

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-10190
Otsuse kuupäev 17.08.2026
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Skinest Arendus OÜ (12661451)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine summas 30 542 eurot

Resolutsioon:

1. Rahuldada tarbija avaldus osaliselt.

1.1. Kohustada Skinest Arendus OÜ-d tasuma Maria Tšistjakovile kahjuhüvitisena 23 000 eurot 30 päeva jooksul arvates otsuse kättesaamisest.

1.2. Jätta avaldus 7542 euro ulatuses rahuldamata.

2. Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja peab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult teavitama otsuse täitmisest 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebiküljel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija ja kaupleja sõlmisid 2. märtsil 2021 notariaalse korteriomandi võlaõigusliku ehituskohustusega müügilepingu Tallinnas Madalmaas tn 1-40 asuva korteri omandamiseks. Käesolevas menetluses on mõlemad pooled lähtunud sellest, et asjaõigusleping korteri omandi üleandmiseks tuli sõlmida hiljemalt 31. juulil 2022. Tegelikult sõlmiti asjaõigusleping ja korter anti tarbijale üle 8. mail 2025. Pooled on menetluses lähtunud 1012 päeva pikkusest viivitusest.

Tarbija on varem pöördunud sama lepinguga seotud leppetrahvinõudega Tarbijavaidluste komisjoni poole menetluses nr 19-1/26-04995. Käesolevas menetluses ei nõua tarbija leppetrahvi, vaid lepingurikkumisega tekitatud kahju hüvitamist.

Tarbija nõuab kokku 30 542 eurot. Sellest 27 030 eurot moodustab tarbija hinnangul saamata jäänud üüritulu ning 3512 eurot müügilepingu sõlmimisel tasutud 23 685 euro suuruse ettemakse kasutamisest saamata jäänud majanduslik tulu.

Tarbija selgituse kohaselt soetati Madalmaas tn korter investeerimise ja väljaüürimise eesmärgil. Korteri ostmise ajal oli tarbijal olemas teine eluase ning vajadus kasutada uut korterit enda elukohana puudus. Tarbija väitel muutusid pika viivituse kestel perekondlikud asjaolud ning pärast korteri kättesaamist 2025. aastal otsustati Madalmaas tn korterit kasutada enda elukohana. Tarbija on esitanud ka talle kuuluva Õismäe korteri üürilepingu, mida ta käsitab tõendina kinnisvara

üüritulu teenimiseks kasutamise tegeliku kavatsuse kohta.

Saamata jäänud üüritulu arvutamisel on tarbija lähtunud korteri 46,4 m² suurusest pinnast, Tallinna Kesklinna korterite KV.ee üürihinnastatistikast ning uuemate hoonete kõrgemast üüritasemest. Tarbija hinnangul oleks korteri võimalik üür olnud vahemikus 691 kuni 899 eurot kuus. Nende summade keskmise, 795 euro alusel on tarbija arvutanud ligikaudu 34 kuu saamata jäänud üürituluks 27 030 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidleb avaldusele vastu ja palub selle jätta rahuldamata. Esmalt leiab kaupleja, et nõuded on aegunud. TsÜS § 146 lg 1 järgi on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat ning TsÜS § 147 lg 1 järgi algab aegumistähtaeg nõude sissenõutavaks muutumisega. Kaupleja tugineb kohtupraktikas tunnustatud kahju ühtsuse põhimõttele ning leiab, et kui tarbijal jäi esimene üüritulu saamata juba 2022. aasta augustis või septembris, hakkas sellest ajast aeguma kogu samast rikkumisest tulenev kahjunõue.

Kaupleja leiab lisaks, et saamata jäänud üüritulu ei ole tõendatud. Kaupleja hinnangul ei piisa üldistest turuandmetest ega abstraktsest võimalusest korterit välja üürida, vaid tarbija peab tõendama konkreetset tulu saamise kavatsust ja võimalust. Kaupleja peab ebapiisavaks ka Õismäe korteri üürilepingut, sest see ei puuduta Madalmaal tn korterit.

Kaupleja vaidleb vastu ka üüritulu suurusele. Tema hinnangul ei saa aluseks võtta üksnes Kesklinna pakkumishindu ning arvestusest on jäetud välja võimalikud kulud, mida kinnisvara omanik oleks üürimise korral kandnud.

