



Õiguskantsleri Kantselei

Hillar Kersa
Juhatuse liige
OÜ Rae Ehitus
hillar@raeehitus.ee

Teie 26.03.2025 nr

Meie 31.03.2025 nr 14-1/250658/2502293

Härra Hillar Kersa

Küsisite, kuidas saaksite teavet arestitud vara võõrandamise tehingu kohta.

Kinnistusraamatu pidamise korda reguleerib [kinnistusraamatuseadus](#), sellega tutvumist § 74 jj. Igaüks võib tutvuda registriosaga ja saada sellest väljatrükke (registriosade sisu kohta vt § 13 jj). Kinnistustoimikuga võib tutvuda ja sellest väljatrükke saada õigustatud huvi olemasolu korral (kinnistustoimiku kohta vt § 20). Kinnistusraamatu ja kinnistustoimikuga saab tutvuda notaribüroos või vastava veebilehe kaudu (www.rik.ee/et/e-kinnistusraamat/e-kinnistusraamat).

Käsutuskeeluga kitsendatakse isiku õigust käsutada talle kuuluvat eset. Käsutuskeelu võib oma pädevuse raames kehtestada ametiasutus või -isik, kellele on seadusega antud sellekohane õigus. Käsutuskeeldu rikkuv tehing on tühine ([tsiviilseadustiku üldosa seaduse](#) (TsÜS) § 88). Keeld võib sisalduda kohtumääruses, haldusaktis, samuti kohtutäituri vara arestimise aktis.

[Täitemenetluse seadustiku](#) (TMS) järgi on võlgnikul alates vara arestimisest keelatud arestitud vara käsutada ning käsutuskeeldu rikkuv tehing on tühine (vt § 54 lõiked 1 ja 2). Kinnisasja arestimine loetakse kehtivaks alates ajast, kui arestimisakt on võlgnikule kätte toimetatud, või ajast, kui kinnistusraamatusse kantakse keelumärke, kui see toimub enne akti võlgnikule kättetoimetamist (vt TMS § 142 lg 1, § 145).

Kinnisasja arestimisel kantakse kinnistusraamatusse üldjuhul selle käsutamise keelumärke. Keelumärkel on käsutuskeelu tähendus TsÜS § 88 mõttes. Kui käsutuskeeld sisaldub kohtutäituri kinnisasja arestimise aktis, on kinnistusraamatusse kantava keelumärke eesmärk käsutuskeelu avalikustamine. Keelumärke registrisse kandmine või kandmata jätmine ei mõjuta TsÜS §-s 88 sätestatud ning käsutuskeeldu rikkuv tehing on tühine ka siis, kui keelumärget registrist ei nähtu (Riigikohtu 03.10.2006 määrus nr [3-2-1-79-06](#), p 22).

Keelumärke keelab vastavalt selle ulatusele registrisse kannete tegemise kohtutäituri avalduseta või nõusolekuta (TMS § 54 lg 3 lause 2). Sestap võiksite selles asjas pöörduda kohtutäituri või ka [Tartu Maakohtu kinnistusosakonna](#) poole.

Kohtutäituri vastutus on sätestatud [kohtutäituri seaduse](#) §-s 9 ja notari vastutus [notariaadiseaduse](#) §-s 14.

Kui soovite selgitusi nimetatud õigusaktide sätete kohta, võite pöörduda Justiits- ja Digiministeeriumi poole.

Loodetavasti on selgitustest abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Lekko
õigusteenistuse juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Kristel Lekko 693 8443
Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee