

Dôvodová správa k uzneseniu
Dohoda o urovnaní sporných práv a povinností – nebytový priestor Štúrova
481 Valaská

Obecný úrad Valaská vykonal v súlade s dotknutou stranou kroky na odstránenie sporných práv pri evidovaní vlastníctva k nebytovému priestoru č. 9-5 vo vchode č. 1, 1.p, zapísanom na vlastníkov Jána Sukiča a Elenu Sukičovú, v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 12275/229033, v bytovom dome, súp.č. 481, kat. územie Valaská, obec Valaská.

Účastníci tejto dohody uzatvorili dňa 09.12.2010 Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru v bytovom dome súp. č. 481 na Štúrovej ulici vo Valaskej, na základe prijatého uznesenia č.326/2010, zo dňa 3.11.2010.

Po preskúmaní listín, ktoré slúžili na vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností bolo zistené, že samotné uznesenie a následne kúpna zmluva obsahovali nesprávnu špecifikáciu podielu nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku k predmetu kúpy, t.j. nesprávny podiel nebytového priestoru vo veľkosti 12275/229033, ktorý po vykonaní vkladu a zápisu do katastra nehnuteľností vyvolal nesprávnu evidenciu nebytového priestoru, resp. nebytových priestorov na liste vlastníctva. Bolo opomenuté, že v skutočnosti ide o dva samostatné nebytové priestory, a zámerom obce Valaská bolo odpredať jeden nebytový priestor o výmere podlahovej plochy 48m², čo v skutočnosti aj sledoval predávajúci (obec Valaská), pri špecifikácii predmetu (bližšie uznesenie a čl. I ods. 1 písm a) Kúpnej zmluvy), ale už nesprávne bol uvedený podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v predmet kúpy (12275/229033). Správne mal byť uvedený podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 4800/229033.

K povoleniu vkladu a zápisu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku pri kupujúcich Jánovi Sukičovi a Elene Sukičovej vo veľkosti 12275/229033, došlo fakticky k nesprávnej evidencii vlastníctva v operáte katastra nehnuteľností.

S vlastníctvom bytov a nebytových priestorov je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu súp. č. 481 postaveného na pozemku parc. C-KN č. 1517 vo Valaskej.

Spoluvlastnícky podiel uvedený v kúpnej zmluve zodpovedá výmere prevádzaného nebytového priestoru 122,75 m², pričom z textu kúpnej zmluvy je zrejmé, že prevádzaný bol nebytový priestor o výmere 48,00 m². Tento stav nezodpovedá skutkovému a právnomu stavu, keďže sa jedná v skutočnosti o dva samostatné nebytové priestory, z toho jeden nebytový priestor má plochu 48,00 m² a druhý nebytový priestor má plochu 74,75 m², t.j. spolu 122,75 m², čo zodpovedá nesprávnej evidencii spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 12275/229033, ako podielu k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu domu súp. č. 481 a k pozemku pod bytovým domom k jednému nebytovému priestoru.

Týmto nesprávnym postupom pri povoľovaní vkladu došlo k situácii, kedy je na liste vlastníctva v operáte katastra nehnuteľností vedenom Okresným úradom Brezno, odbor

katastrálny, evidované spoluvlastníctvo k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu domu a k pozemku pre Jána Sukiča a Eleny Sukičovú, ako vlastníkov nebytového priestoru č. 9-5, v rozpore so skutkovým stavom, a to práve na úkor obce Valaská.

Právnym prostriedkom k dosiahnutiu zmeny zápisu v katastri nehnuteľností tak, aby zodpovedali požadovanému právnemu stavu je v zmysle Občianskeho zákonníka podľa §585 písomná zmluva (dohoda), obsahom ktorej bude dohoda o usporiadaní vlastníctva predmetných nebytových priestorov v rámci bytového domu, ktorá sa do katastra nehnuteľností zapíše vkladom.

Nakoľko nebytový priestor č.9-5 je užívaní manž. Sukičovcami v rozsahu tak, ako je sledované v kúpnej zmluve (čl. I ods. 1 písm a)), t.j. plocha 48 m², v dobrej viere, že sú vlastníkami v takomto rozsahu nebytového priestoru a neuplatňujú si žiadne nároky a rešpektujú stav, že druhý nebytový priestor (č.9-6) o ploche 74,75 m² je/má byť vo vlastníctve obce Valaská, majú záujem pristúpiť k dohode s obcou Valaská, o zosúladenie faktického a právneho stavu k nebytovým priestorom.

Z vyššie uvedených dôvodov sa zmluvné strany v dohode o urovnaní zaviazu uzatvoriť dohodu, ktorou sa odstráni nesprávne evidovaný stav k nehnuteľnostiam.

Stanovisko komisie: