

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 9Cb/65/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5614201927  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 12. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Slavomíra Mlynarčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2014:5614201927.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou Mgr. Slavomírou Mlynarčíkovou v právnej veci navrhovateľky T. Q.G. E., G.. XX. X. XXXX, trvale bytom C. Y. O. XXXX/XX, P. XXX XX, občianka Slovenskej republiky, zastúpená advokátkou JUDr. Jankou Kantíkovou so sídlom Námestie A. Hlinku 54, Ružomberok 034 01, proti odporcovi: Sociálna poisťovňa so sídlom Ul. 29. augusta 8 a 10, Bratislava 813 63, vo veci Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš so sídlom ul. Štúrova č. 34, Liptovský Mikuláš 031 32, IČO: 308 07 484, v konaní o zaplatenie 10.555,65 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke 10.555,65 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 9,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 6. 2011 do zaplatenia, vo výške 9,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 7. 2011 do zaplatenia, 9,5% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 8. 2011 do zaplatenia, 9,5% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 9. 2011 do zaplatenia, 9,5% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 14. 10. 2011 do zaplatenia, 9,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 13. 11. 2011 do zaplatenia, 9,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 12. 2011 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 11. 1. 2012 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 11. 2. 2012 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd návrh v časti o zaplatenie úroku z omeškania 27,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 6. 2011 do zaplatenia a 27,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 7. 2011 do zaplatenia z a m i e t a.

O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Návrhom doručeným Okresnému súdu Liptovský Mikuláš 3. 3. 2014 sp. zn. 9Cb/65/2014 sa navrhovateľka domáhala zaplatenia 2.345,70 eur s úrokom z omeškania vo výške 0,1% denne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 6. 2011 do zaplatenia, zo sumy 1.172,85 eur od 12. 7. 2011 do zaplatenia titulom nájomného za jún 2011, faktúra č. 1145010 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 6. 2011, splatná 11. 6. 2011, nájomného za júl 2011, faktúra č. 11 45012 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 7. 2011, splatná 11. 7. 2011. Návrhom podaným na Okresnom súde Liptovský Mikuláš 11. 6. 2014 sp. zn. 5C/223/2014 (3Ro/47/2014) sa navrhovateľka domáhala zaplatenia 2.345,70 eur s úrokom z omeškania 9,5% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 8. 2011 do zaplatenia a zo sumy 1.172,85 eur od 12. 9. 2011 do zaplatenia titulom nájomného za august 2011 faktúra č. 1145013 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 8. 2011, splatná 11. 8. 2011, nájomného za september 2011, faktúra č. 1145015 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 9. 2011, splatná 11. 9. 2011. Návrhom podaným na Okresnom súde Liptovský Mikuláš 9. 9. 2014 sp. zn. 6C/176/2014 (4Ro/171/2014) sa navrhovateľka domáhala zaplatenia 5.864,25 eur s úrokom z omeškania 9,5% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 14. 10. 2011 do zaplatenia, 9,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 13. 11. 2011 do zaplatenia, 9,25% ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 12. 2011 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.172,85 eur od 11. 1. 2012 do zaplatenia, s 9% ročným úrokom z omeškania zo sumy 1.172,85 eur od 11. 2. 2012 do zaplatenia titulom nájomného za október 2011, faktúra č. 1145017 na sumu 1.172,85 eur z 1. 10. 2011, splatná 13. 10. 2011, nájomného za november 2011,

faktúra č. 1145019 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 11. 2011, splatná 12. 11. 2011, nájomného za december 2011 faktúra č. 1145021 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 12. 2011, splatná 11. 12. 2011, nájomného za január 2012, faktúra č. 1245001 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 1. 2012, splatná 10. 1. 2012 a nájomného za február 2012, faktúra č. 1245003 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 2. 2012, splatná 11. 2. 2012. Uznesením zo dňa 28. októbra 2014 č.k. 6C/126/2014-61 a uznesením zo dňa 28. 10. 2014 č.k. 5C/223/2014-62 podľa § 112 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej iba OSP) boli veci spojené na spoločné konanie pod sp. zn. 9Cb/65/2014. Navrhovateľka návrh odôvodnila tým, že s odporcom uzavrela dňa 30. 12. 2002 zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorej predmetom boli nebytové priestory v Ružomberku, na ulici Podhora č. 10, súp. č. 1311. V zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov a jej dodatkov č. 1 až 5 bol odporca povinný platiť navrhovateľke dohodnuté nájomné, ktoré bolo v článku IV. ods. 4.2 dohodnuté vo výške 27.000 Sk (896,23 eur) mesačne tak, že odporca každý mesiac uhradí nájomné najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúr vystavených prenajímateľom. V článku IV. ods. 4.7 sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľka je oprávnená každý kalendárny rok zhodnotiť nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meradlom indexom spotrebiteľských cien, za kalendárny rok, oficiálne zistený v Slovenskej republike a vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom - maximálne však 10% ročne. Takto je prenajímateľka oprávnená výšku nájomného stanovenú podľa tejto zmluvy jednostranne za daný kalendárny rok zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie, oficiálne zistenú v Slovenskej republike, vyjadrenú v percentách za predchádzajúci kalendárny rok. Prvýkrát k 1. 1. 2004, podľa priemernej ročnej miery inflácie za kalendárny rok 2003. Zvýšenie nájomného bude uskutočňované tak, že po zverejnení priemernej ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľka vystaví daňový doklad na čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi nájomným, ktoré už bolo v priebehu daného kalendárneho roka nájomcom zaplatené, t.j. od 1. 1. daného kalendárneho roka a nájomným zvýšeným o priemernú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, ktoré má byť nájomcom platené od 1. 1. daného kalendárneho roka. Túto čiastku je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia daňového dokladu. Ďalšia splatná úhrada nájomného bude prenajímateľom vyúčtovaná v novej výške. Novovypočítaná výška nájomného za daný kalendárny rok je základom pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok, pri totožnom ďalšom postupe. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok, po celú dobu trvania zmluvy. Táto úprava nájomného sa nevzťahuje na ostatné režijné náklady. Inflácia za rok 2004 bola vo výške 8,5%, za rok 2005 vo výške 7,5%, za rok 2006 vo výške 5,7%, za rok 2008 vo výške 2,8%, za rok 2009 vo výške 4,6%, za rok 2010 vo výške 1,6%. Pretože si odporca neuhradil svoj záväzok, vznikol navrhovateľovi nárok na úrok z omeškania podľa článku IV. ods. 4.3 citovanej zmluvy 0,1% denne. V pôvodne vedených konaniach pod sp. zn. 5C/223/2014 a 6C/126/2014 podľa § 172 ods. 6 OSP upravila navrhovateľka pred vydaním platobného rozkazu výšku úroku z omeškania v súlade so zákonnou úpravou a v konaní nasledujúcim po vydaní platobných rozkazov je predmetom konania takto upravený posledný návrh.

Navrhovateľka na pojednávaní vypovedala, že ako prenajímateľka uzavrela zmluvu o nájme nebytových priestorov dňa 30. 12. 2012 so Sociálnou poisťovňou, pobočkou Liptovský Mikuláš. Nebytové priestory odporca užíval od roku 2002 do konca júna 2011 a doposiaľ má kľúče od budovy. Dňa 3. 2. 2010 uzatvorili Dodatok č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov do 6. 4. 2020. Nájomca bol s nebytovými priestormi spokojný, nikdy nedostala ústnu ani písomnú pripomienku k nebytovým priestorom. V decembri 2010 po zmene vo vedení Sociálnej poisťovne, trvala novovymenovaná riaditeľka poisťovne na stretnutí ešte v roku 2010 a oznámila jej pred koncom roku 2010, že s ňou chce ukončiť nájomnú zmluvu, lebo má pokyn šetriť, kde sa dá. Priniesla jej návrh dohody na skončenie zmluvy o nájme nebytových priestorov, ale ona ho nepodpísala. Následne jej Sociálna poisťovňa poslala výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov z 29. 12. 2010, kde neuviedla dôvod výpovede, iba že sa končí dňa 31. 3. 2011. Odporcovi poslala prostredníctvom svojho zástupcu nesúhlasné stanovisko s výpoveďou a následne dostala ďalšiu výpoveď, ktorá je aj v súdnom spise z 26. januára 2011 a bola jej doručená 2. 2. 2011. Aj k tejto výpovedi poslala nesúhlasné stanovisko, jedno do Liptovského Mikuláša a jedno do Bratislavy. Na stanovisko reagovali tak, že napísali, že predchádzajúca výpoveď sa ruší a platí nová výpoveď. Listom z 5. 8. 2011 opätovne zasielala stanovisko, z akého dôvodu je výpoveď z 26. 1. 2011 neplatná. Ona naďalej vystavovala faktúry, ktoré jej odporca vracal. Listom z 18. 7. 2011 im oznámila, že výpoveď je neplatná a trvá na plnení uzavretej zmluvy 30. 12. 2002. Odporca faktúru nezaplatil ani za obdobie, keď nehnuteľnosť užíval: jún 2011. Ona sociálnej poisťovni prenajímala nebytové priestory na účel činnosti sociálnej poisťovne a nevie, z akého dôvodu spomínajú bezbariérové prístupy. Výpoveď považuje za účelovú. Celých 8 rokov nebytové priestory užívali a v roku 2010 predĺžili zmluvu o nájme nebytových priestorov o ďalších 10 rokov. Ona zmluvu uzatvárala ako občan. Faktúry vystavovala ako občan a daňové priznanie podávala ako občan podľa § 6 ods. 3 Zákona o dani z príjmu.

Splnomocnená zástupkyňa navrhovateľky argumentovala, že výpoveď je absolútne neplatná pre nesplnenie výpovedného dôvodu uvedeného vo výpovedi odporcu. Účel nájmu bol dohodnutý v zmluve o nájme nebytových priestorov ako činnosť sociálnej poisťovne, bez špecifikácie užívania priestorov osobami s potrebami bezbariérového prístupu. Odporca poukazoval na § 56 a nasl. vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Ona poukazuje na ustanovenie § 2 ods. 4 citovanej vyhlášky, kde sa uvádza, že štvrtá časť vyhlášky sa použije iba na stavby užívané osobami s obmedzenými schopnosťami pohybu a orientácie, pre takýto účel zmluva o nájme nebytových priestorov uzatváraná nebola. Zmluva o nájme nebytových priestorov a jej dodatky boli uzatvárané už v čase platnosti a účinnosti vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a k žiadnej zmene prenajímaných priestorov nedošlo. Táto vyhláška sa týka iba výstavby nových budov a budova, ktorá bola prenajímaná odporcovi, bola skolaudovaná pred účinnosťou tejto vyhlášky. V roku 2010 uzatvoril odporca dodatok k zmluve o nájme nebytových priestorov s navrhovateľkou, kde bol nájom predĺžený o ďalších 10 rokov a počas celej doby trvania nájmu nedošlo k obmedzovaniu užívania nebytových priestorov odporcu zo strany prenajímateľa. V čase uzavretia zmluvy o nájme nebytových priestorov nebola vyhláška, ktorá sa uvádza ako dôvod neplatnosti ešte účinná. Inak by všetky budovy, ktoré boli postavené pred účinnosťou tejto vyhlášky, boli nevyhovujúce.

