

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 14Cob/57/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5614201927  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Nemravová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5614201927.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Nemravovej, členov senátu JUDr. Ivany Nemčekovej, JUDr. Róberta Bebčáka, v právnej veci žalobkyne: Ing. Q. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. Y. O. XXXX/XX, XXX XX P., občianka Slovenskej republiky, zastúpenej právnou zástupkyňou JUDr. Jankou Kantíkovou, advokátkou, so sídlom G. A. I. XX, XXX XX P., proti žalovanému: Sociálna poisťovňa, so sídlom Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava, IČO: 308 07 484, vo veci Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, so sídlom Štúrova 34, 031 32 Liptovský Mikuláš, v konaní o zaplatenie 10.555,65 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 9Cb/65/2014-113 zo dňa 01.12.2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 9Cb/65/2014-113 zo dňa 01.12.2014 v napadnutom výroku o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobkyňi 10.555,65 Eur s príslušenstvom **p o t v r d z u j e .**

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zaviazal žalovaného povinnosťou zaplatiť žalobkyňi 10.555,65 Eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 9,25 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 12.06.2011 do zaplatenia, vo výške 9,25 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 12.07.2011 do zaplatenia, 9,5 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 12.08.2011 do zaplatenia, 9,5 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 12.09.2011 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 11.01.2012 do zaplatenia, 9 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 11.02.2012 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobu v časti o zaplatenie úroku z omeškania 27,25 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 12.06.2011 do zaplatenia a 27,25 % ročne zo sumy 1.172,85 Eur od 12.07.2011 do zaplatenia zamietol. Vyslovil, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

S poukazom na vykonané dokazovanie a právnu úpravu v § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej aj len „zák. 116/1990 Zb.“), § 5 ods. 1, 2 zák. č. 116/1990 Zb., § 7 zákona č. 116/1990 Zb., § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb., § 12 zák. č. 116/1990 Zb., § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka zák. č. 40/1964 Zb. (ďalej aj len „40/1964 Zb.“), § 101 OZ, § 103 OZ, § 112 OZ, § 517 ods. 2 OZ okresný súd žalobe v časti vyhovel a v časti zamietol. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalobkyňa ako prenajímateľ a žalovaný 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 žalobkyňa 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 P., na ulici O. č. XX, v budove č. súp. XXXX, 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 strany 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 zistenú 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 prenajímateľkou 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. Novo vypočítaná 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 výškach 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 (č.l. 75 spisu), s ktorou výpoveďou „odporkyňa nesúhlasila a písomne to oznámila odporcovi“ (č.l. 76). Nájomca (žalovaný) listom zo dňa 26.1.2011 doručil prenajímateľke (žalobkyni) 02.02.2011, vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov (č.l. 72-73 spisu). Ako dôvod výpovede uviedol, že podľa § 9 ods. 3 písm. b) zák. 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, keďže 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 potvrdzoval 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 uvádzalo, že priestory pracoviska lekárskej posudkovej činnosti na vysunutom pracovisku v P., O. XX, 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. Žalobkyňa s doručenou výpoveďou nesúhlasila a písomne sa vyjadrila k neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov listom zo dňa 11.4.2011 (č.l. 78-79 spisu, č.l. 80-81 spisu, č.l. 82-84 spisu). Okresný 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. Žalovaný sa bránil tvrdením premlčania práva žalobkyne žalovať o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov od 02.02.2011 do 02.02.2014, ktorý

začiatok plynutia premlčacej doby je viazaný na okamih, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, ale žalobkyňa toto právo nevyužila a jej nárok na určenie neplatnosti výpovede je tým premlčaný. Preto nie je možné uložiť žalovanému povinnosť platiť nájomné. Žalobkyňa 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. (Ne)platnosť 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). Okresný súd poukazuje na ustálenú súdnu prax a rozhodovaciu činnosť súdov vo vzťahu k naliehavému právnenému 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 žalobkyne 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 03.03.2014, za august 2011 až september 2011 dňa 11.06.2014 a za október 2011 až február 2012 dňa 09.09.2014, 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).

