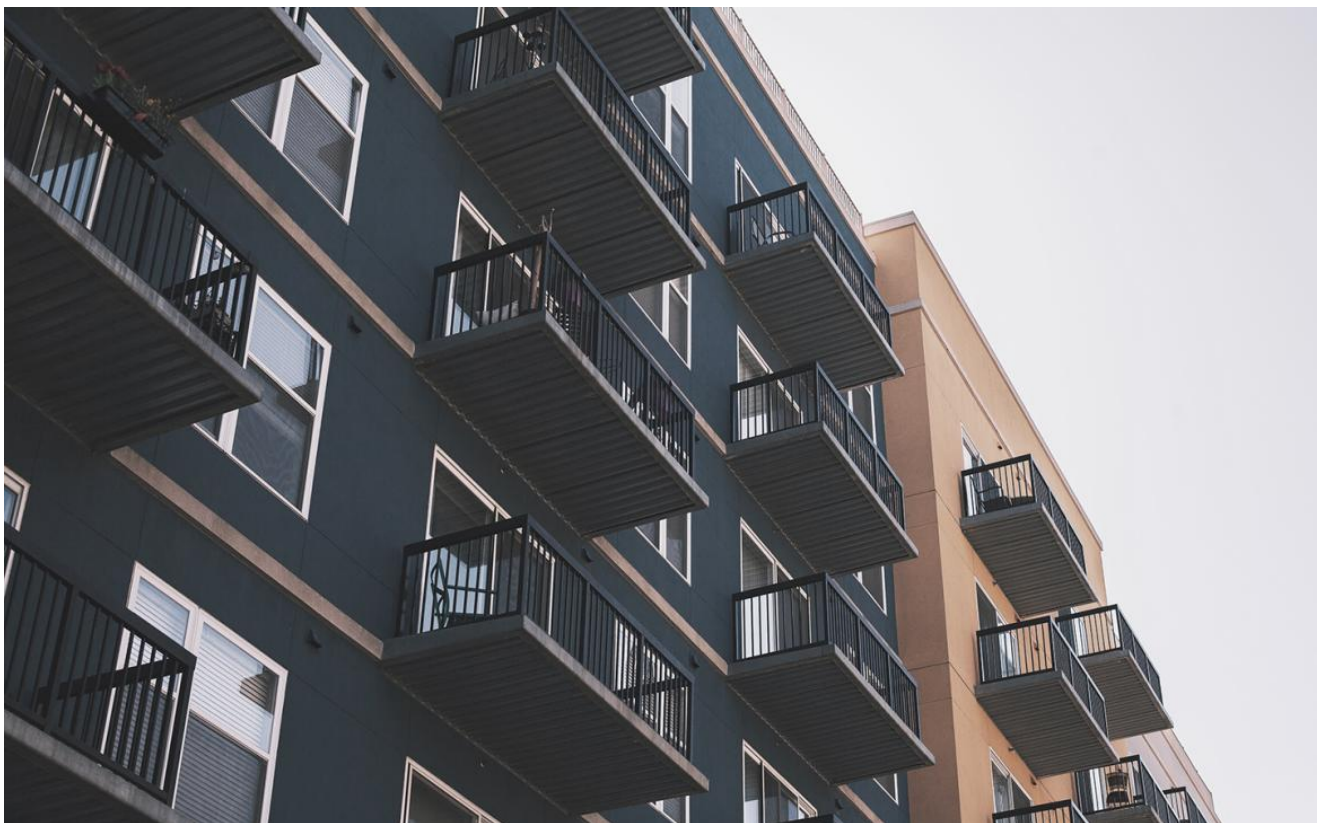


Kinnisvara omandamine nutilepinguga – kas rakendatav või soovunelm?

Kinnisasja ostu-müügi tehingud on ühed suurema väärtusega tehingud, sellest tulenevalt on ka võimalikud kahjud suured, kui tehingu täitmine ei lähe plaanipäraselt. Kinnisasja võõrandamisel on üheks põhiliseks probleemiks alati olnud osaliste vahel usalduse puudumine ja hirm, et teine pool tehingut kokkulepitud viisil ei täida - müüja kardab anda kinnisasja omandit üle enne ostuhinna kättesaamist ja ostja näeb riskina tasuda ostuhind enne omandi saamist või muude tema jaoks tähtsate tingimuste täitumist.



