

Justiitsministeerium
info.jm@just.ee

Teie **18.10.2024** nr **8-1/7467-1**

Meie **04.11.2024** nr **7-1/24/1264-1**

Arvamus Justiitsministri 22. jaanuari 2001. a määruse nr 8 „Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus“ ja 30. juuni 2010. a määruse nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ muutmise määruse eelnõule

Täname Teid võimaluse eest esitada arvamust Justiitsministri 22. jaanuari 2001. a määruse nr 8 „Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus“ ja 30. juuni 2010. a määruse nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ muutmise eelnõu kohta.

Eelnõuga soovitakse muuhulgas muuta „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ paragrahvi 60 lõike 2 esimest lauset selliselt, et sõnad „kohus, järelevalveõiguslik asutus, kohtutäitur, pankrotihaldur, ajutine pankrotihaldur, notar ja notari volitatud notaribüroo töötaja“ asendatakse sõnadega „ja kinnistusraamatuseaduse § 74 lõikes 4² nimetatud isikud“. Samuti soovitakse muuta paragrahvi 66 lõike 4 esimest lauset selliselt, et sõnad „kohtule, notarile ja järelevalveõiguslikule asutusele“ asendatakse sõnadega „kinnistusraamatuseaduse § 74 lõikes 4² nimetatud isikutele kinnistusraamatuga“.

Oleme mures, et isikute ringi, kes ei pea tõendama õigustatud huvi kinnistustoimikuga tutvumiseks, laiendamine planeeritud ulatuses seab ohtu seadusemuudatuse peamise eesmärgi – parandada isikuandmete ja eraelu kaitset ning lõpptulemusena hoopis riivab eraelu puutumatust. Kui varasemalt olid avalikult kättesaadavad registriosa väljatrüki andmed, siis seadusemuudatusega antakse kinnistusraamatuseaduse § 74 lõikes 4² nimetatud täpselt määratlemata isikutele juurdepääs oluliselt suuremale hulga isikuandmetele, sealhulgas erisikuandmetele ning lisaks ka erinevatele eraelu puudutavatele võlaõiguslikele kokkulepetele ja avalikustamisele mittekuuluvatele kohtulahenditele.

Kinnistustoimikut on enam kui 30 aastat peetud ja hoitud ühtede ja samade põhimõtete järgi. Isikutel, kelle andmed ja dokumendid on kinnistusosakonnale esitatud, on õiguspärane ootus, et need on kaitstud ning kolmandatele isikutele väljastatakse andmed ja dokumente kontrollitult õigustatud huvi alusel. Sellele kindlusele tuginedes esitatakse kinnistusosakonnale mitte väljavõtte lepingust, mis sisaldab kinnistusosakonnale kande tegemiseks vajalikku osa, vaid kogu leping. Kui isikud oleks teadnud, et nende konfidentsiaalsed kokkulepped saavad kättesaadavaks suurele ringile isikutele, kes ei pea tutvumiseks õigustatud huvi tõendama (st kelle õigustatud huvi eeldatakse), oleks neil olnud võimalus teadlikult valida, millises osas andmeid avalikuks muuta. Sageli toimub dokumendi kinnistusosakonnale esitamine isiku tahtest sõltumatult (nt täitedokumendid). Kinnistustoimikus juba sisalduvad dokumente ei ole võimalik eemaldada või teksti selekteerivalt peita.

Üldjuhul puudub vajadus kinnistustoimikuga tutvumiseks. Kõik kinnisasju puudutavad olulised asjaõiguslikud andmed ja märkused on avalikustatud nende kohta avatud registriosades, millega on igaühel võimalik tutvuda ja väljatrükke saada. Omandi sisu väljaselgitamiseks ei ole toimikus sisalduvate dokumentidega tutvumine vajalik, sest omanik nähtub registriosa väljatrükilt ja selle sisu selgitamiseks

ei ole omandamise alusdokumenti vaja vaadata. Asjaõiguse (kasutusõigused, hoonestusõigus) sisu väljaselgitamiseks on lepinguga tutvumine vajalik vaid juhul, kui kinnistusraamatu kandes on viidatud lepingu punktidele, milles sisaldub asjaõiguse sisu.

Kinnistustoimikuga tutvumise senisele praktikale tuginedes oleme seisukohal, et ei saa eeldada, et isikul, kellel on avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks õigus tutvuda avalike andmetega, on õigustatud huvi tutvuda kõigi kinnistustoimikus sisalduvate dokumentidega. Kinnistusraamatuseaduse § 74 lõikes 4² saavad määratud isikud, kes saavad õiguse teha kinnistusraamatu andmete päringuid füüsilise isiku isikukoodi ja nime järgi. Päringu tegemise õiguse saavad teiste hulgas advokaat õigusabi osutamise eesmärgil ning muu isik, kes vajab kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks.

Eelnõu seletuskirja kohaselt on muude isikute all mõeldud isikuid, kes vajavad kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks. Sellisteks isikuteks on näiteks pangad, kinnisvaratehinguid vahendavad isikud jt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse §-s 2 sätestatud isikud ja muud elutähtsate teenuste osutajad. Seaduses sätestatud muu isik, kes vajab kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks, ei ole piisavalt selgelt ja üheselt mõistetavalt piiritletud.