Okresný 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 03.02.2010), keď bola doba nájmu dohodnutá do 06.04.2020. Žalovaný dlhodobo užíval nebytové priestory prenajaté od 01.01.2003 (fakticky) až do júna 2011. Žalovaný 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 žalovaného, 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 o 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 (03.02.2010). Žalovaný 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 žalovaný má v Ružomberku aj iné priestory, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ak následne po uzavretí zmluvy prehodnotil žalovaný (nájomca) nájomnú zmluvu, mal sa usilovať dosiahnuť dohodu o skončení nájmu, prípadne zmenu zmluvy prijateľnú aj pre žalobkyňu. Výpoveďou v rozpore so zákonom (bez splnenia zákonných podmienok výpovede) nie je možné dosiahnuť účel sledovaný žalovaným - skončiť nájomný vzťah, hoci by aj sledoval šetrenie rozpočtových prostriedkov. Žalobkyňa 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 ich vrátením zo strany žalovaného. Keďže žalovaný nepreukázal tvrdenú platnosť výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov, zmluvy uzavretej na dobu určitú, pred uplynutím dojednaného času podľa § 9 ods. 3 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb., tak okresný súd žalobe vyhovel a uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni „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. 1145012 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 s § 517 ods. 2 OZ v spojení s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1992, preto okresný súd návrh v časti o zaplatenie úroku z omeškania prevyšujúcu zákonom stanovenú výšku omeškania zamietol. Žalobcovi 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 ECB k prvému dňu omeškania zvýšenej o 8 percentuálnych bodov. O trovách konania okresný súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 OSP tak, že o nich rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný z dôvodov podľa § 205 ods. 2 písm. f) OSP. Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom rozhodol, že výpoveď nájomnej zmluvy zo strany žalovaného je absolútne neplatná, vzhľadom na čo vyhovel „návrhu navrhovateľky na plnenie a neposudzoval námietku premlčania práva na určenie neplatnosti výpovede vznesenú odporcom.“ Výpoveď nájomnej zmluvy žalovaným bola daná v súlade s článkom VII. bod 7.3. Zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle § 9 ods. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), podľa ktorého nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie. Z uvedeného bolo podľa žalovaného zrejmé, že výpovedný dôvod, ktorý uviedol žalovaný, nebol vymyslený a účelový, tak ako sa uvádzalo v rozsudku, ale jednalo sa o zákonom stanovený výpovedný dôvod. V odôvodnení napadnutého rozsudku okresný súd vychádzal zo skutočnosti, že výpoveď nájmu zo strany žalovaného je absolútne neplatná z dôvodu, že nedošlo k žiadnemu zásahu do predmetu nájmu zo strany či už prenajímateľa alebo žalovaného a rovnako z dôvodu, že účel nájmu nebol nijakým spôsobom konkretizovaný, naopak bol všeobecný, a to využívanie prenajatých priestorov klientmi a odporcom na činnosť Sociálnej poisťovne.

Podľa § 1 písm. b) vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška“), sa určujú podrobnosti pri všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Podľa tohto ustanovenia, vyhláška ako vykonávací predpis zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) nepojednáva len o technických požiadavkách výstavby nových budov, ale aj o všeobecných technických požiadavkách stavieb (nie výstavby, ale už postavených stavieb) užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Nie je možné, aby stavby zrealizované pred účinnosťou vyhlášky boli prevádzkované v rozpore s vyhláškou alebo zákonom. U predmetnej budovy sa podľa § 56 písm. d) vyhlášky jedná o stavbu nebytovej budovy v časti určenej na užívanie verejnosťou, pri ktorej majú byť splnené všeobecné technické požiadavky stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Toto ustanovenie opäť pojednáva o stavbe ako existujúcej budove (nie stavbe ako „výstavbe“ budovy), čiže parametre priestorov žalovaného ako verejnoprávnej inštitúcie musia podľa § 63 a § 64 vyhlášky spĺňať tak nové budovy, ako aj už postavené budovy. Neprispôbením týchto pracovných priestorov požadovaným parametrom by dochádzalo zo strany žalovaného k porušovaniu zákona č. 365/2004 Z.z.