Kinnisvaratehingute turvalisuse probleemi üritatakse lahendada erinevate vahendajate, nagu notarid, juristid, pangad, maaklerid teenuste kasutamise kaudu. Nutilepingute (inglise keeles *smart contracts*) peamiseks eesmärgideks on elimineerida vastaspoole mitteusaldamise probleem ning muuta tehingu täitmine turvalisemaks ja lihtsamaks, välistades vahendajad ja nende kaasamisega seotud kulud.

Juriidiline fenomen

Nutilepinguks nimetatakse arvutikoodi abil loodud elektroonilist protokoll, mille sisuks on tehingu täitmise reeglistik. Nutilepingusse kodeeritud tingimuste saabumist jälgib tarkvarakood ja kui tingimused on täidetud, toimub tehingu automaatne täitmine. Kui tavalepingu puhul on poolte tahte väljendusvormiks kirjalik tekst, siis nutilepingu puhul võib öelda, et lepinguosaliste tahe on väljendatud arvutikoodi vahendusel. Nutilepingut sõlmides annavad pooled koheselt ka tahteavaldused lepingu automaatseks täitmiseks kokkulepitud tingimuste täitumisel. Automatiseeritud ehk pooltest sõltumata täitmise puhul kaob risk, et tehinguosaline tõlgendab lepingutingimusi enda kasuks, keeldub lepingu täitmisest või venitab sellega ühel või teisel ettekäändel. Nutilepinguga võib olla hõlmatud ka poole nõusolek leppetrahvide või viiviste automaatse tasumisega, kui ta peaks võetud kohustusi rikkuma.

Nutilepingute kasutamise väljavaated Eestis

Eestis on tavaline, et kinnisasja ostuhind liigub ostjalt müüjale siis, kui müüdavat kinnisvara koormavad kanded (nt hüpoteegid, arestid, keelumärked) on kustutatud või kinnistusregistrile on esitatud avaldused nende kustutamiseks. Ostuhinna tasumise eeltingimuseks on mõnikord ka ostja kandmine kinnistusraamatusse omanikuna. Koormatiste kustutamist kinnistusraamatust kontrollib notar ning olles veendunud, et kinnistusraamatust nähtu vastab poolte kokkuleppele, kannab oma ametikontole hoiustatud ostuhinna müüjale. Nutilepingu tehnoloogia rakendamisel kontrolliks kinnistusregistri seisu tarkvara ning kui koormatiseid on kustutatud, kanduks ostuhind automaatselt müüja kontole üle. Seega ei peaks keegi jälgima kinnistusraamatu seisu, väärtuste vahetamine toimuks kokkulepitud tingimuste saabumisel viivituse ja ükski inimlik faktor ei saaks tehingu täitmist mõjutada.

Eelpool kirjeldatud näite puhul on tegemist lihtsa konstruktsiooniga tehinguga. Nutilepingu tehnoloogia kasutamine tundubki sobivat lihtsamate tehingute puhul, mille tingimusi on virtuaalses maailmas võimalik kontrollida ja täita. Sageli on kinnisvaratehingud aga keerukamad ja sisaldavad mitut eeldust, mis kõik peavad olema täidetud enne kinnisomandi üleandmist või ostuhinna tasumist. Nii on levinud kokkulepped, et omandi üleandmise ja ostuhinna tasumise eeltingimuseks on konkreetsetele tingimustele vastava detailplaneeringu kehtestamine või müüja poolt kokkulepitud tingimustele vastava ehitise väljaehitamine. Kui nutileping iseenesest saab kontrollida detailplaneeringu kehtestamise fakti (vastav kohaliku omavalitsuse õigusakt) ja kasutusloa väljastamise fakti (kohaliku omavalitsuse õigusakt, registreering ehitisregistris), siis detailplaneeringu spetsiifilist sisu (teatud maakasutus- ja ehitustingimused nagu näiteks hoone kõrgus, ehitusalane pind, kindlad parkimis- või juurdepääsutingimused) või kasutusloa aluseks olevate ehitustööde kvaliteeti ei näi olevat võimalik nutilepingu tehnoloogiaga tuvastada. Vaevalt sooviksid ka pooled usaldada tarkvaral taolisi tehinguid täita, kuna domineeriks soov tingimuste täitumist sisuliselt hinnata ning ise tingimuste korrektses täitumises veenduda.