Ettemaksega seotud 3512 euro suuruse nõude kohta märgib kaupleja, et 23 685 eurot tasuti kehtiva müügilepingu alusel ostuhinna osana. Tegemist ei olnud kauplejale antud laenu ega tarbija vabalt investeeritava kapitaliga. Ka lepingu õigeaegse täitmise korral oleks see summa kasutatud korteri omandamiseks. Seetõttu puudub kaupleja hinnangul põhjuslik seos viivituse ja väidetava investeerimistulu kaotuse vahel.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon on läbi vaadanud poolte esitatud seisukohad ja kirjalikud tõendid ning leiab, et tarbija avaldus kuulub osaliselt rahuldamisele.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et käesolevas menetluses lähtutud lepingu täitmise tähtajaks oli 31. juuli 2022 ning asjaõigusleping sõlmiti ja korter anti tarbijale üle alles 8. mail 2025. Seega rikkus kaupleja lepingust tulenevat kohustust anda lepingu ese kokkulepitud tähtajal tarbijale üle.

VÕS § 115 lg 1 järgi võib võlausaldaja nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. VÕS § 127 lg 1 järgi on kahju hüvitamise eesmärk asetada kahjustatud isik võimalikult lähedasse olukorda sellele, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. VÕS § 128 lg 2 kohaselt on varaline kahju muu hulgas saamata jäänud tulu ning sama paragrahvi lg 4 järgi on saamata jäänud tulu kasu, mida isik oleks vastavalt

asjaoludele, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

Komisjon käsitleb esmalt kaupleja aegumise vastuväidet. TsÜS § 146 lg 1 järgi on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat ning TsÜS § 147 lg 1 järgi algab aegumistähtaeg nõude sissenõutavaks muutumisega. Komisjon arvestab, et Riigikohtu praktikas on tunnustatud kahju ühtsuse põhimõtet, mille kohaselt võib kogu ette nähtava tulevikukahju hüvitamise nõue hakata aeguma ajast, mil kahju hüvitamist saab juba mingis osas nõuda.

Käesolevas asjas ei olnud kahju põhjustanud rikkumine siiski 31. juulil 2022 lõppenud sündmus, mille tagajärjed üksnes avaldusid hiljem. Kaupleja üleandmiskohustus jäi pärast tähtpäeva jätkuvalt täitmata ning rikkumine kestis kuni 8. maini 2025. Sama aja jooksul suurenes ka tarbija väidetav kasutus- ja üüritulu kaotus. 2022. aasta augustis ei olnud objektiivselt teada, kas viivitus kestab mõne nädala, mõne kuu või ligi kolm aastat. Komisjon leiab, et sellise kestva rikkumise puhul ei ole põhjendatud lugeda kogu kuni rikkumise lõppemiseni jätkuvalt tekkinud kahju hüvitamise nõuet aegunuks üksnes seetõttu, et osa kahjust tekkis rohkem kui kolm aastat enne käesoleva nõude esitamist.

Komisjon märgib täiendavalt, et ka juhul, kui kahju ühtsuse põhimõtet käsitada kaupleja pakutud viisil, tuleb aegumise vastuväite kasutamisel arvestada TsÜS §-s 138 ja VÕS §-s 6 sätestatud hea usu põhimõttega. Käesoleva asja erandlikel asjaoludel viiks kaupleja käsitus tulemuseni, kus lühema viivituse korral vastutaks kaupleja viivitusega põhjustatud kahju eest, kuid rikkumise jätkamine üle kolme aasta parandaks tema õiguslikku positsiooni ja võimaldaks tugineda kogu nõude aegumisele. Selline tulemus annaks kauplejale eelise tema enda jätkuva lepingurikkumise kestusest ning ei oleks kooskõlas hea usu põhimõtte ega kahju hüvitamise eesmärgiga. Komisjon jätab kaupleja aegumise vastuväite rahuldamata.

Saamata jäänud üüritulu osas nõustub komisjon kauplejaga, et pelgalt abstraktsest võimalusest korterit välja üürida ei piisa. Käesolevas asjas on siiski mitu asjaolu, mis kogumis muudavad tulu teenimise kavatsuse piisavalt tõenäoliseks. Tarbijal oli korteri ostmise ajal olemas muu elukoht, ta on järjekindlalt selgitanud Madalmaal tn korteri investeerimiseesmärki ning esitanud teise talle kuuluva korteri tegeliku üürilepingu. Õismäe korteri üürileping ei tõenda Madalmaal tn korteri võimalikku üürihinda, kuid toetab väidet, et kinnisvara kasutamine üüritulu teenimiseks ei ole tarbija jaoks tagantjärele konstrueeritud võimalus.