Kinnistusraamatust järelpäringut tehes võib isik täita avalik-õiguslikke ülesandeid või kohustusi, kuid sellise kohustuse täitmiseks piisab üldjuhul registriosa andmetest. Kinnistustoimikuga soovitakse tutvuda enamasti eraõiguslikul eesmärgil st kliendi huvides või ülesandel. Peame vajalikuks märkida, et õigusteenust osutades puudub advokaadil endal õigustatud huvi dokumentidega tutvumiseks. Advokaat tutvub kinnistustoimikuga alati kellegi esindajana ning tutvumiseks õigustatud huvi peab olema isikul, kelle esindajana advokaat tegutseb (vt Tartu Ringkonnakohtu 25.11.2022 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-22-15675). Seega, eeldades advokaadi õigustatud huvi tutvuda kõikide kinnistustoimiku dokumentidega laiendame õigustatud huvi eelduse ka isikutele, kelle esindajana advokaat tegutseb. Tutvumise tulemusel ei tohiks olla vahet, kuidas klient on tutvumiseks pöördumise teinud – kas otse või advokaadi vahendusel. Kavandatud seadusemuudatus tekitab siinkohal selge vahe andmete kättesaadavuses – kui klient pöördub otse kinnistusosakonna poole, peab ta tõendama õigustatud huvi ning võib juhtuda, et tal ei võimaldata soovitud dokumendiga tutvuda. Kui aga advokaat tutvub kliendi esindajana, siis eeldatakse läbi advokaadi tema kliendi õigustatud huvi tutvumiseks.

Suurem osa tutvumistellimustest (ca 80%) on tehtud maaklerite/kinnisvarahindajate poolt ning on seotud kinnisvara hindamise teenuse osutamisega, st mitte avalik-õigusliku ülesande täitmisega. Enamuses taotlustest soovitakse korterite plaanide (hoonejaotusplaanide) ja eriomandi sisu kokkulepete väljastamist. Lisaks hoonejaotusplaanidele ja eriomandi sisu kokkulepetele võib kinnisvarateenuse vahendaja õigustatud huvi eeldada asjaõiguse (servituut, isiklik kasutusõigus, hoonestusõigus) sisust arusaamiseks kande alusdokumentidega tutvumiseks juhul, kui kandes on sisu osas viide lepingule. Muude kinnistustoimikus sisalduvate dokumentidega (nt kohtulahendid, võlaõiguslikud lepingud sh ühisvara jagamise kokkulepped, hüpoteegi seadmise lepingud jne) tutvumiseks kinnisvara vahendajatelt õigustatud huvi tutvuda toimikuga laiendame me sama eeldust maaklerteenust tellinud isikutele. Nagu ka advokaadil, ei ole maakleril isiklikku huvi, maakler teeb toiminguid oma kliendi ülesandel.

Ajakirjandus (ajakirjanik) kui isik, kes vajab kinnistusraamatu andmeid isikuandmete kaitse seaduse §-s 4 nimetatud eesmärgil (ehk teatud eeldustel meedias avalikustamiseks), saab teha kinnistusraamatu järelpärimise füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel. Kinnistustoimiku dokumendid sisaldavad peale isikuandmete, mis on registriosa väljatrüki kättesaadavad, ka delikaatseid isikuandmeid, lepinguosaliste võlaõiguslikke kokkuleppeid (nt ühisvara jagamise lepingus on kokkulepped

kompensatsioonide maksmise kohta, sageli on seal ka elatiskokkulepped, kokkulepped alaealiste lastega suhtlemise kohta), mille osas ei saa eeldada ajakirjanduse õigustatud huvi olemasolu dokumendiga tutvumiseks. Kinnistustoimikus võivad olla kohtulahendid, mis ei ole avalikult kättesaadavad, kuid kinnistustoimiku kaudu on kättesaadavad terviktekstidena.

Õigustatud huvi eeldamise laiendamine plaanitud ulatuses on meie hinnangul vastuolus ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 462 põhimõtetega ning võib kahjustada isiku eraelu puutumatust. TsMS § 462 lg 2 järgi asendatakse andmesubjekti taotlusel või kohtu algatusel jõustunud kohtuotsuses andmesubjekti nimi initsiaalide või tähemärgiga ning ei avalikustata tema isikukoodi, sünniaega, registrikoodi ega aadressi. Teatud juhtudel ei kuulu otsus avalikustamisele või avalikustatakse üksnes resolutsioon (TsMS § 462 lg 3). Juhul, kui kohtulahend on kinnistusraamatu kande aluseks, tuleb kinnistusosakonnale esitada isikuandmeid sisaldav kohtulahend. Väga harva esitatakse üksnes otsuse resolutsioon, mistõttu sisaldavad kinnistusosakonnale esitatud kohtulahendid eriliiki isikuandmeid. Kinnistustoimikus on ka lahendeid, mida ei avalikustata (nt eestkoste, hagi tagamine, lastega seonduvad vaidlused), kuid mida on vaja kinnistustoimingu tegemiseks. Kui kohtulahend on täitedokumendiks (nt elatise nõue, ühisvara jagamisel kompensatsiooni maksmise nõue), siis esitab selle kinnistusosakonnale kohtutäitur. Kinnistustoimikus muutub dokument nähtavaks selle kinnistusosakonnale esitamisega, mitte kande tegemisega. Seega on kohtulahendid, mille kättetoimetamine kostjale on edasi lükatud kuni hagi tagamise määrase täitmiseni, kättesaadavad koheselt, kui nad on kinnistusosakonnale esitatud. Kinnistusosakond, hinnates iga tutvumissoovi korral õigustatud huvi olemasolu, saab vältida olukorda, kus ilma igasuguse õigustatud huvita jõuab isikuandmeid (sh eriliiki isikuandmeid) sisaldav kohtulahend kolmanda isiku kätte.

