



EESTI ADVOKATUUR
ESTONIAN BAR ASSOCIATION

Lp Kalle Laanet
Justiitsminister
Justiitsministeerium
info@just.ee
Kadri.Laud@just.ee

Teie 15.11.2023 nr 8-3/7438-1

Meie 13.12.2023 nr 1-8/880-1

Kinnistusraamatuseaduse muutmise eelnõu väljatöötamiskavatsusest

Lugupeetud hr Kalle Laanet

Täname, et annate Eesti Advokatuurile võimaluse kinnistusraamatuseaduse muutmise eelnõu väljatöötamiskavatsuse (VTK) osas arvamust avaldada.

VTK-ga nähakse ette muudatus, mille kohaselt avaliku kinnistusraamatu päringusüsteemist ei ole võimalik enam üksikpäringuga andmeid otsida füüsilisest isikust kinnisasja omaniku nime ja isikukoodi alusel, eesmärgiga üha laienevas andmeruumis kaitsta paremini isikuandmeid ja eraelu.

Kinnistusraamatuga tutvumist reguleerivad KRS, justiitsministri 30.06.2010 määrus nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ ning justiitsministri 22.01.2001 määrus nr 8 „Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus“.

Justiitsministri 22.01.2001 määruse nr 8 „Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus“ § 6 lg 1 kehtestab avalik-õiguslike juriidiliste isikute ja teiste isikute loetelu, kellele väljastatakse tasuta kinnistusraamatu andmeid, sh kinnistustoimiku andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete täitmiseks. VTK kohaselt saavad avalik-õiguslikud juriidilised isikud ka edaspidi teha päringuid füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi, kuna nemad vajavad andmeid oma seadusest tulenevate avalik-õiguslike ülesannete täitmiseks.

Kinnistusraamatust on võimalik päringuid teha ka lepingulisel alusel. VTK kohaselt saavad füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi edaspidi päringuid teha sellised lepingulised kliendid, kes vajavad isikupõhist otsingut riigi poolt õigusakti või halduslepinguga pandud ülesande täitmiseks (nt RahaPTS §-s 2 sätestatud isikud (ehk mh ka advokaadid), teised isikud oma majandus-, kutse- ja ametitegevuses ning elutähtsate teenuste osutajad oma ülesannete täitmiseks). Eelnevast tulenevalt on ka advokaatidele edaspidi tagatud ligipääs kinnistusraamatule RahaPTS-ist tulenevate rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise alaste kohustuste täitmiseks.

Rävala pst 3
10143 TALLINN
Reg kood 74000027

Tel 662 0665
E-post: advokatuur@advokatuur.ee

Arvelduskonto
EE167700771009219435
AS LHV Pank

VTK-ga plaanitavate muudatuste kohaselt ei säili isikutel, kel ei ole selleks antud erisust, kinnistusraamatust päringute tegemine füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi. Erisust ei ole ette nähtud ka advokaatidele (välja arvatud RahaPTS-ist tulenevate kohustuste täitmiseks).

Advokatuur on seisukohal, et ka advokaatidel peaks õigusteenuse osutamise eesmärgil samuti säilima võimalus teha päringuid füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel. Selle võimaluse kadumine muudab õigusteenuse osutamise keerukamaks ning põhjustab täiendavat ajakulu. Näiteks kohtusse hagi esitamisel ja hagi tagamisel ei ole võimalik isikupõhise päringuga teha kindlaks varade seisu (sh kas isik on mingi kinnistu suhtes õigustatud isik) ning isiku varasemaid seoseid kinnistuga (mis on oluline vara tagasivõitmise jaoks). Ka eeltõendamismenetlus TsMS § 244 kohaselt ei oleks lahendus, sest see menetlus tekitab kulusid, on aeganõudev ning lõppastmes suurendab kohtute koormust. Ka suureneb märgatavalt registripidaja, täpsemalt kohtunikuabide koormus, kui advokaadid on sunnitud teabenõude korras massiliselt tegema päringuid õigusteenuse osutamiseks vajalike andmete saamiseks. Teabenõudes tuleb aga ära näidata õigustatud huvi ning registripidaja omakorda peab õigustatud huvi olemasolu hindama, mis kõik kokku on lisakoormus mõlemale poolele ning lõppkokkuvõttes raiskab riigi ressursse, takistab õigusteenuse osutamist ning isikute õiguste efektiivset kaitset.