Poverená pracovníčka odporcu vypovedala, že zmluva o nájme nebytových priestorov bola vypovedaná, lebo prenajaté priestory nevyhovovali už od začiatku a neboli v súlade s vyhláškou a Antidiskriminačným zákonom a ani Medzinárodným dohovorom, ku ktorému Slovenská republika pristúpila a zaviazala sa sprístupniť priestory aj osobám so zmenenými potrebami. Navrhovateľ ako nájomca skončil nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou dňa 26. 1. 2011 doručenej navrhovateľke dňa 2. 2. 2011. Napriek tomu navrhovateľka naďalej vystavovala faktúry, ktoré jej odporca vracal. Odporca považuje výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov za platnú. Dôvody výpovede boli predovšetkým v tom, že odporca dostával sťažnosti od svojich klientov na nevyhovujúce priestory, lebo klientmi odporcu sú aj zdravotne postihnuté osoby. Prenajaté priestory boli na prvom poschodí, kde nebol bezbariérový prístup. Používanie výťahu bolo zakázané a počas celej doby nájmu bol nefunkčný. Z jednej sťažnosti klienta sa dostali až k Dohovoru OSN, ktorý zaväzuje Sociálnu poisťovňu ako verejnoprávnu inštitúciu, zabezpečiť prístup zdravotne postihnutých osôb. Išlo o medzinárodný dohovor zverejnený v Zbierke zákonov pod č. 317/2010. Priama záväznosť pre sociálnu poisťovňu vyplýva z článku 4 bod 1 písm. d/. Prístupnosť do budov je v článku 9 bod 9 uvedeného dohovoru. Sociálna poisťovňa musela podniknúť kroky v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. a aj Antidiskriminačným zákonom a v roku 2010 aj úsporné opatrenia. Odporca nemal rozpočtové prostriedky na úpravu prenajatých priestorov a odporca má vlastnú budovu, ktorá má bezbariérový prístup. Odporca dbal na zásady hospodárnosti pri nakladaní s verejnými prostriedkami. Žiadny súdny spor o neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nevedie. Pred uplynutím výpovednej doby, ktorá začala plynúť 1. 3. 2011, prenajaté priestory vypratali, nevyužívali ich a pokúsili sa vrátiť kľúče prenajímateľke, ale neúspešne. Odporca sa bránil tým, že podľa § 101 Občianskeho zákonníka došlo k uplynutiu trojročnej premlčacej doby, ktorá začala plynúť od prvého dňa doručenia výpovede 2. 2. 2014 a navrhovateľka svoje právo o určenie neplatnosti výpovede nevyužila, preto je jej nárok premlčaný. Dôsledkom premlčania je, že nie je možné určiť odporcovi povinnosť platiť nájomné. V tomto súdnom konaní si navrhovateľka uplatnila právo na nájomné z platne vypovedanej nájomnej zmluvy.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín v spise z čl. 1-107, najmä fotokópiami faktúr - daňových dokladov čl. 5-6, fotokópiu zmluvy o nájme nebytových priestorov čl. 7-14, fotokópiu výpisu z listu vlastníctva čl. 15, fotokópiami grafického zobrazenia budovy čl. 16-17, fotokópiou zriaďovacej listiny, pobočky Sociálnej poisťovne čl. 18, fotokópiami dodatkov č. 1-5 k zmluve o nájme nebytových priestorov čl. 19-34, výpisom zo živnostenského registra navrhovateľky čl. 36-39, písomnou výzvou navrhovateľky čl. 53, fotokópiou výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov s pripojenou fotokópiou doručienky čl. 72-73, fotokópiou návrhu dohody o ukončení nájmu čl. 74, fotokópiami výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov čl. 75, fotokópia vyjadrenia navrhovateľky k výpovedi zmluvy o nájme čl. 76, fotokópia vyjadrenia navrhovateľky k výpovedi zmluvy o nájme nebytových priestorov čl. 78-79, fotokópia vyjadrenia navrhovateľky k výpovedi zmluvy o nájme nebytových priestorov čl. 80-81, fotokópia vyjadrenia navrhovateľky k výpovedi zmluvy o nájme nebytových priestorov čl. 82-84, fotokópia vyjadrenia navrhovateľky k vráteniu faktúr čl. 85, fotokópia listu odporcu k vráteniu faktúr čl. 86, ktorého prílohou boli vrátené faktúry čl. 87-88, fotokópia záznamu o neprevzatí priestorov a kľúčov vyhotoveného odporcom čl. 89, fotokópia listu odporcu navrhovateľke - zaslanie protokolov a odovzdanie kľúčov s fotokópiou doručienky čl. 90, fotokópia elektronickej komunikácie medzi odporcom a navrhovateľkou čl. 91, fotokópia listu navrhovateľky odporcovi k zaslaní protokolov a odovzdaniu kľúčov čl. 92, ďalej sa súd oboznámil s obsahom spisov, ktoré boli pôvodne

vedené pod sp. zn. 6C/126/2014 a sp. zn. 5C/223/2014, ktoré boli spojené na spoločné konanie s vecou sp. zn. 9Cb/65/2014.

Navrhovateľka navrhla vypočuť svedka B. L. Š., ktorý uzatváral za odporcu zmluvu o nájme nebytových priestorov a jej dodatku, na preukázanie účelu nájmu, na ktorý boli nebytové priestory navrhovateľky odporcovi prenajímané, vo vzťahu k dôvodu ukončenia nájmu uzavretého na dobu určitú, uvádzaného vo výpovedi odporcu.

Súd navrhnutý dôkaz nevykonával, lebo účel nájmu nebol medzi účastníkmi sporný.

§ 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

(2) Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

(3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera (veta prvá).

(4) Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

§ 5 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

(1) Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

(2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

§ 7 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

Ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

§ 9 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

(3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

§ 12 Zákona č. 11/1990 Zb.

Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 100 Občianskeho zákonníka

(1) Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

§ 101 OZ

Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvýkrát.

§ 103 OZ

Ak bolo dohodnuté plnenie v splátkach, začína plynúť premlčacia doba jednotlivých splátok odo dňa ich zročnosti.

§ 112 OZ

Ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie.

§ 517 OZ

(2) Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Medzi účastníkmi nie je sporné, že navrhovateľka ako prenajímateľ a odporca ako nájomca uzavreli dňa 30. 12. 2002 zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá bola menená dodatkami č. 1 uzavretý dňa 31. 1. 2003, č. 2 uzavretý dňa 31. 3. 2003, č. 3 uzavretý dňa 25. 8. 2003, č. 4 uzavretý dňa 30. 7. 2004 a č. 5 uzavretý dňa 3. 2. 2010. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že navrhovateľka uzatvárala zmluvu ako fyzická osoba - občan. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú (dodatkom č. 5) „od 7. 4. 2003“ do 6. 4. 2020. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v Ružomberku, na ulici Podhora č. 10, v budove č. súp. 1311, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 23, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedeného Okresným úradom Ružomberok, odborom katastrálnym. Účel nájmu bol dohodnutý v článku II. zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení jej dodatkov „zriadenie priestorov využívaných nájomcom a klientelou na činnosť Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že nájomca sa zaviazal uhrádzať nájomné vopred v