o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a o ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (antidiskriminačný zákon) voči telesne postihnutým klientom, a to bez ohľadu na skutočnosť, či o tejto skutočnosti žalovaný vedel alebo nevedel už pred uzatvorením dodatku č. 5 k nájomnej zmluve. K predmetnému postupu žalovaného „rovnaťo zaväzoval aj dohovor OSN o právach osôb so zdravotným postihnutím ratifikovaný Slovenskou republikou a zverejnený v Zbierke zákonov pod č. 317/2010, ktorý zaväzuje odporcu ako verejnú inštitúciu [čl. 4 bod 1. písm. d)], aby konala v súlade s týmto dohovorom. Podľa čl. 9 bod 1 písm. a) má odporca povinnosť zabezpečiť prístupnosť budov.“ Z hľadiska povinnosti žalovaného ako verejnoprávnej inštitúcie je podstatné, aby svoju činnosť vykonával v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi a dohovorom OSN o právach osôb so zdravotným postihnutím, čo bolo v záujme žalovaného aj v predmetnom prípade. Skutočnosť, či bol dodatok č. 5 k nájomnej zmluve uzatvorený už po účinnosti vyhlášky a aj antidiskriminačného zákona a skutočnosť, že do podania výpovede žalovaný nepožadoval stavebné úpravy na odstránenie protiprávneho stavu, nemení nič na skutočnosti, že v čase podania výpovede zo strany žalovaného existoval uplatnený výpovedný dôvod. Nie je preto možné považovať výpoveď žalovaného za absolútne neplatnú, nakoľko táto nebola v rozpore so zákonom. Činnosť žalovaného pred daním výpovede, ani činnosť žalovaného po daní výpovede nepredstavuje neexistenciu výpovedného dôvodu, rovnaťo ako nie je stanovený žiadny postup v prípade uplatneného výpovedného dôvodu. Uplatnenie skutočnosti, ktorou sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie, ako výpovedného dôvodu je spájané iba s možnosťou podať výpoveď. Nie je to spojené so žiadnymi povinnosťami nájomcu (žalovaného), ktorými by uplatňoval požiadavku o úpravu priestorov, resp. akékoľvek kroky, ktorými by sa mohol zmeniť stav nehnuteľnosti tak, aby táto zodpovedala požiadavkám vyhlášky a antidiskriminačného zákona. V rozsudku teda nie je možné vychádzať zo skutočností, ktoré žalovaný nebol povinný vykonať a je potrebné vychádzať z platného právneho stavu.

Navyše, zmena charakteru nebytového priestoru, ktorá spôsobuje jeho nespôsobilosť na dohovorené užívanie, nemusí byť spôsobená výlučne fyzickým zásahom do samotnej konštrukcie budovy, ale aj zmenou, resp. vznikom legislatívy, ktorá takýto predmet zmluvného vzťahu robí nespôsobilým na dohovorené užívanie, k čomu došlo práve v predmetnom prípade. Žalovaný teda nezavinil nespôsobilosť nebytového priestoru na dohovorené užívanie. Okrem vyššie uvedených dôvodov vzniku nespôsobilosti prenajatých priestorov je potrebné poukázať aj na skutočnosť, že budova, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzali, resp. niektoré jej časti, nebola žalobkyňou riadne udržiavaná. Vplyvom poveternostných podmienok dochádzalo aj k fyzickým zásahom do stavu budovy, keď napr. priestory okolo schodiska boli v dezolátnom stave, boli tam plesnivé omietky, zatečené steny a pod. Tieto podmienky nebolo možné odstrániť žalovaným, nakoľko stav sa týkal celej budovy a nielen časti, ktorú mal žalovaný v nájme. Všetky tieto skutočnosti jasne definujú existenciu výpovedného dôvodu, ktorý je aj legálne vymedzený, teda je nemožné, aby bol pri aplikácii priečiaci sa zákonu a tým celý právny úkon absolútne neplatný. Právny úkon je podľa žalovaného platný, pričom žalobkyňa má právo obrátiť sa na súd s požiadavkou určenia jeho platnosti, resp. neplatnosti.

