

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **22.10.2020**

Právna analýza pohľadávky k existencii možnosti vymáhania, možnosti jednostranného zápočtu, možnosti odplatného postúpenia peňažnej pohľadávky hlavného mesta SR Bratislavy voči spoločnosti J&T Real Estate, a. s.

Predkladateľ:

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.
primátor

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Memorandum - právna analýza
advokátskej kancelárie Legate, s. r. o.

Zodpovedný:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ:

Ing. Alexander Dobiaš, v. r.
riaditeľ sekcie financií

Ing. Michal Gajan, v. r.
vedúci oddelenia účtovníctva a pohľadávok

október 2020

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o záveroch právnej analýzy k existencii možnosti vymáhania, možnosti jednostranného zápočtu a možnosti odplatného postúpenia peňažnej pohľadávky hlavného mesta SR Bratislavy voči J&T Real Estate, a. s. v sume 1 051 963.09 Eur s príslušenstvom.

Dôvodová správa

V súlade s uznesením č. 487/2020 časť B zo dňa 25.6.2020 predkladáme právnu analýzu a informáciu o záveroch právnej analýzy k existencii možnosti vymáhania, možnosti jednostranného zápočtu a možnosti odplatného postúpenia peňažnej pohľadávky hlavného mesta SR Bratislavy voči J&T Real Estate, a. s. v sume 1 051 963.09 Eur s príslušenstvom.

Z uvedenej právnej analýzy vyplývajú nasledovné skutočnosti a závery:

1. Pri preverovaní možnosti vymáhania advokátska kancelária Legate, s. r. o. na základe predložených skutkových dôkazov vyslovila nižšie uvedený názor o pravdepodobnosti úspešnosti Hlavného mesta v súdnom konaní o zaplatenie pohľadávky, ktorý podložila o fakty uvedené v memorande.
„Pravdepodobnosť úspešnosti klienta v súdnom konaní o zaplatenie pohľadávky je minimálna (menej ako 5 %)“
2. Pri preverovaní možnosti jednostranného zápočtu advokátska kancelária Legate, s. r. o. na základe predložených skutkových dôkazov vyslovila nižšie uvedený názor, ktorý podložila o fakty uvedené v memorande.
„Hlavné mesto by pohľadávku mohlo započítať voči peňažnej pohľadávke, ktorú má dlžník voči klientovi, za podmienky, že by išlo o historickú pohľadávku, ktorá vznikla a stala sa splatnou pred 28.7.2008 resp. pred júlom 2014, ak by sa klientovi podarilo ustáliť, že v prípade pohľadávky ide o pohľadávku z dôvodu náhrady škody“
3. Pri preverovaní možnosti odplatného postúpenia advokátska kancelária Legate, s. r. o. na základe predložených skutkových dôkazov vyslovila nižšie uvedený názor, ktorý podložila o fakty uvedené v memorande.
„Podľa nášho názoru je odplatné postúpenie pohľadávky rizikové, keďže je možné, že zmluva o postúpení by bola v prípade sporu súdom vyhlásená za neplatnú z dôvodu neurčitosti pohľadávky a ak by aj nebola, nedá sa vylúčiť, že sa neskôr preukáže, že ide o pohľadávku z iného titulu ako zo Zmluvy alebo že jej obsah je iný, ako sa v súčasnosti predpokladá a postupník by si voči klientovi z tohto dôvodu uplatnil náhradu spôsobenej škody“

MEMORANDUM

Predmet: Právna analýza pohľadávky klienta voči J & T REAL ESTATE, a.s. z hľadiska možnosti:
a) vymáhania,
b) jednostranného zápočtu,
c) odplatného postúpenia.

Pre: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava („klient“)

Od: JUDr. Peter Vrabel, JUDr. Viktória Draškaba, MEconSc

Dátum: 18.09.2020

I. SKUTKOVÉ OKOLNOSTI A DOSTUPNÉ DÔKAZY

Klient v účtovníctve eviduje pohľadávku voči spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., IČO: 35 712 155 („**dlžník**“) vo výške 1.051.963,09 eur, označenú variabilným symbolom 495022701 a s uvedením splatnosti 28.07.2004 („**pohľadávka**“). Pohľadávka bola účtovaná na účte 318.115440 – Predaj mestského majetku podľa OZ. Z hľadiska dôkazov o vzniku a existencii tejto pohľadávky má podľa nám dostupných informácií klient k dispozícii iba sekundárne zápisy z účtovníctva (napr. inventarizačný zápis pohľadávok a záväzkov z obchodných vzťahov ku dňu 31.12.2017); klient pohľadávku viedol ako tzv. neidentifikovateľnú. Klient nedisponuje pôvodnými účtovnými záznamami za obdobie do roku 2004, ani dokladmi, na základe ktorých bola pohľadávka pôvodne zaúčtovaná. Klient nedisponuje ani výpismi z účtu klienta za uvedené obdobie.

