Madis Timpson

Justiitsminister

Justiitsministeerium Teie 6.05.2024 nr 8-1/4019-1

[info@just.ee](mailto:info@just.ee) Meie 13.05.2024 nr 3-1/8-1

**Arvamuse avaldamine kinnistusraamatuseaduse**

**muutmise seaduse eelnõu kohta**

Lugupeetav justiitsminister Madis Timpson

Esitasite Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale arvamuse avaldamiseks kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõu. Esitame eelnõule alljärgneva arvamuse.

Mõistes kinnisasjade omanike häiritust nende elukohtade avaliku kättesaadavuse pärast teeme Teile ettepaneku tagada eraisikutele võimalus otsida kinnistusraamatu andmeid füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi näiteks avaliku e-Toimiku rakenduse kaudu vm viisil. See jätaks isikutele võimaluse tutvuda kostja vara andmetega ning teiselt poolt vähendab praegusega võrreldes oluliselt isikute kinnisasjade andmetega tutvumise võimalusi.

Leiame, et isikutele tuleb tagada võimalusi esitada kohtule avaldust hagi tagamise abinõuna võlgniku kinnisasjale kohtuliku hüpoteegi seadmiseks näiteks võlgnevuse väljanõudmiseks ilma, et peaks selleks eelnevalt tegema andmepäringu kinnistusosakonnale või Registrite ja Infosüsteemide Keskusele ning tõendama oma õigustatud huvi olemasolu. Kuna e-Toimik on portaal, mille kaudu koostatakse ja esitatakse kohtule avaldusi, siis oleks see infosüsteem sobivaks kohaks välistamaks nö uudishimust või muul otstarbel tehtavad andmepäringud, milliste piiramiseks on eelnõu ette valmistatud.

Eelnõu ei välista päringu edastamist ja vastuse nõudmist olukorras, kus esineb õigustatud huvi. Analoogiline olukord on hetkel Liiklusregistrist huvitatud isikutele andmete väljastamisel, kus Transpordiamet koostab päringu saamisel mahukaid menetlusdokumente nn üksikpäringute esitajatele, milles toob välja oma kaalutlused õigustatud huvi olemasolu kohta. Lihtsaid vastuseid kinnistusraamatu andmete kohta, mida praegu saab lihtpäringuga automatiseeritult, peab eelnõu rakendumisel seadusena igakordselt kaalutletult andma kohtunikuabi. Iga negatiivse tulemiga kaalutlusotsus on Eesti õiguse kohaselt vaidlustatav. Rääkimata sellest, et makstav riigilõiv ei korva kohtus vaide lahendamise menetluskulusid, hakkavad taolised kaebused tarbetult kohtuasutusi koormama. Kui arvestada et Eesti on ca 100000 võlgnikku ja kasvõi neist 10% osas tuntakse huvi nende kinnisasjade kohta, siis see tähendab, et kohtusüsteemi (nii kohtunikuabisid kui ka kohtuvaidlustes kohtunikke) koormatakse veel enam üle, õigusmõistmise kiirus halveneb märgatavalt ja see mõjutab negatiivselt ühiskonna normaalset toimimist.

Selline korraldus muudab seaduskuulekale isikule sisuliselt mõttetuks hagi tagamise abinõud, mis on toodud TsMS § 378 lg 1 p- 1-2 (so. kohtuliku hüpoteegi või keemärke kandmine kinnistusraamatusse). Eelnõus toodu jõustamise järgselt tähendaks see, et kaaludes eelnimetatud hagi tagamise abinõu rakendamise taotlemise küsimust, peab võlausaldaja/hageja esmalt vaidlema kinnistusosakonnaga ja põhistama oma õigustatud huvi, keelduva vastuse korral läbima järgnevalt kõik vaidlustuse etapid.

Lisaks eelnevale muutub oluliselt keerulisemaks ja jällegi kohtute töökoormust suurendavamaks tagasivõitmise hagide ettevalmistamiseks vajalike andmete hankimine. Riigikohus on lahendi nr 2-21-18008 p-s 13 on selgitanud: „Samuti märgib kolleegium, et TMS § 26 lg 31 järgne menetlus ei ole ette nähtud selleks, et sissenõudja saaks kohtutäituri abil tõendeid tagasivõitmise hagi esitamiseks. Selleks on sissenõudjal olemas võimalused TsMS kohaselt toimuvas tõendite kogumise menetluses, sh eeltõendamismenetluses.“ Riigikohus lahendis nr 2-21-18008 sedastatu, et tagasivõitmise tõendeid võib sissenõudja välja nõuda eeltõendamismenetluses, läheb vastuollu TsMS § 244 lg 1 ja Riigikohtu kogu tsiviilkolleegiumi 09.05.2022 määruses nr 2-21-5736 tooduga. Nimelt eeldab TsMS § 244 lg 1 teise poole (antud juhul võlgniku) nõusolekut või et võlgniku minevikus toimunud tehingu andmed võivad minna kaduma. Ei ole usutav, et kinnistusraamatu registriosa andmed läheksid kaduma või et võlgnik annaks nõusoleku nende andmete väljastamiseks, mistõttu ei ole eeltõendamismenetluse teostamine praktikas võimalik.

Võlausaldajale oleks kohaseks õiguskaitsemeetmeks hagi esitamine võlgniku vastu VÕS § 1015 alusel ja nõudes kohustada võlgnikku esitama kinnistusraamatu andmed saamaks teada, kas talle kuulub või on kuulunud kinnisasi. Võlausaldaja saavutab sellise hagi rahuldamise, kuid iseküsimus, millise ajakuluga. Samuti taas kohtute ülekoormamine analoogilise sisuga menetlustest, mis tekitab riigile ainult täiendavaid kulusid.

Päringute keelamine nime ja isikukoodi järgi võib hoopiski tekitada 1990. aastate levinud isikute varjatud jälgimist. Võlausaldaja jaoks on varjatud jälgimise eesmärgiks tuvastada, kus võlgnik liigub ja kuhu õhtul läheb, et siis aadressi järgi vaadata, kas see kinnistu/korteriomand on võlgniku omandis või mitte. 1990-ndate lõpuaastatel, kui tänane kinnisasi oli veel vallasvaraks (ehitiste alused maad olid kinnistamata) ja see vara oli registreeritud Hooneregistris, ei saanud Hooneregistrile teha päringut isiku omandi kohta. Tol ajal otsiti kõikvõimalikel viisidel andmeid isikule kuuluvate eluruumide ja maatükkide kohta küsitledes naabreid, jälitades inimesi, kontrollides inimeste postkastide sisu, hankides ebaseaduslikult andmeid kommunaalteenuseid osutavatelt ettevõtetelt jms, kui oli vaja taotleda kohtust kostja varale registrisse keelumärke seadmist.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Katrin Vellet

Koja esimees

Jaan Lõõnik, [jaan.loonik@kpkoda.ee](mailto:jaan.loonik@kpkoda.ee), 6464619