Po daní výpovede síce žalobkyňa s touto nesúhlasila, no žalovaný na každé jej písomné podanie reagoval s tým, že výpoveď považuje za platnú, a teda vystavované faktúry nepreplácal a vracal ich späť žalobkyňi. Vzhľadom na túto skutočnosť nebolo možné považovať výpoveď za neplatnú, aj keď bola žalobkyňou odmietnutá. Žalovaný nepotreboval určenie platnosti výpovede súdom, nakoľko trval na výpovedi a výpoveď bola právnym úkonom žalovaného. Bola to práve žalobkyňa, ktorej vznikol naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede, ak chcela dosiahnuť trvanie nájomného vzťahu. Nakoľko táto však svoje právo nevyužila v premlčacej lehote, jej právo bolo podľa žalovaného premlčané. Čo sa týkalo skutočnosti možného prispôsobovania nehnuteľnosti, žalobkyňa nie je povinná prispôbiť prenajímanú nehnuteľnosť, aby spĺňala podmienky podľa vyhlášky a podľa antidiskriminačného zákona. Žalovaný je však povinný tieto všeobecne záväzné právne predpisy dodržiavať a vzhľadom na skutočnosť, že sa žalovaný nachádzal v priestoroch žalobkyne, ktoré tieto parametre nespĺňali, žalovaný bol povinný vykonať opatrenia na odstránenie tohto stavu. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť nebola vlastníctvom žalovaného a stavebnými úpravami zameranými na prispôsobenie nehnuteľnosti dohodnutému účelu by došlo k zhodnoteniu majetku žalobkyne, akceptovateľným opatrením bolo ukončenie zmluvného vzťahu, a preto sa v súlade s článkom VII. bod 7.3. zmluvy predmetná zmluva vypovedala. Ku skutočnosti, že predmet nájmu bol dohodnutý všeobecne na využívanie prenajatých priestorov klientmi a nájomcom na činnosť Sociálnej poisťovne, žalovaný uviedol, že čo sa týka predmetného priestoru, v tomto sídlili posudkoví lekári, ku ktorým pravidelne dochádzali občania so ZŤP, ktorí boli prístupom a stavom nehnuteľnosti diskriminovaní. Okresný súd konštatoval

rovnako skutočnosť, že žalovaný mal v Ružomberku aj vlastnú budovu, v ktorej sa rovnako vykonávala činnosť Sociálnej poisťovne a v rámci dohodnutého všeobecného účelu nájmu mohol žalovaný presunúť do prenajatých priestorov inú činnosť Sociálnej poisťovne a posudkových lekárov mohol presunúť do svojich priestorov. K tomuto žalovaný uviedol, že čo sa týka výkonu činnosti Sociálnej poisťovne, v Ružomberku sídli iba detašované pracovisko, teda pracovisko, ktoré slúži celou svojou činnosťou práve na prvý kontakt s klientmi. V rámci detašovaného pracoviska neexistuje činnosť Sociálnej poisťovne, v ktorej by oddelenia Sociálnej poisťovne nevybavovali stránky, vzhľadom na čo bez ohľadu na skutočnosť, aký výkon činnosti Sociálnej poisťovne by bol umiestnený do prenajatých priestorov, stále by bol rovnaký stav a síce stav v rozpore s vyhláškou a antidiskriminačným zákonom, nakoľko na všetky útvary, resp. činnosti Sociálnej poisťovne v rámci detašovaného pracoviska chodia klienti priamo, teda priamo sa kontaktujú so zamestnancami žalovaného. Využívať prenajaté priestory na výkon inej činnosti Sociálnej poisťovne ako výkon lekárskej posudkovej činnosti by na skutočnosť, že predmetné priestory nezodpovedali vyhláške a antidiskriminačnému zákonu nič nezmenili, čiže stále ostal zachovaný výpovedný dôvod, ktorý sa uplatnil na ukončenie nájomného vzťahu. No i keby existovala činnosť Sociálnej poisťovne, ktorá by bola vhodná na výkon do prenajatých priestorov, v predmetnom prípade sa jedná o stavbu nebytovej budovy v časti určenej na užívanie verejnosťou, pri ktorej majú byť splnené všeobecné technické požiadavky stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Sociálna poisťovňa je v zmysle § 120 ods. 2 zákona č. 461/2003 Z.z. o sociálnom poistení verejnoprávnou inštitúciou. Predmetnom činnosti je výkon sociálneho poistenia, ktoré je poskytované širokej verejnosti, teda aj občanom so zdravotným postihnutím, ktorí majú právo na rovnaký prístup do priestorov Sociálnej poisťovne ako ostatní zdraví občania. Vzhľadom na túto skutočnosť je irelevantné, aká časť výkonu činnosti Sociálnej poisťovne by bola sústredená v prenajatých priestoroch. Vždy musí byť zabezpečený nediskriminačný postup v súvislosti s prístupom k službám Sociálnej poisťovne, pretože v opačnom prípade Sociálna poisťovňa riskuje právne kroky zo strany poškodených klientov.

