EESTI ADVOKATUURI JUHATUS

ISTUNGI PROTOKOLL

6. oktoober 2020. a nr 24

Tallinn

**Kinnistustoimiku andmete väljastamisest**

Juhatuse poole on pöördunud vandeadvokaat Y, kes tunneb muret seoses Tartu Maakohtu kinnistusosakonna praktikaga kinnistustoimiku dokumentide väljastamisel. Advokaat on ise korduvalt saanud kinnistusosakonnalt eitava vastuse, kui on soovinud mõne kinnistustoimiku dokumendiga tutvuda. Advokaat selgitab, et konkreetsel juhul soovis klient esitada tagasivõitmise hagi ja tagasivõitmise perspektiivikuse hindamiseks oli kinnistu müügilepinguga tutvumine vältimatult vajalik. Advokaat on põhjendanud selle kinnistusosakonnale, kuid kinnistusosakond leidis, et kuna advokaat saab seda lepingut küsida tagasivõidetava tehingu pooltelt, siis puudub advokaadil õigustatud huvi (KRS § 74 lg 2) dokumendi saamiseks kinnistusosakonnalt.

AdvS § 41 lg 1 p 4 sätestab, et vandeadvokaat on pädev saama riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusest õigusteenuse osutamiseks vajalikke andmeid, tutvuma dokumentidega ning saama neist ärakirju ja väljavõtteid, kui andmete ja dokumentide saamine ei ole advokaadile seadusega keelatud. Advokaat on vaidlustanud dokumendi väljastamisest keeldumise muuhulgas eelnimetatud sättele tuginedes. Tartu Ringkonnakohus jättis esitatud määruskaebuse rahuldamata, leides, et AdvS § 41 lg 1 p-st 4 ja KRS § 74 lg-st 2 tuleneb küll hageja lepingulise esindaja õigus vastavaid lepinguid kinnistusosakonnalt küsida, kuid nendest normidest ei tulene kinnistusosakonna kohustust neid dokumente hageja lepingulisele esindajale esitada. Ringkonnakohus märkis samuti, et õigustatud huvi kinnistustoimikutes olevate lepingutega tutvumiseks KRS § 74 lg 2 tähenduses ei ole sisustatav taotleja sooviga koguda teavet võlaõiguslike tehingute sisu ja tingimuste kohta ning veenduda kavandatava hagi esitamise perspektiivikuses. Advokaadi hinnangul aitaks probleemi lahendada ning advokaatide töö oluliselt lihtsustada KRS § 74 lõiget 2 täiendamine ka advokaadi kutse nimetamisega.

Justiitsministeeriumi kohturegistrite talitus on esitanud advokatuuri palvel eelkirjeldatud olukorrale oma hinnangu. Justiitsministeeriumi hinnangul ainult fakt, et kinnistustoimikuga tutvuda soovija on advokaat, ei tähenda automaatselt õigustatud huvi olemasolu. Praegu on kinnistusosakonnas praktika, et kinnistusraamatut mittepuudutavate kohtuasjade puhul (nt omandivaidlus) on kinnistusosakond palunud pöörduda asja menetleva kohtuniku poole, kes hindab, kas kinnistustoimikuga tutvumine on kohtumenetluse jaoks vajalik. Kohtumenetluses peab tänase regulatsiooni järgi küsima kinnistustoimiku dokumente kohtu kaudu. Justiitsministeerium on seisukohal, et kinnistustoimikuga tutvumise hindamisel tuleb lähtuda alati konkreetsest taotlusest ja erisust ei tuleks teha selles osas, kas tegemist on advokaadist esindajaga või mõne teise esindusõigusliku või volitatud isikuga. Kõigile advokaatidele seaduse alusel kinnistustoimikuga tutvumise õiguse andmine on ministeeriumi hinnangul hoomamatu ja ebavajalik, kuna sellist õigust ei ole kõikides menetlustes vaja. Ka ei ole praktikas siiani seda probleemina tõstatatud, et advokaatide puhul õigustatud huvi olemasolu ei eeldata. Seetõttu on ministeeriumi hinnangul põhjendatud õigustatud huvi kindlakstegemine ka advokaatide osas, mistõttu KRS muutmine vastavalt ei ole põhjendatud. Lisaks on ministeerium märkinud, et kui klient on ise kinnisasja omanik, on tal võimalik vajadusel ise dokumendid advokaadile edastada või volitada advokaati e-kinnistusraamatu kaudu dokumentidega tutvuma.

Advokaadile selgitati Justiitsministeeriumi seisukohta. Advokaat on edastanud täiendavad selgitused koos praktiliste näidetega, milliseid probleeme kehtiv regulatsioon praktikas tekitab. Advokaat palub juhatusel nimetatud probleemiga tegeleda.

AdvS § 41 lg 1 p 4 sätestab, et vandeadvokaat on pädev saama riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusest õigusteenuse osutamiseks vajalikke andmeid, tutvuma dokumentidega ning saama neist ärakirju ja väljavõtteid, kui andmete ja dokumentide saamine ei ole advokaadile seadusega keelatud. KRS § 74 lg 2 kohaselt võib kinnistustoimikuga tutvuda ja sellest väljatrükke saada õigustatud huvi olemasolu korral. Kinnistu omanik, notar, kohtutäitur, kohus ja järelevalveõiguslik asutus ei pea kinnistustoimikuga tutvumiseks tõendama õigustatud huvi.

KRS § 74 lg 2 ei keela advokaadil kinnistustoimikuga tutvuda, kuid toob eelduseks õigustatud huvi olemasolu tõendamist. Juhatus on seisukohal, et advokaadil on õigustatud huvi kinnistustoimikuga tutvumiseks juhul, kui tema kliendil on selleks õigustatud huvi. Õigustatud huvi olemasolu korral tuleb advokaadil võimaldada kinnistustoimikuga tutvuda, kuid KRS kehtiv regulatsioon ei anna selgeid kriteeriume, milliste asjaolude esinemisel tuleks õigustatud huvi olemasolu eeldada ning praktika selles osas ei ole ühtlane. Õigustatud huvi ei tohiks sisustada niivõrd kitsendavalt, et see takistaks tõhusa õigusteenuse osutamist ega koormaks kohtuid ja asjaosalisi asjatute menetlustega. Seetõttu tuleks koostöös Justiitsministeeriumiga välja töötada täpsemad kriteeriumid õigustatud huvi sisustamiseks.

**Juhatus**

**O T S U S T A S**

**Teavitada juhatuse seisukohast advokaati. Jätkata koostööd Justiitsministeeriumiga õigustatud huvi tuvastamise aluseks olevate asjaolude sisustamisel.**