

Riigikogu õiguskomisjon
oiguskomisjon@riigikogu.ee

Meie **01.11.2024** nr **7-1/24/1260-1**

Arvamus seaduseelnõu 467 SE kohta

Riigikogu õiguskomisjonis on menetluses Kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõu 467 SE. Justiitsministeerium on esitanud teisele lugemisele ettepaneku muuta kinnistusraamatuseaduse (KRS) paragrahvi 74 lõike 2 teist lauset selliselt, et isikud, kellele antakse õigus teha kinnistusraamatu päringuid füüsilise isiku isikukoodi ja nime järgi, ei pea kinnistustoimiku dokumentidega tutvumiseks tõendama õigustatud huvi. Soovime seoses taotletud muudatusettepanekuga juhtida õiguskomisjoni tähelepanu kinnistustoimikuga tutvumist puudutavatele olulistele asjaoludele, mis meie hinnangul on jäänud tähelepanuta.

Oleme mures, et isikute ringi, kellelt eeldatakse kinnistustoimikuga tutvumisel õigustatud huvi, 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 isikuandmed, siis seadusemuudatusega antakse KRS § 74 lõikes 4² nimetatud täpselt määratlemata isikutele juurdepääs oluliselt suuremale hulgale isikuandmetele, sealhulgas eriisikuandmetele ning lisaks ka erinevatele eraelu puudutavatele võlaõiguslikele kokkulepetele ja avalikustamisele mittekuuluvatele kohtulahenditele.

Kõik kinnisasju puudutavad olulised asjaõiguslikud andmed ja märkused on avalikustatud nende kohta avatud registriosades, mistõttu ei ole asjaõigust ja selle sisu puudutava info saamiseks enamasti vajalik toimiku dokumentidega tutvuda. Omandi sisu väljaselgitamiseks ei ole toimikus sisalduvate dokumentidega tutvumine mitte mingil juhul vajalik, sest omanik nähtub registriosa väljatrükilt. Asjaõiguse (kasutusõigused, hoonestusõigus) sisu väljaselgitamiseks on lepinguga tutvumine vajalik vaid juhul, kui kinnistusraamatu kandes on viidatud lepingu punktidele, milles sisaldub asjaõiguse sisu.

Kinnistustoimikut on enam kui 30 aastat peetud ja hoitud ühtede ja samade põhimõtete järgi. Isikud, kelle andmed ja dokumendid kinnistusosakonnale esitati, võisid olla kindlad, et need on kaitstud ning kolmandatele isikutele väljastatakse andmed ja dokumente kontrollitult õigustatud huvi põhjal. 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, kellelt eeldatakse (mitte kellel on) õigustatud huvi dokumendiga tutvumiseks, oleks neil olnud võimalus teadlikult valida, millises osas andmeid avalikuks muuta. Kinnistustoimikus juba sisalduvad dokumente ei ole võimalik eemaldada või mingis osas peita.

Seni on kinnistustoimikuga tutvumise protsess näinud välja selliselt, et isik, kes soovib kinnistustoimikus sisalduva dokumendiga tutvuda, vormistab tutvumistellimuse. KRS § 74 lõikes 2 nimetatud isikud peavad tõendama oma õigustatud huvi dokumentidega tutvumiseks. Õigustatud huvi hindab

kinnistusosakond või notar (juhul, kui tutvumistaotlusega pöördatakse notari poole) iga konkreetse dokumendi puhul eraldi. Planeeritud muudatus kaotab ära õigustatud huvi hindamise võimaluse kõigi KRS § 74 lõikes 4² nimetatud isikute puhul. Isikul, kellega sõlmitakse leping e-kinnistusraamatu kasutamiseks, tekib juurdepääs kõikide kinnistustoimikute kõikidele dokumentidele ilma igasuguse kontrollita.

Enim muret tekitab asjaolu, et piiramatu juurdepääs kinnistustoimiku dokumentidele võimaldatakse ilma õigustatud huvi tõendamata 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.

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. Leiame, et sätestatud muu isik, kes vajab kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks, ei ole piisavalt selgelt ja üheselt mõistetavalt määratud.

Advokaadil puudub õigustatud huvi toimikuga tutvumiseks. Õigustatud huvi tutvumiseks peab olema isikul, keda advokaat esindab (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 isiklikult või advokaadi vahendusel. Kavandatud seadusemuudatus tekitab siin selge vahe andmete kättesaadavuses – kui klient pöörduv 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 mistahes kinnistustoimiku dokumendiga (sest advokaadil tekib e-kinnistusraamatu lepingu sõlmimisega õigus tutvuda dokumentidega õigustatud huvi tõendamata).

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 eeldada ei saa, enamasti neil õigustatud huvi tutvumiseks puudub. Ka siinkohal määrab kinnisvaramaakleri kliendi jaoks dokumendi kättesaadavuse see, kas isik (nt kinnisvara osta sooviv isik) pöörduv tutvumistellimusega (nt sooviga tutvuda lepinguga, millega eelmine omanik kinnistu ostis) otse kinnistusosakonna või notari poole ja peab tõendama õigustatud huvi või võtab e-kinnistusraamatu lepingu sõlminud kinnisvaramaakler kliendi jaoks toimikust ise lepingu.

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 väljatrükil 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.

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

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 (või veel kauemaks), 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 nende dokumentidega, mis juba sisalduvad kinnistustoimikus. Automaatselt kõiki dokumente liigiga „Kohtumäärus“ või „Kohtuotsus“ tutvumiseks peita ei saa, sest nende hulgas on ka lahendeid, millega on õigustatud huvi tutvuda (nt juurdepääsuõiguse lahendid).

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 kõikide 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 õigustatud huvi eelduse laiendamine planeeritud kujul ei võimalda täita notari ametitoimingu saladuses hoidmise kohustust.

Eeltoodut silmas pidades ning kinnistustoimikus sisalduvate isikuandmete, sealhulgas erisikuandmete 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marika Sander

kohtunikuabi – juhataja kt