

Zn: 20121-15/21

**Prešovský samosprávny kraj
Námestie mieru 2
080 01 Prešov**

Vec:

Právne stanovisko k výhodnosti dohody o urovnaní

Vážený klient,

Dňa 27.01.2020 som spracoval právnu analýzu Zmluvy o nájme hnutel'nych vecí a Zmluvy o nájme nehnuteľného majetku, ktoré Prešovský samosprávny kraj uzatvoril dňa 30.04.2005 s nájomcom Pasienková spoločnosť Borov, s.r.o. so sídlom Andyho Warhola 195/28, Medzilaborce 068 01, IČO: 36 487 571, zapísaným v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd.: Sro, vl.: 14328/P. Záverom tejto právnej analýzy je, že v obidvom prípade sú právne úkony neplatné.

Na vypracovanie právnej analýzy nadväzovalo oznámenie o neplatnosti zmlúv o nájme, výzva na vypratanie pozemkov a vydanie hnutel'nych vecí a výzva na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 24.09.2020. Po doručení tohto oznámenia a výzvy Pasienková spoločnosť Borov, s.r.o. iniciovala rokovania, predmetom ktorých bola mimosúdna dohoda týkajúca sa sporného užívania nehnuteľností a hnutel'nych vecí vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja.

Vzhľadom na nedosiahnutie dohody ohľadom výšky vyrovnania boli dňa 03.05.2021 podané žaloby na Okresný súd Prešov o vypratanie nehnuteľností (č. k. 23Cb/69/2021) a na Okresný súd Humenné o vydanie hnutel'nych vecí (č. k. 17Cb/31/2021) a o vydanie bezdôvodného obohatenia (č. k. 7Cb/31/2021). Po výmene vzájomných stanovísk v rámci súdnych konaní boli rokovania o mimosúdnej dohode obnovené s tým, že Pasienková spoločnosť Borov, s.r.o. navrhla vydat' nehnuteľnosti a hnutel'né veci k dátumu 30.09.2021 a zaplatiť sumu 50 000,- €.

K tomuto návrhu dohody vyjadrujem nasledovné právne stanovisko:

1. Mimosúdne riešenie sporu je vo všeobecnosti potrebné uprednostniť pred súdnym rozhodnutím, a to najmä z dôvodu možnosti dohodnutia všetkých podmienok, nielen tých, o ktorých by na základe podanej žaloby rozhodoval súd, ako aj z dôvodu možnosti dosiahnuť rýchle vrátenie nehnuteľností a hnutel'nych vecí do užívania Prešovského samosprávneho kraja. Súdne konanie vo veci vypratania nehnuteľností a vydania hnutel'nych vecí môže trvať aj niekoľko rokov (vrátane odvolacieho konania a prípadného dovolacieho konania), nehovoriac o nútenom výkone rozhodnutia – exekúcii, ktorá je v prípade nepeňažného plnenia značne komplikovaná.

2. V návrhu dohody o urovaní sa Pasienková spoločnosť Borov, s.r.o. zaväzuje vypratať nehnuteľnosti a vrátiť hnutelné veci k dohodnutému dňu 30.09.2021. Súčasne bolo dojednané že sa im umožní dočerpáť dotácie na poľnohospodársku pôdu od Poľnohospodárskej platobnej agentúry za celý rok 2021, pretože tieto je možné čerpať iba za kalendárny rok a nie je dôvod, prečo by Prešovský samosprávny kraj nemal toto umožniť (PSK by už dotácie za tento rok aj tak čerpať nemohol). Nedá sa predpokladať, že by súdne konania o vypratanie nehnuteľnosti a vydanie hnutelných vecí právoplatne skončili skôr než je navrhovaný dátum 30.09.2021. Z tohto pohľadu je dohoda o urovaní pre Prešovský samosprávny kraj výhodná.
3. V návrhu dohody o urovaní sa Pasienková spoločnosť Borov, s.r.o. súčasne zaviazala, že zabezpečí likvidáciu a odstránenie z nehnuteľností všetkého prebytočného hnutelného majetku, ktorého odstránenie a likvidáciu by si inak musel zabezpečovať Prešovský samosprávny kraj na vlastné náklady. Aj z tohto pohľadu je dohoda pre Prešovský samosprávny kraj výhodná.
4. Pokiaľ ide o výšku sumy 50 000,- €, jedná sa o kompletnú sumu titulom vysporiadania. K výške tejto sumy je potrebné uviesť nasledovné:

Nehuteľnosti boli prenajaté na 20 rokov za sumu 1,- Sk, pôvodnú zmluvu o nájme však považujeme (práve aj z tohto dôvodu) za neplatnú. Súd prizná nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za posledné 2 roky predchádzajúce podaniu žaloby, a to vo výške obvyklej hodnoty nájmu v danom mieste a čase. Z veľkej časti sa jedná o poľnohospodárske pozemky, pri ktorých sú hodnoty nájmu nízke. Znalec pri vypracovaní posudku vychádzal zo sumy 61,40 € za hektár pôdy. Pri ostatných pozemkoch, ktoré nie sú ornou pôdou, sa vychádzalo z vyšších súm.

Hnutelné veci boli prenajaté za sumu 5 537,64 € ročne, ktorá sa platila naposledy v roku 2007. Aj v tomto prípade by súd priznal bezdôvodné obohatenie len za posledné 2 roky s tým, že súd by pravdepodobne nevychádzal z hodnotu vecí akú mali v čase keď sa podpisovala zmluva, ale z hodnoty hnutelných vecí ako majú dnes. Vo väčšine prípadov sa jedná o zastaralé poľnohospodárske stroje, časť z nich už ani neexistuje. Vo veci bezdôvodného obohatenia sme vychádzali z pôvodne dohodnutého nájomného, znalecké dokazovanie sa nerobilo.

Na rozdiel od pôvodne navrhovanej sumy v apríli 2021 sa aktuálne navrhnutá suma 50 000,- € nejaví ako mimoriadne alebo neobvykle nízka. Objektívne je potrebné uviesť, že súd môže Prešovskému samosprávnemu kraju na základe podaných žalôb priznať aj vyššiu sumu, takýto výsledok však nie je zaručený. Výsledkom niekoľkoročného dokazovania môže priznanie rádovo podobnej sumy, ako je v súčasnosti predmetom návrhu dohody o urovaní. Priznanie výrazne nižšej sumy v súdnom konaní nepredpokladáme.

5. Poukazujeme na ustanovenie § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „*právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil*“. Na základe námietky premlčania súd prizná obvyklú hodnotu nájomného za užívanie veci len za posledné dva roky predchádzajúce podaniu žaloby, t.j. od mája 2019 do mája 2021. Nároky za obdobie od roku 2008 do roku 2018, ktoré neboli voči Pasienkovej spoločnosti Borov, s.r.o. vymáhané, súd na základe námietky premlčania zamietne.

JUDr. Marián Prievozník, PhD.
advokát – konateľ