Žalovaný v odvolaní namietal, že v predmetnom prípade došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, kedy bolo rozhodnuté o absolútnej neplatnosti právneho úkonu žalovaného - výpovede z nájmu, napriek tomu, že predmetná výpoveď bola daná na základe legitímneho a zákonného výpovedného dôvodu. Svojím obsahom ani účelom neobchádzala zákon, ani mu neodporovala a nebola ani v rozpore s dobrými mravmi. Jednoznačne nie tak, aby bola absolútne neplatná. Žalovaný uviedol, že „požaduje, aby odvolací súd vyhovel odvolaniu odporcu, napádaný rozsudok, č. k. 9Cb/65/2014-113 zo dňa 1. decembra 2014 zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, resp. aby predmetné rozhodnutie okresného súdu zmenil tak, že návrh navrhovateľky sa zamietá.“

K doručenému odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadrila žalobkyňa v podaní právnej zástupkyne, ktorá poukázala na uzatvorenú Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2002 v znení jej Dodatok č. 1 až 5 (ďalej len „nájomná zmluva“). V zmysle článku II. ods. 2.1. nájomnej zmluvy, sa prenajímateľ zaviazal prenechať nebytové priestory v zmysle nájomnej zmluvy do užívania nájomcovi, a to za účelom zriadenia priestorov využívaných nájomcom a klientelou na činnosť Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok. V zmysle článku V. ods. 5.1. nájomnej zmluvy, nájomca podpisom zmluvy vyhlásil, že mu je i známy stav prenajatých priestorov ku dňu prenajatia prenajímateľom.

V zmysle článku VI. ods. 6.2. nájomca je povinný využívať prenajaté priestory na dohodnutý účel a zároveň je nájomca povinný na svoje náklady predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ a nájomca môže vypovedať nájom uzatvorený na dobu určitú na základe osobitných výpovedných dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpoveďou zo dňa 26.01.2011, doručenou žalobkyňi dňa 02.02.2011, žalovaný vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 9 ods. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb., a to z dôvodu, že nebytový priestor sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie. Údajnú nespôsobilosť nebytových priestorov žalovaný odôvodnil skutočnosťou, že priestory sa nachádzajú na 1. poschodí bez vybudovaného bezbariérového prístupu pre ťažko zdravotne postihnuté osoby, a tým sa stávajú nespôsobilé na dohodnuté užívanie. Podľa § 9 ods. 3 písm. b) zák. 116/1991 Zb. nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú môže nájomca vypovedať pred jej uplynutím, ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie. „Prenajaté nebytové priestory boli odovzdané odporcovi ako nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a na účel dohodnutý v nájomnej zmluve. Túto skutočnosť, a teda vhodnosť predmetných priestorov na dohodnutý účel potvrdil samotný odporca podpisom nájomnej zmluvy vo vyššie citovanom článku V. nájomnej zmluvy.“ Účelom