Kavandavate muudatuste valguses soovib advokatuur lisaks teha täiendava, laiema ettepaneku regulatsiooni muutmiseks selliselt, et ka advokaatidel oleks tagatud lihtsustatud juurdepääs kinnistusraamatu andmetele, sh kinnistustoimikule. Peame siinkohal silmas, et ka advokaatidel oleks võimalik kinnistustoimikuga tutvuda ilma õigustatud huvi tõendamata. Sellisel juhul langeks ka ära küsimus advokaatidele kinnistusraamatule juurdepääsu säilitamisest isikupõhise päringu alusel, või selle säilitamise võimatuse korral eespool kirjeldatud ressursikulu probleem. Süsteemi väärkasutust maandab asjaolu, et kõikidest päringutest jääb järele jälg ning advokaadil on kohustus andmeid pärida vaid põhjendatud juhtudel õigusteenuse osutamise raames. Advokatuur teostab oma liikmeskonna üle järelevalvet ning on omalt poolt advokaatidele valmis tegema ka vastavasisulise juhendi.

Praktikas on advokaatidel õigusteenuse osutamise käigus tekkinud takistused kinnistustoimikuga tutvumisel. Kinnistusosakond ei rahulda advokaatide taotlusi AdvS § 41 lõike 1 p 1 alusel kinnistustoimiku dokumentidega tutvumiseks, tuginedes sellele, et advokaadil puudub KRS § 74 lõike 2 ja justiitsministri 30.06.2010 määruse nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ § 60 lg 1 ja 2 kohaselt selleks õigustatud huvi. Samuti ei ole advokaatidelt laekunud info kohaselt taotluste rahuldamise osas ühtset praktikat. Õigustatud huvi olemasolu korral tuleb advokaadil võimaldada kinnistustoimikuga tutvuda, kuid kehtiv regulatsioon ei anna selgeid kriteeriume, milliste asjaolude esinemisel tuleks õigustatud huvi olemasolu eeldada ning praktika selles osas ei ole ühtlane. Lisaks võib õigustatud huvi põhjendamisel tekkida olukord, kus advokaat on kinnistustoimikuga tutvumiseks sunnitud väljastama kolmandatele isikutele kliendisaladusega kaetud andmeid.

Näidetena võib tuua sagedased juhtumid, kus kinnistustoimikuga tutvumiseks nõutakse advokaadi kliendilt või tehingu vastaspoolelt volikirja, millega advokaadile antakse volitus taotleda dokumentidele juurdepääs. Taoline volikirjade võtmine suurendab nii advokaadi kui kliendi koormust. Tehingute puhul on enamasti kinnistustoimiku materjalidega tutvumine ka ajakriitiline. On esinenud olukordi, kus advokaadi klient oli õigustatud huviga isik, kuid andmeid keelduti siiski väljastamast või kinnistusosakond viitab, et info saamiseks tuleb pöörduda tehingu poolte või asjaosaliste poole. See aga võib teatud elulistel asjaoludel olla välistatud või info saamine raskendatud. Kinnistusosakond viitab, et sellisel juhul on tegemist

isikute omavahelise küsimusega, mis tuleb lahendada ise poolte vahel või kohtus hagimenetluse korras, kui dokumendi valdaja keeldub dokumendiga tutvumise võimaldamisest. Kui dokumente on vaja käimasolevas kohtumenetluses, siis on menetlusosalisel võimalik taotleda kohtult TsMS § 236 lõike 2 alusel lepingute tõendina kogumist. Sellist võimalust aga ei ole, kui kohtumenetlust ei ole (veel) alustatud. Eelpool toodud näited takistavad õigusteenuse efektiivset osutamist ning võivad viia olukorrani, kus kliendi huvid jäävad õigeaegselt kaitseta ning klient võib kannatada kahju. Lisaks on taotluste esitamine kohtule andmete väljastamiseks kohut koormav ning põhjustab ebamugavusi kõigile asjaga seotud isikutele.