mesačných splátkach vo výške 27.000 Sk, t.j. 896,23 eur mesačne, najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľkou (článok IV. bod 4.2. dodatok č. 2). V článku IV. bod 3.7 sa zmluvné stany dohodli, že prenajímateľka je oprávnená dohodnutú výšku nájomného každý kalendárny rok zhodnotiť, v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike, meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, maximálne o 10% ročne. Prenajímateľka je oprávnená výšku nájomného stanovenú podľa zmluvy, ktorá bola platená v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka, jednostranne za nasledujúci kalendárny rok (ďalej daný kalendárny rok) zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike, vyjadrenej v percentách za predchádzajúci kalendárny rok. Po prvýkrát môže byť takto nájomné zvýšené jednostranne prenajímateľ k 1. 1. 2004 podľa priemernej ročnej miery inflácie, za kalendárny rok 2003. Zvyšovanie nájomného sa uskutočňuje tak, že po zverejnení priemernej ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok prenajímateľka vystaví daňový doklad na čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi nájomným, ktoré už bolo v priebehu daného kalendárneho roka zaplatené, t.j. od 1. 1. daného kalendárneho roka a nájomným zvýšeným v danom kalendárnom roku o priemernú ročnú mieru inflácie, za predchádzajúci kalendárny rok, ktoré má byť nájomcom platené od 1. 1. daného kalendárneho roka. Túto čiastku je nájomca povinný zaplatiť do 14 dní odo dňa doručenia daňového dokladu. Ďalšia splatná úhrada nájomného bude prenajímateľom vyúčtovaná v novej výške. Novovypočítaná výška nájomného za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok, pri totožnom postupe. Takýto postup platí pri výške nájomného za každý kalendárny rok, po celú dobu trvania zmluvy. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že index spotrebiteľských cien - priemerná ročná miera inflácie bola za rok 2004 vo výške 8,5%, za rok 2005 vo výške 7,5%, za rok 2006 vo výške 2,7%, za rok 2008 vo výške 2,8%, za rok 2009 vo výške 4,6%, za rok 2010 vo výške 2,6%. Dňa 29. decembra 2010 vypovedal nájomca zmluvu o nájme nebytových priestorov bez uvedenia dôvodu (čl. 75), s ktorou výpoveďou odporkyňa nesúhlasila a písomne to oznámila odporcovi (čl. 76). Nájomca (odporca) listom zo dňa 26. 1. 2011 doručeným prenajímateľke (navrhovateľke) 2. 2. 2011 vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov (čl. 72-73). Ako dôvod výpovede uviedol, že podľa § 9 ods. 3 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. môže nájomca písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas, pred uplynutím dojednaného času, ak nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie. Konkrétne uviedol, že prenajaté nebytové priestory sa nachádzajú na prvom poschodí bez vybudovaného bezbariérového prístupu pre ťažko zdravotne postihnuté osoby, čím sa stávajú nespôsobilé na dohodnuté užívanie. Nevhodnosť prenajatých priestorov potvrdzuje záznam z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom, vykonanej v dňom 15. až 16. decembra 2010. V tomto zázname sa uvádza, že priestory pracoviska lekárskej posudkovej činnosti na vysunutom pracovisku v Ružomberku, Podhora 10, sú svojím zameraním podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavbu užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v § 56d/, definované ako stavba bytovej budovy, určenej na užívanie verejnosťou a to z dôvodu, že musia spĺňať parametre podľa § 63 a § 64 ods. 1 a 2 podľa prílohy k tejto vykonávacej vyhláške. Neprispôsobenie týchto pracovných priestorov požadovaným parametrom, vzniká zo strany sociálnej poisťovne riziko, že voči telesne postihnutým klientom dochádza k porušovaniu zákona č. 365/2004 Z. z. o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (antidiskriminačný zákon). Nevhodnosť prenajatých priestorov potvrdzujú časté sťažnosti zo strany klientov Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, prostredníctvom Regionálneho periodika. Navrhovateľka s doručenou výpoveďou nesúhlasila a písomne sa vyjadrila k neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov listom zo dňa 11. 4. 2011 (čl. 78-79, čl. 80-81, čl. 82-84). Súd na iné dôvody, ako písomne uvedené vo výpovedi, neprihliadal.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že pokiaľ by bola výpoveď platná, trojmesačná výpovedná lehota by uplynula dňom 31. 5. 2011. Odporca sa bránil tvrdením premlčania práva navrhovateľky žalovať o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov od 2. 2. 2011 do 2. 2. 2014, ktorý začiatok plynutia premlčacej doby je viazaný na okamih, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, ale navrhovateľka toto právo nevyužila a jej nárok na určenie neplatnosti výpovede je tým premlčaný. Preto nie je možné uložiť odporcovi povinnosť platiť nájomné. Navrhovateľka si svojimi návrhmi uplatňovala zaplatenie nájomného z platne vypovedanej nájomnej zmluvy za jún 2011 až február 2012. Podľa § 39 OZ je neplatný taký právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu (alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom). Takto sa posudzuje aj skončenie nájmu zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretú na dobu určitú, keď nájomca môže písomne vypovedať zmluvu