Kinnistustoimik sisaldab erineva tundlikkusega teavet sisaldavaid dokumente. Näiteks piiratud teovõimega isiku teingu puhul tuleb esitada esindusõigust tõendav dokument, milleks võib olla kohtulahend eestkoste määramise kohta. Teatud juhtudel on teingu tegemiseks vajalik kohtu nõusolek. Mõlemad kohtulahendid sisaldavad eriliiki isikuandmeid, st andmeid isiku tervise, perekonnaseisu, üldise elukorralduse ja toimetuleku kohta. Selliste kohtulahenditega tutvumine kinnistustoimiku kaudu ei ole põhjendatud. Hetkel puudub tehniline võimekus tundliku sisuga dokumentide eristamiseks ja tutvumisest välistamiseks. Selline võimalus peaks tulema uues menetlustarkvaras Kris5, kuid see ei lahenda probleemi on nende dokumentidega, mis juba sisalduvad kinnistustoimikus. Automaatselt ei ole tutvumisest võimalik tundliku sisuga dokumente välistada, kuna need ei ole infosüsteemis dokumendi liigi järgi eristatavad.

Kinnistustoimikus sisalduvatest dokumentidest moodustuvad suure osa notariaalselt tõestatud lepingud. Notariaadiseaduse § 3 lg 5 kohaselt laieneb notari ametitoimingu saladuses hoidmise kohustus muuhulgas ka kohtule, kelle valduses on notari ametitoiminguid sisaldavaid dokumente või informatsiooni nende kohta ning andmeid tohib avaldada analoogselt notariaadiseaduse § 3 lõikes 2 sätestatule, kui seadusega ei sätestata teisiti. Hetkel kehtiv KRS § 74 lg 2 eeldab kõigi kinnistustoimiku dokumentidega tutvumiseks õigustatud huvi (välja arvatud kinnistu omanik, notar, kohtutäitur, kohus ja järelevalveõiguslik asutus, kes ei pea kinnistustoimikuga tutvumiseks tõendama õigustatud huvi). Leiame, et planeeritud seadusemuudatus ei võimalda täita notari ametitoimingu saladuses hoidmise kohustust.

Seletuskirja kohaselt vähendab planeeritud muudatus kinnistusosakonna tööd umbes kahe ametniku töö võrra. Peame vajalikuks selgitada, et kinnistusosakonna töökorralduse kohaselt tegelevad tutvumistellimustega üks kinnistussekretär ja kohtunikuabi-juhataja. Kinnistussekretär täidab lisaks tutvumistellimustele muid kinnistussekretäri ülesandeid, mis on seotud igapäevaselt esitatavate kinnistamisavaldustega. Sellest tulenevalt on tutvumistellimustega seotud maksimaalselt poole ametniku töö, mitte kahe, nagu ekslikult seletuskirjas kirjas on.

Kinnistustoimikuga tutvumine ei tohi olla kantud mõttest, et selle kaudu on võimalik saada juurdepääs dokumentidele, mis on muudmoodi kättesaadavad. Kinnistustoimikuga tutvumine eesmärgiga tutvuda isikutevaheliste võlaõiguslike kokkulepetega peab olema erandlik ning selle eelduseks peab olema eelkõige õigustatud huvi, mitte õigustatud huvi eeldus läbi kasutuslepingu sõlmimise.

Eeltoodut silmas pidades ning kinnistustoimikus sisalduvate isikuandmete, sealhulgas eriisikuandmete kaitsmiseks ja dokumentide väärkasutuse ennetamiseks leiame, et KRS § 74 lõike 2 muudatusega ei tohiks anda advokaadile, muule isikule, kes vajab kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks ning isikule, kes vajab kinnistusraamatu andmeid isikuandmete kaitse seaduse §-s 4 nimetatud eesmärgil, õigust tutvuda kinnistustoimikuga ilma õigustatud huvi tõendamata. Sellega seonduvalt palume mitte muuta „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ paragrahvi 60 lõike 2 esimest lauset ja paragrahvi 66 lõike 4 esimest lauset 08.10.2024 eelnõus kavandatu kohaselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marika Sander

kohtunikuabi - juhataja kt