

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom hlavného mesta  
SR Bratislavy  
dňa **09. novembra 2020**

## Návrh mimosúdnej dohody so žalovanou Máriou Uhrinovou Vinczeovou - Andalex

### **Predkladateľ:**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r. riaditeľ magistrátu

### **Zodpovedný:**

JUDr. Rastislav Šorl, v. r.  
Poverený vedením sekcie právnych činností

### **Spracovateľ:**

Mgr. Daria Dohnalová, v. r.  
oddelenie legislatívno-právne

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

november 2020

### **Návrh uznesenia**

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta  
po prerokovaní materiálu

#### **schvaľuje**

- uzatvorenie mimosúdnej dohody so žalovanou za účelom ukončenia súdneho sporu spisová značka: 7C/514/2005 vedeného na Okresnom súde Bratislava V a súčasne súhlasí s uzavretím súdneho zmiernu, predmetom ktorého bude záväzok žalovanej uhradiť v prospech žalobcu sumu 20.000 Eur ako urovnanie nároku žalobcu v predmetnom konaní;

- trvalé upustenie od vymáhania príslušenstva žalovanej istiny uplatnenej v konaní 7C/514/2005, ktoré prevyšuje sumu 11.085,64 Eur.

## Dôvodová správa

### Skutkový stav:

Mária Uhrinová Vinczeová – ANDALEX (ďalej tiež ako „žalovaná“) mala v prenájme od Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej tiež ako „žalobca“) časť pozemku o celkovej výmere 5.040 m<sup>2</sup>, k.ú. Petržalka, (na základe zmluvy o nájme pozemku č. 8-96-0-180-3 zo dňa 28.11.1996).

Dňa 06.06.2004 uzavreli žalovaná so žalobcom Dohodu o uznaní dlhu, ktorou žalovaná uznala dlh na nájme /za obdobie 4.Q.2003 - 2.Q.2004/ s príslušenstvom. Žalovaná uznala svoj dlh v celkovej výške 33.512,15 Eur, tento dlh bol zo strany žalovanej riadne splatený.

Následne dňa 20.08.2004 uzavrel žalobca so žalovanou kúpnu zmluvu na odpredaj časti pozemku, ktorý si žalovaná pôvodne prenajímala od žalobcu. Zmluva nadobudla platnosť dňa 20.08.2004 a účinnosť dňa 17.09.2004. Podľa nájomnej zmluvy bola žalovaná povinná platiť žalobcovi do 16.09.2004 ako vlastníčkovi pozemku nájomné za prenájom predmetného pozemku.

### Súdny spor:

Vzhľadom na to, že žalovaná dlžné nájomné nauhradila v primeranej lehote, dňa 09.05.2005 podalo HLM SR BA návrh na vydanie platobného rozkazu na zaplatenie sumy 8.914,36 Eur čo zodpovedá neuhradenému nájomnému za obdobie 01.07.2004 - 16.09.2004. Žalobca si uplatňuje v predmetnom konaní od žalovanej, okrem žalovanej istiny a príslušenstva aj nárok na úhradu súdneho poplatku v sume 2.885,88 Eur.

Súdne konanie prebieha od roku 2005. Príslušenstvo, ktoré si žalobca uplatnil v rozsahu zákonného úroku z omeškania (10% ročne) a zmluvnej pokuty (v sume 0,05% z dlžnej sumy denne t.j. 185,5 % ročne), za čas trvania konania narástlo na enormnú sumu, ktorá aktuálne prevyšuje uplatnenú istinu cca 26 krát (k dátumu 02.11.2020 bolo vypočítané na sumu 265.959,93 Eur ako zmluvná pokuta a úrok z omeškania v sume 14.612,221 Eur, **celkom vo výške 280.572,15 Eur**).

Na poslednom súdnom pojednávaní vo veci bolo súdom vyslovené predbežné právne posúdenie veci, podľa ktorého žalobcovi s najväčšou pravdepodobnosťou nebude priznané tak vysoká zmluvná pokuta, ktorá je uplatnená vo výške 185,5% ročne (takto vysoká zmluvná pokuta môže byť považovaná za úžeru) o. Súd súčasne odporučil vyvolať medzi sporovými stranami mimosúdne rokovanie s cieľom vyriešiť vec dohodou.

### Návrh mimosúdnej dohody:

V uvedenej právnej veci sa konalo rokovanie za účasti zástupcov žalobcu a žalovanej, kde obe strany deklarovali ochotu dohodnúť sa a na základe čoho bol žalovanou predložený návrh urovnania sporu. Žalovaná navrhuje finančné plnenie zo svojej strany vo výške 20.000 Eur, čo by malo predstavovať úhradu celej istiny a čiastočne aj uplatneného príslušenstva.