Seega võib öelda, et nutilepinguid saab kasutada kinnisvaratehingute puhul osas, milles saab kokkulepete täitmist automatiseerida (täitmine on võimalik virtuaalses maailmas). Kui lepingus on tingimusi, mille täitmine peaks leidma aset füüsilises maailmas, ei ole automatiseerimine võimalik või otstarbekas. Näiteks kui omandi üleandmise ja ostuhinna tasumise eeltingimuseks on üürniku korterist väljakolimine, siis üürniku lahkumise fakti nutileping kontrollida ei saa (selleks tuleb objekt reaalses maailmas üle vaadata). Kui eeltingimuseks on aga üürilepingu kohta märke kustutamine kinnistusraamatust ehk virtuaalses ruumis eksisteeriv asjaolu, siis seda saab nutileping kontrollida ja teostada kokkulepitud sooritust selle tingimuse täitumisel. Samuti võib väita, et nutileping pigem ei ole sobivaks lahenduseks pikemaajaliste lepinguliste suhete puhul. Mida suurem on ajaline vahe kinnisasja võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõigusliku lepingu (kinnisomandi üleandmise leping) sõlmimise vahel, seda suurem on ebamäärasus tuleviku osas ja vastavalt ka risk, et asjaolude muutumise tõttu ei pruugi esialgselt määratud tingimused uut konteksti arvestades sobida.

Miinused ja riskid

Nutilepingut ei saa tehnoloogia vallas eriteadmisi omamata koostada, selleks on vaja kaasata vastava infotehnoloogilise teenuse pakkuja. See tähendaks seda, et usaldus tänapäeval kehtiva kinnisvaratehingute sõlmimise süsteemi, sh protsessis osalevate vahendajate vastu asenduks usaldusega tehnoloogiliste vahendite ja IT-spetsialistide vastu. Siin on kaalumise koht - kas oleme selliseks muutuseks valmis ja kas oleme kindlad, et uued lahendused saavad ülesandega paremini hakkama. Teine küsimus on tehingu vorm. Tõenäoliselt leiavad nutilepingud kiiremini kasutust riikides, kus kinnisvara võõrandamistingimuste suhtes ei ole kehtestatud notariaalse tõestamise nõuet nagu Eestis.

Lepingu automaatsel täitmisel on oma miinused. Ühelt poolt tähendab isetäituvate lepingute kasutus vähem vaidlusi kohtus lepingu täitmata jätmise teemal. Teisalt aga iseloomustab selline automatiseeritus täielikku paindlikkuse puudumist. Kui nutileping on käivitatud, siis erinevalt tavalepingust ei saa seda enam protsessi käigus peatada või muuta. Sellest tulenevalt võib eeldada, et nutilepingu poolte vaheliste vaidluste põhituumaks saavad lõpuni viidud tehingu tagajärjed: eelkõige juhul, kui tehing oli täidetud valesti või täitmise õiguslik alus on vahepeal asjaolude mõjul ära langenud. Nii ei pruugi nutileping arvestada võimaliku olukorra tekkimisega, kus ühe poole kohustuste rikkumise tõttu tekib teisel poolel õigus keelduda omapoolsete kohustuste täitmisest. Nutileping täidab temasse kodeeritud käiku sellele vaatamata ja õigustatud pool ei saagi realiseerida õigust oma kohustuse täitmist kinni pidada kuni teine pool oma kohustusi täidab. Arvestada tuleb ka asjaoluga, et nutileping on puhtalt tehniline vahend, mis ei arvesta selliste õiguse põhimõtetega nagu hea usu ja mõistlikkuse põhimõte.

Nagu iga teise tehnilise lahenduse puhul, võivad ka nutilepingute töös esineda häired ja rikked, mistõttu ei pruugi tehing realiseeruda plaanipäraselt tehnilistel põhjustel või turvariskide realiseerumise tõttu. Tegemist võib olla koodi loomisel tehtud veaga või kübekurjategijate sekkumisega, mis võib põhjustada soovimatuid ja ettearvamatuid tagajärgi. Nutilepingu poolte vahel tekkida võivad vaidlused pakuvad kindlasti väljakutseid ka kohtunikele ja juristidele. Kõik oskavad lugeda tavatekstina kirjutatud lepinguid, kuid vähesed suudavad mõista elektroonilise lepingu olemust ja selle aluseks oleva arvutikoodi loogikat ja käike. Seega võib vaidluse lahendamisel osutada väga keeruliseks aru saada, mis tingimustel oli nutileping sõlmitud, kas ja millistel tingimustel seda täideti, kuidas tõendada nutilepingut puudutavaid asjaolusid ning mis õiguskaitsvahendeid ja kuidas saab praktikas nutilepingute eripära arvestades kasutada.



JELIZAVETA HENNO
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



LIISI JÜRGEN
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

LIISI.JURGEN@NJORDLAW.EE