



## JUSTIITSMINISTEERIUM

Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda  
info@kpkoda.ee  
Roosikrantsi 8B  
10119, Tallinn

Meie 14.08.2024

nr 10-4/5140-2

### Märgukiri

Lugupeetud Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda

Kliimaministeerium pöördus Justiitsministeeriumi poole seoses kaitstavate loodusobjekte sisaldavate kinnisasjade võõrandamisega täite- ja pankrotimenetluses (vt lisa 1). Nõustume Kliimaministeeriumi seisukohtadega ning omalt poolt rõhutame järgmist.

1. Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 153 lg 1 on imperatiivse iseloomuga ning sellest tulenevalt on kohtutäiturid ja pankrotihaldurid kohustatud märkima kinnisasja enampakkumise kuulutustes lisaks kinnisasja koormava kolmandate isikute väljaselgitatud õigustele ka muid kinnisomandi kitsendusi, mille hulka kuuluvad ka andmed looduskaitseliste kitsenduste kohta. On selge, et kõik kinnisasja kitsendused ei ole alati kantud kinnistusraamatusse ning vajadusel tuleb neid otsida ka muudest riigi või kohaliku omavalitsuse andmekogudest. Kõik täna ametis olevad kohtutäiturid ja pankrotihaldurid peaksid olema sedavõrd kogenud, et see asjaolu ei saa tulla neile üllatusena.
2. Müüdava kinnisasja kuulutuse vastavust seaduse nõuetele tuleb vaieldamatult pidada enampakkumise üheks oluliseks tingimuseks. Seega juhul, kui kohtutäitur või pankrotihaldur jätab TMS § 153 lg 1 p-s 5 sätestatud informatsiooni (sh andmed looduskaitseliste kitsenduste kohta) kuulutuses märkimata, võib see viia enampakkumise kehtetuks tunnistamiseni TMS § 223 alusel. Ühtlasi on TMS § 153 lg 1 puhul tegemist selgelt sätestatud ja üheselt mõistetava õigusnormiga, millest kinni pidamine on enampakkumise korraldaja jaoks kohustuslik. Selle normi rikkumine võib päädida haldusjärelvalvega või halvimal juhul ka distsiplinaarmenetlusega.

Lisaks eeltoodule võib TMS § 153 lg 1 p-st 5 tuleneva kinnisasja kitsenduste andmete märkimise kohustuse rikkumine tuua endaga kaasa ka potentsiaalse riigipoolse kahjunõude enampakkumise korraldaja vastu. Riik ei pruugi alati olla huvitatud looduskaitseseaduse (LKS) § 20 lg 1 alusel kinnisasja omandamisest uult omanikult, kuid on sunnitud seda tegema, kui täite- või pankrotimenetluses ei peeta kinni TMS § 153 lg 1 p-st 5 tulenevast kohustusest märkida enampakkumise kuulutuses kinnisomandi kitsendused. Ka Kliimaministeerium märgib, et riik üldjuhul ei omanda kinnisasja, kui isik on kinnisasja omandanud pärast selle kaitse alla võtmist ning võõrandamistehing sisaldas informatsiooni kaitstava loodusobjekti kohta. Seega, kui riigi kohustus omandada kinnisasi LKS § 20 lg 1 alusel tekib põhjusel, et LKS § 20 lg-s 1<sup>1</sup> sätestatud erand ei realiseeru kinnisasja enampakkumise korral TMS § 153 lg 1 p-st 5 tuleneva kohustuse rikkumise tõttu, võib enampakkumise korraldajat vähemalt teoreetiliselt käsitleda kahju tekitajana.

Kahjunõue kohtutäituri ja pankrotihalduri vastu võib potentsiaalselt tekkida ka kinnisasja ostjal, kui talle teadmata looduskaitseline kitsendus, millest ta pidi teada saada kohtutäituri või pankrotihalduri enampakkumise kuulutusest, raskendab kinnisasja kasutamist või nt ka edasist võõrandamist.

3. Seoses eeltooduga palume Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojal pöörata erilist tähelepanu Kliimaministeeriumi tõstatatud probleemidele ning kindlasti teha Keskkonnaameti varasemad pöördumised (01.02.2024 kiri nr 7-10/24/2012 ja 25.03.2024 kiri nr 7-10/24/2012-3) kohtutäituritele

ja pankrotihalduritele teatavaks. Mööname, et tänasel päeval peaks kinnisasja kitsenduste tuvastamine olema lahendatud infosüsteemide vahelise andmevahetuse kaudu, kuid vastava arenduse valmimiseni palume Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojal koostöös Keskkonnaametiga töötada kohtutäiturite ja pankrotihaldurite jaoks välja praktiline juhend Kliimaministeeriumi ning Keskkonnaameti kirjaes mainitud kinnisomandi kitsenduste tuvastamiseks ja avaldamiseks TMS § 153 lg 1 alusel.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Mari-Liis Mikli  
asekantsler

Lisa 1 – Kliimaministeeriumi 28.06.2024 pöördumine nr 8-2/24/1603-2

Lisaadressaadid:  
Kliimaministeerium

Aleksandr Logussov 5267501  
Aleksandr.Logussov@just.ee