Na základe vyššie uvedených informácií z účtovníctva klient dospel k záveru, že táto pohľadávka vznikla na základe Zmluvy o odplatnom prevode cenných papierov kúpou č. 24-950227-0100, uzatvorenej dňa 6.4.2001 medzi klientom a dlžníkom, v tom čase pod obchodným menom J & T Global, a.s. („**Zmluva**“). Emitentom akcií bola už zaniknutá spoločnosť Obchodné spoločenské centrum, a.s., IČO: 35752149 („**emitent**“). **Podľa nám dostupných informácií klient nedisponuje dôkazmi, ktoré by tento záver klienta preukazovali¹. Sekundárny záznam z účtovníctva podľa nášho názoru za relevantný dôkaz považovať nemožno.**

Pre úplnosť uvádzame, že dlžník existenciu pohľadávky listom zo dňa 8.2.2018 poprel a pre prípad jej existencie vzniesol námietku premlčania. Treba však zdôrazniť, že v liste klienta (28.12.2017), ktorým žiadal dlžníka o vyjadrenie, je pohľadávka identifikovaná iba lehotou splatnosti (28.7.2004) a tvrdením, že ide o pohľadávku „v zmysle Kúpnej zmluvy č. 495022701“ a dlžník poprel takto označený nárok klienta. Preto je podľa nášho názoru toto vyjadrenie dlžníka irelevantné a námietku premlčania nemožno považovať za platne vznesenú voči pohľadávke zo Zmluvy.

Dlžník Zmluvou prevzal viaceré záväzky, ktorých nesplnením mohlo dôjsť k vzniku pohľadávky:

- záväzok dlžníka zaplatiť kúpnu cenu akcií, v sume 118.596.000,- Sk (3.936.666,00 eur), do 60 dní odo dňa podpísania Zmluvy (t.j. do 5.6.2001; čl. IV a V Zmluvy); je otáznou, či ide o pohľadávku z tohto titulu, pretože Zmluva vyžadovala, aby bola kúpna cena zaplatená

¹ Vid' tiež Protokol NKÚ SR o výsledku kontroly: Účtovné závierky hlavného mesta SR Bratislava, KA-001/2019/1033 z novembra 2019, str. 17.

predtým, ako dôjde k prevodu akcií (čl. II ods. 2 Zmluvy) a podľa informácií, ktoré klient získal z Centrálného depozitára cenných papierov, došlo k prevodu akcií k 8.8.2001;

- dlžník prevzal zodpovednosť za prípadné náklady, ktoré vznikli bez písomného súhlasu klienta ako aj spôsobenú škodu, ktoré vznikli emitentovi v čase od podpísania Zmluvy po zápis zmeny akcionára; lehota na úhradu bola stanovená ako 5 dní od predloženia ich vyčíslenia klientom dlžníkovi [čl. VI ods. 2 písm. b) Zmluvy];
- záväzok dlžníka na náklady dlžníka zabezpečiť konanie urbanisticko-architektonickej súťaže s cieľom riešenia územia, na ktorom sa nachádzal majetok emitenta a to do 30.11.2001 [čl. VI ods. 2 písm. c) Zmluvy];
- záväzok dlžníka zabezpečiť uzavretie darovacej zmluvy, ktorou emitent daruje klientovi špecifikované nehnuteľnosti vo vlastníctve emitenta a to do 3 dní odo dňa vykonania zápisu o prevode akcií, ktorým sa dlžník stane jediným akcionárom emitenta [čl. VI ods. 2 písm. d) Zmluvy], t.j. do 11.8.2001;
- záväzok dlžníka zaplatiť klientovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000.000,- Sk (približne 23 tis. eur) v prípade porušenia podmienok Zmluvy, najmä záväzkov uvedených v jej čl. VI (čl. VIII ods. 1 Zmluvy) a v prípade nedodržania úhrady kúpnej ceny zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatennej časti za každý deň omeškania (čl. VIII ods. 1 Zmluvy).