Následujúci tabuľkový prehľad zhrňa súčasný stav súdneho konania a možné alternatívy vývoja súdneho sporu o zaplatenie sumy 8.914,36 Eur s príslušenstvom:

	I.	II.	III.
	žalované	dohoda	predpokladané rozhodnutie
istina	8.914,36	8.914,36	8.914,36
úrok	14.612,22	7.509,37	2.117,83
zml. pokuta	265.959,93	3.576,27	0
práv.zastúpenie protistrany	• 7.618,20	0	• 3.809,10
súd.poplatok	2.885,88	1.442,94 (vrátené)	0
spolu	<b>292.372,39</b>	<b>20.000 +1.442,94</b>	<b>11.032,19- 3.809,10</b>

S ohľadom na vyjadrenie konajúceho súdu a celkový nárok uplatnený voči žalovanej odporúčame uzatvorenie dohody (stĺpec II. tabuľky) so žalovanou v navrhovanom znení t.j.: žalovaná uhradí sumu 20.000 Eur ako úhradu dlžnej istiny v celom uplatnenom rozsahu 8.914,36 Eur a uhradí aj čiastočné príslušenstvo vyčíslené sumou 11.085,64 Eur spolu suma 20.000 Eur. V konaní by bol predložený súdny zmier na schválenie konajúceho súdu. V tomto prípade by bol vrátený aj krátený súdny poplatok (50% zo zaplateného súdneho poplatku – 1.442,94 Eur).

Zdôrazňujeme, že na základe vyjadrenia konajúceho súdu bude žalobcov úspech v spore len čiastočný.

Je zřejmé, že konajúci súd neprizná žalobcovi celý uplatnený nárok v rozsahu príslušenstva žalovanej istiny a trov konania. V tomto ohľade poukazujeme tiež na ustálenú rozhodovaciu prax súdov, kedy súdy nepriznávajú neprímerane vysokú uplatnenú sankciu (viď. Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 1 Cdo 57/2005, ZPS 35/2010 ako aj nález Ústavného súdu SR z 28.februára 1995, sp.zn. PL.ÚS 10/95)

### **Ďalšie možnosti vývoja sporu:**

V prípade pokračovania v súdnom konaní a priznania čiastočného úspechu vo veci bude žalobca zaviazaný k úhrade trov právneho zastúpenia žalovanej v rozsahu percentuálneho úspechu v spore. Jeden úkon právnej služby v predmetnom konaní predstavuje sumu cca 253,94 Eur. V konaní bolo zo strany žalovanej urobených cca 30 úkonoch čo predstavuje sumu 7.618,20 Eur ako celkové predpokladané trovy právneho zastúpenia žalovanej. Keďže v konaní predpokladáme výrok súdu, ktorým žalobcovi neprizná celý vznesený nárok, žalobca by bol tiež zaviazaný uhradiť adekvátnu časť trov právneho zastúpenia žalovanej (minimálne 50% trov právneho zastúpenia žalovanej, jedná sa o sumu odhadom 3.809,10 Eur).

### **Ďalšie okolnosti:**

Žalovaná po dobu trvania súdneho sporu na predmetnom pozemku vybudovala viacúčelovú budovu a vybudovala chodník na vlastné náklady, chodník plne prístupný verejnosti a zabezpečuje jeho údržbu v plnom rozsahu.

Žalovaná v minulosti iniciovala súdne konanie (spisová značka: Okresný súd Bratislava 15C/55/2007), predmetom ktorého je poskytnutie zľavy z kúpnej ceny pozemku z dôvodu, že pozemok mal trpieť vadami v podobe pozostatkov stavieb starých pivníc. Aktuálne sa vedie dovolacie konanie na Najvyššom súde. V prípade uzavretia dohody by bolo zo strany žalovanej prístupné k späťvzatiu žaloby v tomto konaní.

### **Trvalé upustenie od vymáhania:**

V prípade, že by bol schválený navrhovaný postup a bol by vyslovený súhlas s uzavretím mimosúdnej dohody so žalovanou je potrebné sa vysporiadať aj s trvalým upustením od vymáhania v rozsahu príslušenstva žalovanej istiny v zmysle § 15 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy číslo 18/2011.

Trvalé upustenie od vymáhania je potrebné schváliť v časti príslušenstva, prevyšujúcej sumu 11.085,64 Eur (teda k 02.11.2020 je potrebné schváliť trvalé upustenie od vymáhania sumy 269.486,51 Eur).

### **Záver:**

V zmysle vyššie uvedených informácií zdôrazňujeme, že v existujúcom súdnom spore sa konajúci súd vyslovil, že nárokovaná zmluvná pokuta vo výške 185,5 % ročne z dlžnej sumy je neprimerane vysoká a môže byť považovaná za rozpornú s dobrými mravmi a za úžeru. Konajúci súd sa tiež vyjadril, že takto vysokú zmluvnú pokutu nemôže priznať a apeloval na sporové strany, aby spor vyriešili dohodou.

V prípade pokračovania súdneho konania predpokladáme, že v konaní bude mať žalobca len čiastočný úspech a teda bude zaviazaný na úhradu trov právneho zastúpenia žalovanej, čo v konečnom dôsledku zníži aj súdom priznané plnenie, ku ktorému bude zaviazaná žalovaná. Predpokladáme, že pri 15% - nom úspechu v konaní bude mesto zaviazané uhradiť sumu 6.475,47 Eur žalovanej ako náhradu trov právneho zastúpenia.

Vzhľadom na vyššie uvedené odporúčame, aby bola so žalovanou uzatvorená mimosúdna dohoda, resp. Uzavretý súdny zmier.