uzavretú na určitý čas pred jeho uplynutím, ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie. Aby bola výpoveď zmluvy o nájme platná, nesmie svojím obsahom odporovať zákonu. Pokiaľ zákonu odporuje, ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, na ktorú súd musí prihliadať vždy. Neplatnosť právneho úkonu sa posudzuje vždy so zreteľom na okolnosti daného prípadu v okamihu, keď k takémuto úkonu došlo. Teda v tomto prípade nejde o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ale absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Iba v prípade relatívnej neplatnosti by súd skúmal premlčanie vo vzťahu k peňažnému plneniu (titulom nájmu). Súd poukazuje na ustálenú súdnu prax a rozhodovaciu činnosť súdov vo vzťahu k naliehavému právnemu záujmu pri určovacích žalobách a žalobách o plnenie, keď súdy zamietajú žaloby o určenie práva, ak je možné žalovať plnenie z tohto práva. Z vyššie uvedených dôvodov nie je premlčaný nárok navrhovateľky na nájomné z dôvodu tvrdeného premlčania práva domáhať sa neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov. Predmetom konania je zaplatenie nájomného za jún 2011 až február 2012, ktorá splatnosť nájomného bola dohodnutá najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a návrhy na začatie konania boli podané na súde vo vzťahu k nájomnému za jún a júl 2011 dňa 3. 3. 2014, za august 2011 až september 2011 dňa 11. 6. 2014 a za október 2011 až február 2012 dňa 9. 9. 2014, teda ešte pred uplynutím všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty od splatnosti nájomného za vyššie uvedené kalendárne mesiace, vo vzťahu ku dňu začatia súdneho konania (doručením návrhu na začatie konania na súde).

Súd skúmal platnosť výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov ako prejudiciálnu otázku vo vzťahu k posúdeniu nároku na nájomné. Predovšetkým, či sa prenajatý nebytový priestor stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie so zreteľom na okolnosti, keď k výpovedi nájomnej zmluvy došlo. Nájomca je Sociálna poisťovňa, ktorá si plní množstvo rôznorodých úloh. Účelom nájmu bolo „využívanie prenajatých priestorov nájomcom a klientami na činnosť sociálnej poisťovne“, bez akéhokoľvek konkrétnejšieho spresnenia činnosti. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že k žiadnemu vonkajšiemu zásahu do predmetu nájmu zo strany prenajímateľa a ani inak nedošlo. Rovnako ani k akejkoľvek zmene na predmete nájmu od okamihu uzavretia nájomnej zmluvy, najmä jej dodatku č. 5 (od 3. 2. 2010), keď bola doba nájmu dohodnutá do 6. 4. 2020. Odporca dlhodobo užíval nebytové priestory prenajaté od 1. 1. 2003 (fakticky) až do júna 2011. Odporca nikdy nevzniesol požiadavku (nežiadal súhlas) na stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov s účelom zabezpečenia bezbariérového prístupu. Nájomca vyhlásil nebytové priestory za nespôsobilé na dohovorené užívanie, lebo sa nachádzajú na prvom poschodí bez vybudovaného bezbariérového prístupu. Ale v takomto stave boli priestory už v čase uzavretia zmluvy i jej posledného dodatku. Bolo vecou odporcu, na ktoré konkrétne činnosti (úlohy) bude prenajaté priestory využívať (pracovisko lekárskej posudkovej komisie alebo iné). Nič na tom nemení ani vykonávacia vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a od všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (§ 56d, 63-64) k stavebnému zákonu a ani zákon č. 365/2004 Z. z. o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (antidiskriminačný zákon). Antidiskriminačný zákon nadobudol účinnosť 1. júla 2004. Vyhláška č. 532/2002 nadobudla účinnosť 1. decembra 2002. Teda ešte pred uzavretím dodatku č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov (3. 2. 2010). Odporca mal vedomosť o stave nebytových priestorov, keďže ich dlhodobo užíval od roku 2003. Keďže bolo výlučne vecou nájomcu na aké činnosti bude používať prenajaté priestory pri plnení úloh Sociálnej poisťovne, nerobia vyššie uvedené právne predpisy prenajaté priestory nespôsobilými na dohovorené užívanie. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca má v Ružomberku aj iné priestory, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ak následne po uzavretí zmluvy prehodnotil odporca (nájomca) nájomnú zmluvu, mal sa usilovať dosiahnuť dohodu o skončení nájmu, prípadne zmenu zmluvy prijateľnú aj pre navrhovateľku. Výpoveďou v rozpore so zákonom (bez splnenia zákonných podmienok výpovede) nie je možné dosiahnuť účel sledovaný odporcom - skončiť nájomný vzťah, hoci by aj sledoval šetrenie rozpočtových prostriedkov. Navrhovateľka sa správala počas celej doby po doručení výpovede jednoznačne, odmietla sa dohodnúť na skončení zmluvy o nájme nebytových priestorov, písomne vyjadrila nesúhlas s výpoveďou o nájme nebytových priestorov, odmietla prevziať odovzdávané priestory od odporcu a kľúče od nich, vystavovala faktúry a vyjadrovala písomný nesúhlas s vrátením zo strany odporcu. Keďže odporca nepreukázal tvrdenú platnosť výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov, zmluvy uzavretej na dobu určitú, pred uplynutím dojednaného času podľa § 9 ods. 3 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. súd návrhu vyhovel a uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi titulom nájomného (faktúra č. 1145010 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 6. 2011, splatná 11. 6. 2011, nájomného za júl 2011, faktúra č. 11 45012 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 7. 2011, splatná 11. 7. 2011, faktúra č. 1145013 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 8. 2011, splatná 11. 8. 2011, nájomného