Pohľadávku z hľadiska jej výšky a lehoty splatnosti nie je bez ďalšieho možné stotožniť so žiadnym z vyššie uvedených záväzkov.

V zmysle čl. X ods. 5 Zmluvy sa vzťahy, ktoré v Zmluve nie sú bližšie upravené, riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka („ObZ“) a zák. č. 600/1992 Zb. o cenných papieroch (v súčasnosti zák. č. 566/2001 Z.z.).

II. EXISTENCIA MOŽNOSTI VYMÁHANIA

Z uvedeného vyplýva, že **pravdepodobnosť úspešnosti klienta v súdnom konaní o zaplatenie pohľadávky je minimálna** (menej ako 5 %) a to jednak:

- **z dôvodu dôkaznej núdze:**
 - klient **nedisponuje informáciami ani dôkazmi, na základe ktorých by identifikoval presný dôvod vzniku pohľadávky, ani jej výšku a ani lehotu splatnosti;**
 - **pohľadávku nie je možné bez ďalšieho stotožniť so žiadnym záväzkom dlžníka podľa Zmluvy;**
 - klient **nedisponuje dôkazmi, ktorými by svoje právo na zaplatenie pohľadávky preukázal;**
 - klient má podľa § 132 Civilného sporového poriadku („CSP“) **povinnosť v žalobe označiť a pripojiť k nej dôkazy na preukázanie svojich tvrdení;** sporové strany majú v konaní **povinnosť tvrdenia** (§ 150 CSP) a **povinnosť tvrdenie preukázať** (§ 185 a nasl. CSP); súd rozhoduje na základe zisteného skutkového stavu (§ 215 ods. 1 CSP), skutkový stav sa zisťuje dokazovaním (§ 185 a nasl. CSP);
 - ak žalobca neunesie dôkaznú povinnosť, resp. dôkazné bremeno, má to pre neho nepriaznivý následok v tom, že **súd pristúpi k vydaniu pre neho nepriaznivého rozhodnutia vo veci** (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR z 27. júla 2009, sp. zn. 4 Cdo 217/2007 vo vzťahu k Občianskemu súdному poriadku, tieto závery sú platné aj vo vzťahu k dôkaznému bremenu podľa CSP), t.j. **v prípade klienta by žaloba klienta o zaplatenie pohľadávky bola zamietnutá;**
- **z dôvodu premlčania pohľadávky:**

- všeobecná premlčacia doba podľa ObZ je **štyri roky** (§ 397 ObZ), t.j. k premlčaniu pohľadávky splatnej 28.7.2004 došlo **28.7.2008** (§ 397 v spojení s § 392 ods. 2 ObZ);
- teoreticky, ak by pohľadávka vznikla z titulu náhrady škody v súvislosti so Zmluvou [nie čl. VI ods. 2 písm. b) Zmluvy, ale zodpovednosť za škodu podľa § 373 a nasl. ObZ], ktorej náhradu by si klient uplatnil so splatnosťou dňa 28.7.2004, pohľadávka by sa premlčala najneskôr v júli **2014** (§ 398 ObZ; objektívna premlčacia doba 10 rokov odo dňa, keby došlo k porušeniu povinnosti);
- podľa § 388 ods. 1 ObZ, premlčaním síce právo na plnenie povinnosti druhej strany nezaniká, **súd ho však nemôže priznať ani uznať, ak povinná osoba namietne premlčanie po uplynutí premlčacej doby;**
- **ak by teda klient aj preukázal dôvod vzniku pohľadávky a uniesol dôkazné bremeno (čo nepredpokladáme), je vysoko pravdepodobné, že dlžník vznesenie námietku premlčania a súd na jej základe žalobu klienta zamietne.**

Pre úplnosť sme vyčíslili predpokladané náklady, ktoré by klientovi v súvislosti s prípadným súdnym konaním o zaplatenie pohľadávky vznikli pri hodnote sporu 1.051.963,09 eur:

- súdny poplatok: 33.193,50 eur;
- 1 právny úkon, vrátane DPH a režijného paušálu: 3.042,46 eur;
- súdne uplatnenie pohľadávky zahŕňa obyčajne aspoň tieto právne úkony:
 - zo strany žalobcu - príprava a prevzatie, žaloba, replika a pojednávanie;
 - zo strany žalovaného - príprava a prevzatie, vyjadrenie podľa § 167 ods. 2 CSP, pojednávanie;
- **v prípade interného zastupovania** v spore by teda náklady klienta v prípade neúspechu predstavovali minimálne **42.320,88 eur**; toto nezahŕňa samotné interné náklady klienta;
- **v prípade externého zastupovania** klienta v spore by boli náklady **minimálne 54.490,72 eur**.