Komisjon peab usutavaks ka tarbija selgitust, et pärast ligi kolm aastat kestnud viivitust muutusid perekondlikud asjaolud ning seetõttu otsustati 2025. aastal Madalmaal tn korterit kasutada enda elukohana. Korteri hilisem kasutamine enda elukohana ei välista tagasiulatuvalt seda, et 2022. aastal oli kavandatud kasutusviis teine.

Konkreetselt 2022. aasta üürniku või sõlmitud üürilepingu puudumist ei saa komisjoni hinnangul pidada otsustavaks. Kaupleja enda viivituse tõttu ei olnud korter tarbija valduses ega olnud teada selle tegelik üleandmise aeg. Sellises olukorras ei olnud tarbijal mõistlikult võimalik sõlmida siduvat üürilepingut konkreetse algusajaga.

Kahju suuruse osas ei pea komisjon siiski täielikult tõendatuks tarbija arvestust 795 eurot kuus kogu 34-kuulise perioodi eest. Menetluses esitatud KV.ee statistika kohaselt püsis Tallinna Kesklinna korterite keskmine pakkumishind vaidlusalusel perioodil üldjoontes ligikaudu 14-15

euro juures ruutmeetri kohta. Korterite pindala 46,4 m² annab Kesklinna üldisest keskmisest lähtudes kuutasemeks ligikaudu 690 eurot. Samas on tegemist uusarenduse korteriga ning tarbija esitatud võrdlusandmed toetavad järeldust, et uuemates hoonetes asuvate võrreldavate korterite üüritase võis olla üldisest keskmisest kõrgem.

VÕS § 127 lg 6 järgi otsustab kohus hüvitise suuruse, kui kahju tekitamine on kindlaks tehtud, kuid kahju täpset suurust ei saa kindlaks teha. Tarbijavaidluse lahendamisel saab komisjon samal põhimõttel hinnata kahju suurust menetluses tuvastatud asjaolude põhjal. Komisjon peab mõistlikuks lähtuda võimalikust keskmisest üüritasemest 750 eurot kuus. Ligikaudu 34 kuu brutotulu oleks seega 25 500 eurot.

Komisjon arvestab, et hüpoteetilise üürisuhte puhul ei ole põhjendatud eeldada katkematut 100-protsendilist väljaüüritust ega täielikku kulude puudumist. Arvesse tuleb võtta võimalikku vakantsust üürnike vahetumisel ning omaniku kanda jäävaid tavapäraseid hooldus- ja väiksemaid remondikuluseid. Samas ei pea komisjon põhjendatuks kaupleja viidet laenumaksetele kui üüritulust mahaarvatavale kulule, sest laenukohustus oleks tarbijal olnud ka lepingu nõuetekohase täitmise korral.

Kõiki asjaoluseid arvestades vähendab komisjon 25 500 euro suurust hinnangulist brutotulu 10% võrra ning hindab tarbijal saamata jäänud üüritulu suuruseks ümardatult 23 000 eurot. Selles ulatuses on tarbija kahju hüvitamise nõue põhjendatud.

Ettemakse kasutamisest saamata jäänud majandusliku tulu nõuet summas 3512 eurot komisjon põhjendatuks ei pea. 23 685 euro suurune ettemakse oli müügilepingu alusel tasutud ostuhinna osa. Ka lepingu õigeaegse täitmise korral oleks seda summat kasutatud korteri omandamiseks ning tarbijal ei oleks olnud seda samal ajal võimalik vabalt investeerida. Tarbija ei ole tõendanud, et rikkumiseta olukorras oleks nimetatud summa olnud tema käsutuses ja teeninud konkreetset finantstulu. Seetõttu ei ole selles osas tõendatud VÕS § 127 lg 4 tähenduses vajalikku põhjuslikku seost kaupleja rikkumise ja väidetava kahju vahel.

Eeltoodust tulenevalt rahuldab komisjon avalduse 23 000 euro ulatuses ning jätab ülejäänud 7542 euro ulatuses rahuldamata.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Meelis Pirn

/allkirjastatud digitaalselt/