za september 2011, faktúra č. 1145015 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 9. 2011, splatná 11. 9. 2011, faktúra č. 1145017 na sumu 1.172,85 eur z 1. 10. 2011, splatná 13. 10. 2011, nájomného za november 2011, faktúra č. 1145019 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 11. 2011, splatná 12. 11. 2011, nájomného za december 2011 faktúra č. 1145021 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 12. 2011, splatná 11. 12. 2011, nájomného za január 2012, faktúra č. 1245001 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 1. 2012, splatná 10. 1. 2012 a nájomného za február 2012, faktúra č. 1245003 na sumu 1.172,85 eur zo dňa 1. 2. 2012, splatná 11. 2. 2012) 10.555,65 eur za jún 2011 až február 2012 po 1.172,85 eur mesačne.

V zmluve o nájme nebytových priestorov bol dohodnutý úrok z omeškania (článok IV. bod 4.3) vo výške 0,1% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania, čo zodpovedá 36,50% ročne, čo je v rozpore s predpismi občianskeho práva, konkrétne ustanovenie § 517 ods. 2 OZ v spojení s Nariadením vlády SR č. 87/1992, preto súd návrh v časti o zaplatenie úroku z omeškania prevyšujúcu zákonom stanovenú výšku omeškania zamietol. Navrhovateľovi vzniklo právo na zaplatenie úroku z omeškania, počnúc prvým dňom omeškania (deň nasledujúci po splatnosti) tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku, ktorý úrok z omeškania je určený základnou úrokovou sadzbou N. k prvému dňu omeškania zvýšenej o 8 percentuálnych bodov.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 OSP tak, že o nich rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, keďže súd odročil pojednávanie na vyhlásenie rozsudku podľa § 156 ods. 2 OSP, ktoré je spojené s doručením rozsudku po jeho vyhlásení na pojednávaní, teda v čase vyhotovenia rozsudku nie sú známe všetky trovy konania, ktoré vzniknú do jeho vyhlásenia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis ) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 OSP).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2).

Pokiaľ si žalovaný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, možno navrhnúť exekúciu podľa osobitného zákona.