III. JEDNOSTRANNÝ ZÁPOČET

§ 358 ObZ umožňuje započítanie premlčanej pohľadávky s pohľadávkou, s ktorou sa premlčaná pohľadávka stretla skôr, ako došlo k jej premlčaniu, t.j. jej premlčanie nastalo až po dobe, keď sa pohľadávky stali spôsobilými na započítanie. Spôsobilé na započítanie sú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu (§ 580 Občianskeho zákonníka), t.j. v tomto prípade by malo ísť o peňažné plnenie. Môže ísť o plnenie v rôznych menách, ak boli voľne zameniteľné (§ 362 ObZ).

Z uvedeného vyplýva, že **klient by pohľadávku mohol započítať voči peňažnej pohľadávke, ktorú má dlžník voči klientovi, za podmienky, že by išlo o historickú pohľadávku, ktorá vznikla a stala sa splatnou pred 28.7.2008 resp. pred júlom 2014**, ak by sa klientovi podarilo ustáliť, že v prípade pohľadávky ide o pohľadávku z dôvodu náhrady škody.

V prípade, ak by klient chcel započítať pohľadávku, ktorá pred 28.7.2008 ešte nebola splatná, museli by byť splnené podmienky podľa § 360 ObZ, t.j. muselo by ísť o pohľadávku klienta voči dlžníkovi, vo vzťahu ku ktorej bola dohodou odložená doba splatnosti bez zmeny obsahu záväzku.

IV. ODPLATNÉ POSTÚPENIE

Zmluva postúpenie pohľadávky nevyučuje (§ 525 ods. 2 OZ).

Je však sporné, či je **pohľadávka spôsobilým predmetom postúpenia**, keďže postúpiť je možné iba pohľadávku, ktorá je **existujúca a určitá** - jasne identifikovaná, vrátane jej výšky a právneho titulu, z ktorého vznikla. **Vzhľadom na dôkaznú núdzu podľa nášho názoru pohľadávku nemožno považovať za určitú a jasne identifikovanú** a klient by vo vzťahu k nej nemohol splniť povinnosť podľa § 528 ods. 2 OZ, t.j. odovzdať postupníkovi všetky doklady a poskytnúť všetky potrebné informácie, ktoré sa týkajú postúpenej pohľadávky.

Zákonné ručenie za vymožitelnosť pohľadávky podľa § 527 ods. 2 OZ by síce klientovi nevzniklo, ak by sa k nemu výslovne písomne nezaviazal, pri odplatnom postúpení by však **klient zodpovedal postupníkovi za škodu**, ak by sa ukázalo, že obsah pohľadávky bol iný, ako klient deklaroval v zmluve o postúpení pohľadávky, t.j. ak by sa postupník namiesto klienta nestal veriteľom pohľadávky s obsahom dohodnutým v zmluve o postúpení [§ 527 ods. 1 písm. a) OZ]. Vzhľadom na neurčitosť pohľadávky sa nedá vylúčiť, že ide o pohľadávku s iným obsahom resp. z iného titulu, ako je Zmluva.

Vzhľadom na vyššie uvedené je podľa nášho názoru odplatné postúpenie pohľadávky rizikové, keďže je možné, že zmluva o postúpení by bola v prípade sporu súdom vyhlásená za neplatnú z dôvodu neurčitosti pohľadávky a ak by aj nebola, nedá sa vylúčiť, že sa neskôr preukáže, že ide o pohľadávku z iného titulu ako zo Zmluvy alebo že jej obsah je iný, ako sa v súčasnosti predpokladá a postupník by si voči klientovi z tohto dôvodu uplatnil náhradu spôsobenej škody.

VÝHRADA:

LEGATE si týmto vyhradzuje právo zmeniť túto právnu analýzu v prípade sprístupnenia takých dát, informácií a dokumentov, ktoré neboli doteraz poskytnuté, alebo nám neboli známe v deň prípravy tohto stanoviska. Závery, konštatovania a riziká uvedené v tejto právnej analýze sú odvodené z informácií nám poskytnutých. Posúdenie situácie bolo vykonané na základe informácií dostupných k 18.09.2020.