

Merle Saar-Johanson
Notarite Koda

Teie **02.04.2024** nr **6-1/25**

Meie **12.04.2024** nr **7-2/24/455**

koda@notar.ee

Hooneühistu liikmete nimekirjas kannete tegemisest

Täname pöördumise eest!

Alates 01.09.2023 peab hooneühistu liikmete nimekirja Tartu Maakohtu registriosakond. Hooneühistu liikmete nimekiri kantakse hooneühistu registrikaardile, kandel on konstitutiivne tähendus.

03.04.2024 pöördumises taotlete senise registripraktika muutmist tuginedes seaduse mõttele, et hooneühistu liikmesusi saaks muuta kandeavalduseta, vaid notari teate alusel. Mõistame olukorra keerukust, tunnetame seda oma igapäevatöös. Ka registripidaja sooviks, et hooneühistu liikmesuse muutmiskanded oleks lihtsamad ja kiiremad. Kahjuks ei näe me täna kehtivas seaduses võimalust olukorra lihtsustamiseks Teie pöördumises märgitud viisil – teha liikmesuse võõrandamise kanne hooneühistu registrikaardile hooneühistu juhatuse liikme kandeavalduseta.

Selgitan registripidaja seisukohta. Registrikande tegemisel peab registripidaja juhinduma kehtivast seadusest, konstitutiivse kande tegemisel ei ole võimalik juhinduda seaduse mõttest. Kuigi Tartu Maakohus on leidnud pöördumises viidatud lahendites, et registripidaja võib liikmesuse võõrandamise kande teha ainuüksi notari HÜS § 8 lg 4 kohase teate alusel, ei ole vastuseid jätkuvalt paljudele menetluses tõusetunud küsimustele. Kohtulahenditest ei selgu, millistel alustel peab registripidaja kande registrikaardile tegema, kes tasub kande tegemise riigilõivu, kes on menetlusosalised, kui menetluse läbiviimiseks on vaja koostada määrus, kuidas toimub lahendi kättetoimetamine, kellel on õigus kanne vaidlustada jms. Neid asjaolusid ei saa jätta tähelepanuta, sest tekib kaos. Meiegi oleme muudatuste poolt, kuid soovime ja palume neid vaadata ka registripidamise poolelt, kaaluda kas olukord paraneb ja soovitud tulemus saabub, kui vaadata muudatusi koosmõjus.

Nõustume Notarite Koja ja Riigikogu õiguskomisjoniga, et seadusandja tahe liikmete nimekirja pidamise regulatsiooni muutmisel ei olnud takistada liikmesuste võõrandamist ega panna liikmesuse üleminekut sõltuma tehingu osapoolteks mitte oleva isiku (ühistu juhatuse) tegevusest. Kahjuks jäi see seaduses selgelt välja toomata ning on tervitav, kui leitakse võimalus seaduse parandamiseks ja muutmiseks.

Kinnitame, et ka registripidaja soov on muudatuste tegemist registris lihtsustada, seda nii osanike kui ka liikmesuste puhul. Osanike ja liikmesuse võõrandamise kannete tegemine võiks olla kordades kiirem ja lihtsam, oleme teinud vastavad ettepanekud ka Justiitsministeeriumile.

Ei saa nõustuda, et täna on kiiremate ja lihtsamate kannete tegemise takistajaks registriosakond. Registripidaja teeb kandeid kehtiva seaduse alusel. Hooneühituseadus ei sätesta, millised on erisused, mida saaksime hooneühistu liikmesuse muutumiskannete tegemisel ja hooneühistu nimekirja pidamisel kohaldada.

Me soovime teha koostööd, ootame seda ka notaritelt. Pöördumises palute, et kohtunikuabid teeks kandeid ühtemoodi. Tegeleme sellega järjepidevalt, praktika osanike nimekirja registris pidamise osas on veel kujunemise faasis. Hooneühistu liikmete nimekirja on peetud registris veidi üle poole aasta. Julgen arvata, et olukord on palju parem kui mõni kuu tagasi. Teadlikkus tõuseb, andmekvaliteet paraneb, lisanduvad menetlejate kogemused ja kujuneb praktika. Püüame praktikat ühtsustada, soovime sama notaritelt. Oleme tänulikud, et enamus notaritest on koostöövalmid, võtnud olukorra omaks ja kanded saavad tehtud enamasti tõrgeteta.

Täname veelkord pöördumise eest, kuid leiame, et täna ei ole võimalik registripraktikat muuta. Hooneühistu liikmesuse võõrandamise kanded hooneühistu registrikaardil tehakse kehtivate volitustega juhatuse liikme kandeavalduse alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Tukia

Kohtunikuabi-juhataja