



KOHTUMÄÄRUS

Menetluse number	74862025
Määruse kuupäev ja tegemise koht:	08.08.2025 kirjalikus menetluses Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas
Kohtunikuabi:	Neeme Laane
Taotluse esitaja	Sergei Shelenkov (sünniaeg 29.05.1980) esindaja vandeadvokaat Albert Linntam (advokaadibüroo Sorainen OÜ, e-post: albert.linntam@sorainen.com)
Taotluse liik	30.05.2025 taotlus kinnistustoimiku nr 19888201 dokumentidega tutvumiseks

RESOLUTSIOON

Jätta taotlus rahuldamata.

EDASIKAEBAMISE KORD NING TÄHTAEG

Käesoleva määruse peale võib esitada määruskaebuse Tartu Ringkonnakohtule Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kaudu 15 päeva jooksul alates määruse kättetoimetamisest. Määruskaebuse esitamisel tuleb tasuda riigilõivu 70 eurot.

TAOTLUS JA ASJAOLUD

1. Taotluse esitaja soovib tutvuda kinnistustoimikus nr 19888201 asuva 03.03.2025 kinnistamisavaldusega ja sellele lisatud dokumentidega (sh notariaalselt tõestatud käsutus- ja kohustustehinguga).
2. Taotluse kohaselt on kinnistustoimiku dokumentidega tutvumine vajalik seoses kavatsusega esitada kinnisasja endise omaniku IT4PRO OÜ ning selle juhatuse liikme Maksim Šamarini vastu hagiavaldus kahju hüvitamise nõudes, esitada täitemenetluses tagasivõitmise hagi võõrandamise tehingu osas, esitada Maksim Šamarini vastu kuriteoteade karistusseadustiku § 384 lg 1 alusel seoses äriühingu IT4PRO OÜ kui Sergei Shelenkovi võlgniku varalise seisundi teadva kohustustevastase kahjustamisega ja esitada tsiviilasjas nr 2-25-6688 täiendav taotlus arestida hagi tagamise raames 03.03.2025 kinnistamisavaldusele lisatud võla- ja asjaõiguslepingutest tulenevad IT4PRO OÜ-le kuuluvad nõuded teiste tehingu osapoolte isikute, sh OÜ AREEN ESTATE vastu.

KINNISTUSRAAMATUPIDAJA SEISUKOHT

3. Kinnistusraamatu pidaja leiab, et taotlejal puudub õigustatud huvi kinnistusosakonnast dokumentide saamiseks, mistõttu tuleb taotlus jätta rahuldamata.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 59 lg 4 kohaselt võib hagita asjas muu isik tutvuda toimikuga ja saada menetlusdokumendi ärakirja üksnes asja menetleva või menetlenud kohtu loal, kui ta põhistab õigustatud huvi toimikuga tutvumise ja ärakirja saamise vastu, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti. Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 74 lg 1 järgi võib igaüks tutvuda kinnistusregistriga. Kinnistustoimikuga võib tutvuda ja saada väljavõtteid üksnes õigustatud huvi olemasolul (KRS § 74 lg 2). Õigustatud huvi ei pea tõendama kinnistu omanik, notar, kohtutäitur, kohus ja järelevalveõiguslik asutus. Notariaalsete dokumentide puhul laieneb notariaadiseaduse (NotS) § 3 lg 5 kohaselt notari ametitoimingu saladuses hoidmise kohustus ka kohtutele, kui seadusega ei sätestata teisiti. Andmeid notari ametitoiminguid sisaldavate dokumentide kohta saab avaldada analoogselt NotS § 3 lg-le 2, mille kohaselt antakse andmeid ametitoimingute kohta ainult neile isikutele, kelle ülesandel või kelle suhtes ametitoimingud tehti, või nende esindajatele.

4. Kõik kinnisasju puudutavad olulised asjaõiguslikud andmed ja märkused on avalikustatud nende kohta avatud registriosades. Seetõttu omandi või muu asjaõiguse sisu väljaselgitamiseks pole toimikuga tutvumine reeglina vajalik. Toimikudokumentidega tutvumise huvi saab pidada õigustatuks, kui tutvumine puudutab mõnda taotleja kinnistusraamatuga kaitstud õigust. Ent kui dokumentidega tutvumise vajadus seisneb üksnes võlaõiguslike andmete ja tingimuste väljaselgitamises ega seonu taotleja mõne kinnistusraamatu kaitset vajava õigusega, siis tuleb info saamiseks pöörduda tehingu poolte või asjaosaliste poole.

5. Antud asjas ei nähtu, et kinnistustoimikute dokumendiga tutvumine oleks mõjutatud taotluse esitaja puutumusest kinnistusraamatusse, vaid taotleja huviks on tutvuda eraisikute vaheliste võlasuhetega. Kinnistusraamatu pidaja arvates on sellisel juhul (st kui tutvumine ei puuduta mõnda taotleja kinnistusraamatuga kaitstud õigust) kinnistustoimikuga tutvumise õigustatud huvi eelduseks, et isikul ei ole dokumendiga võimalik muul viisil tutvuda või selle kohta selgust saada (nt on dokument hävinud, kadunud vms). Antud juhul on kinnisasja puudutavate tehingute aluseks olevad lepingud olemas vastaval lepingupooltel. See tähendab, et taotlejal on võimalik nõuda lepingutega tutvumist lepingupooltelt. Teise isiku valduses oleva dokumendiga tutvumise nõuet reguleerib võlaõigusseaduse § 1015. Seega on tegemist isikute omavahelise küsimusega, mis tuleb

lahendada ise poolte vahel või kohtus hagimenetluse korras, kui dokumendi valdaja keeldub dokumendi tutvumise nõuet täitmast.

Samuti on taotlejal võimalik kohtumenetluses menetlusosalisena taotleda kohtult lepingute tõenditena kogumist (TsMS § 236 lg 2), kui need on vajalikud poole nõuete või väidete tõendamiseks.

6. Eeltoodust tulenevalt jätab kinnistusraamatu pidaja taotluse rahuldamata.

Kohtunikuabi Neeme Laane (*allkirjastatud digitaalselt*)