Konkreetsemate näidetena võib veel välja tuua:

1. Kinnisvara ostu-müügitehingud - kinnisvara ostu- või müügitehingute puhul on vaja kontrollida kinnistu omaniku andmeid, et veenduda tehingu seaduslikkuses ja vältida pettust. On esinenud juhtumeid, kus müüjana esinev isik ei ole tegelikult kinnistu omanik.
2. Pärimisõiguse küsimused - pärimismenetlustes on oluline teada, milliseid kinnistuid pärandaja omab või omas. See aitab kindlaks teha pärandvara ulatust.
3. Kohtuvaidluste ettevalmistus - kohtuvaidluste puhul, mis hõlmavad kinnistuid (nt piirivaidlused, servituudid), on vajalik teada kinnistu omanikku, et saaks kohtule esitada täieliku ja asjakohase hagi õige isiku vastu.
4. Koormatiste kontrollimine - kinnistu koormatiste, nagu servituudid või kasutusõigused, kontrollimine aitab advokaatidel nõustada kliente nende õiguste ja kohustuste osas. Näiteks on vajalik võtta ühendust naaberkinnistu omanikuga, et koormatiste temaatika lahendada.
5. Kinnistuga seotud lepinguõiguse küsimused - kinnistuga seotud lepingute, nagu rendi- või üürilepingute, puhul on oluline teada kinnistu omanikku, et tagada lepingu seaduslikkus ja kaitsta klientide huve. On juhtumeid kus üürileandja või rendileandja ei ole ise tegelikult kinnistu omanik.
6. Maksejõuetuse menetlused - pankrotimenetlustes on vaja teada võlgniku varasid, sealhulgas kinnisvara, et määrata kindlaks võlgniku maksevõime ja võimalikud võlausaldajatele tagastatavad varad. Samuti on vaja kontrollida, et kas ja kellele on võlgnik vara võõrandanud enne pankrotimenetlust, et analüüsida vara tagasivõitmise võimalusi. Eelnev ei ole vaid pankrotihalduri pädevuses.
7. Kinnistuga seotud keskkonnaõiguse küsimused - keskkonnaalaste õigusrikkumiste puhul, mis võivad hõlmata kinnistut, on vajalik teada kinnistu omanikku, et kindlaks teha vastutus.
8. Õigusaudit ja õigusvaidluste ennetamine - advokaadid aitavad ennetada tulevasi õigusvaidlusi, kontrollides kinnistuga seotud dokumentatsiooni ja tehinguid, et tagada nende seaduslikkus ja vältida vaidlusi tulevikus.
9. Võlanõuete menetlemine - võlanõuete menetlemisel on vajalik teada võlgniku kinnisvara omandisuhteid, et hinnata võlanõuete täitmise võimalusi.

Eelnevalt tulenevalt teeme ettepaneku kehtestada regulatsioon, mille kohaselt ei ole advokaadil õigusteenuse osutamise raames õigustatud huvi tõendamine nõutav. Selleks palume kaaluda:

1. KRS § 74 lg-s 2 ka advokaatidele ette näha kinnistustoimikuga tutvumise õigus õigustatud huvi tõendamata:

„(2) Kinnistustoimikuga võib tutvuda ja sellest väljatrükke saada õigustatud huvi olemasolu korral. Kinnistu omanik, notar, kohtutäitur, kohus, advokaat ja järelevalveõiguslik asutus ei pea kinnistustoimikuga tutvumiseks tõendama õigustatud huvi.“

2. KRS § 74 lg 2 muutmisel vastavalt muuta ka justiitsministri 30.06.2010 määruse nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ § 60 lg-t 2:

„(2) Õigustatud huviga isik, kohus, järelevalveõiguslik asutus, kohtutäitur, pankrotihaldur, ajutine pankrotihaldur, advokaat, notar ja notari volitatud notaribüroo töötaja võivad tutvuda kinnistustoimikuga ja muude lõikes 1 nimetatud dokumentidega. Tutvumiseks annab loa kohtunikuabi või kinnistussekretär, kui ta on kontrollinud tutvuja isikut või ametitõendit ning vajaduse korral tuvastanud õigustatud huvi olemasolu. Selline tutvumine registreeritakse infosüsteemis.“

3. Võimalusel näha ette ka advokaatidele kinnistusraamatu andmete, sh kinnistustoimiku andmete tasuta väljastamine sh täiendades justiitsministri 22.01.2001 määrus nr 8 „Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus“ § 6 lg-ga 5²:

„5² advokaadile“.

Ootame ülaltoodud ettepanekute osas tagasisidet, kinnitame valmisolekut koostööks ning palume kaasamist VTK järgse seaduseelnõu koostamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Imbi Jürgen
Esimees