

Päring seoses korteriühistu pandiõigusega

1. Olen korterühistu juhatuses ja mul on järgmine küsimus.
2. Ühel korteriomanikul oli ühistu ees majandamiskulude võlgnevus. Ühistu esitas avalduse kohtusse. Menetluse ajal müüs korteriomanik korteri maha. Kohus keeldus uut omanikku menetlusse kaasamast, kuid rahuldab nõude esialgse omaniku vastu.
3. Seega on ühistul nüüd majandamiskulude osas olemas täitedokument eelmise omaniku vastu, kuid praeguse omaniku vastu mitte.
4. KrtS § 44 lg 1 kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi *korteriühistu pandiõigus*).
5. Vastavalt KrtS § 44 lg-le 2 kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut.
6. Mulle arusaadavalt liigub hüpoteek aga korteri müümisel korteriga kaasa ehk jääb hüpoteek hoolimata korteri müümisest tagama seda nõuet, mille tagamiseks hüpoteek on seatud.
7. Antud juhul tekitas majandamiskulude võlgnevuse eelmine omanik ehk tagas korteriühistu pandiõigus korteriühistu nõuet eelmise omaniku vastu.

Eeltoodust tulenevalt on mul järgmised küsimused:

1. **Kas korteriühistu pandiõigus liigub korteriga selles mõttes kaasa, et kui võlgnevuse tekitas eelmine omanik ja tema suhtes on olemas täitedokument, siis saab korteriühistu ka korteri uuele omanikule müümisel ikkagi täitedokumenti pandiõiguse arvelt täita ja korteri müüa?**
2. **Kui ei, siis miks, võttes arvesse, et korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut?**
3. **Kui ei, siis mis oleks antud olukorras siis lahendus?**