nájmu bolo zriadenie priestorov využívaných nájomcom na činnosť Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok bez spresnenia činnosti či špecifikácie užívania priestorov s potrebou bezbariérového prístupu. Žalovaný plní v zmysle zákona o sociálnom poistení množstvo rôznorodých úloh. Účelom nájmu nikdy nebolo využívanie týchto priestorov osobami ťažko zdravotne postihnutými (napríklad chránené pracovisko) a ani umiestnenie kancelárií so zamestnancami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. V čase podania výpovede mal žalovaný na ulici O. v P. (kde sa nachádzajú aj nebytové priestory žalobkyne) väčší počet kancelárií, ktoré sa nachádzali tak na prízemí, ako aj na prvom poschodí. Žalobkyňa odovzdala nájomcovi priestory spôsobilé na dohovorené užívanie a tieto sa nestali nespôsobilými ani v priebehu ich užívania žalovaným. Nespôsobilosť nebytového priestoru v zmysle ustálenej judikatúry znamená, že v prenajatých priestoroch nemôže nájomca vykonávať činnosť, za účelom ktorej mu boli tieto nebytové priestory prenajaté. Záver o nespôsobilosti nebytových priestorov musí vychádzať z faktického stavu. Aby bolo možné kvalifikovať, že priestory sa stali nespôsobilé na dohodnuté užívanie, musí na prenajatých priestoroch dôjsť k zmene a prenajaté priestory majú iné vlastnosti, ako v čase uzavretia nájomnej zmluvy, alebo prenajaté priestory prestali mať vlastnosti deklarované prenajímateľom. K žiadnym takýmto skutočnostiam však nedošlo. V budove, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, neboli vykonávané žiadne stavebné alebo iné úpravy a ani nedošlo k žiadnemu vonkajšiemu zásahu, ktorý by zmenil charakter nebytových priestorov a z týchto dôvodov by sa stali nespôsobilými na dohovorené užívanie. Prenajaté priestory sa nachádzali v čase podania výpovede a doteraz aj nachádzajú v rovnakom stave, ako v čase uzatvárania zmluvy o nájme nebytových priestorov, keď sa žalovaný s nimi riadne oboznámil a nakoľko vyhovovali účelu nájmu podľa článku II. ods. 2.1, nájomnej zmluvy, tak žalovaný dňa 30.12.2002 zmluvu uzavrel. Žalovaný v podanej výpovedi taktiež poukázal na to, že zo záznamu z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom vykonanej v dňoch 15-16.12.2010, ktorú vykonal žalovaný vyplývalo, že prenajaté priestory nespĺňajú požiadavky vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa § 56 Vyhlášky. Odvolávanie sa na citovanú vyhlášku je v tomto prípade irelevantné. Ako vyplývalo zo základných ustanovení, podľa tejto vyhlášky sa postupuje pri projektovaní a schvaľovaní územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie a pri umiestňovaní, projektovaní, povoľovaní, uskutočňovaní, kolaudovaní a odstraňovaní stavby. Požiadavky vo štvrtej časti vyhlášky (§ 56 a nasl.) sa vzťahujú na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a použijú sa primerane aj na zmeny stavieb. Z uvedeného je zrejmé, že požiadavky uvedené vo vyhláške je povinný splniť stavebník pri výstavbe novej stavby a stavebník pri zmene stavby. Vlastníci existujúcich stavieb, bez toho, aby vykonávali zmenu stavby, takúto povinnosť nemajú. Ak by súd ako dôvod výpovede pripustil argument žalovaného súvisiaci s citovanou vyhláškou, podľa žalobkyne by sa vytvoril precedens v tom, že všetky budovy postavené a skolaudované pred účinnosťou tejto vyhlášky by boli nevyhovujúce. Takýmto rozhodnutím by súd umožnil uplatniť daný výpovedný dôvod všetkým nájomcom v takto postavených budovách a podľa názoru žalobkyne by tým došlo k poškodeniu práv vlastníkov predmetných budov. Žalobkyňa tiež poukázala na skutočnosť, že zákon č. 365/2004 Z.z. „Antidiskriminačný zákon nadobudol účinnosť 1.7.2004 a vyhláška MŽP č. 532/2002 Z.z. nadobudla účinnosť 1.12.2002, teda právne predpisy, na ktoré sa odporca vo svojej výpovedi odvoláva, boli účinné ešte pred uzavretím zmluvy o nájme nebytových priestorov dňa 30.12.2002 a taktiež dodatku č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 03.02.2010. Odporca v písomnej korešpondencii s navrhovateľkou a taktiež aj v podanom odvolaní uvádza ďalšie argumenty, ktorými odôvodňuje podanú výpoveď /Dohovor OSN, neudržiavanie budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú/. Na tieto však nie je možné prihliadnuť, nakoľko doručení výpoveď nie je možné meniť, prípadne dopĺňať o ďalšie skutočnosti a dôvody.“ Nebol teda naplnený podľa žalobkyne výpovedný dôvod uvádzaný žalovaným a výpoveď žalovaného zo dňa 26.01.2011 bola teda absolútne neplatným úkonom. Z konania žalovaného bolo preto podľa žalobkyne zrejmé, že tento hľadal dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy, že nemal od počiatku úmysel vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodu nespôsobilosti predmetu nájmu, vzhľadom na skutočnosť, že takýto dôvod v čase podania výpovede a ani počas plynutia nájmu nikdy neexistoval. Práve naopak, podaná výpoveď bola predovšetkým snahou o zavádzanie úsporných opatrení žalovaného, ktorú skutočnosť potvrdila aj poverená pracovníčka žalovaného na pojednávaní zo dňa 08.09.2014 (zápisnica o pojednávaní, strana 3). Tvrdenia žalovaného uvedené v odvolaní neboli dôvodné, súd prvého stupňa správne vec právne posúdil a dostatočne zistil skutkový stav, dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam, napadnuté rozhodnutie okresného súdu vychádzalo zo správneho právneho posúdenia veci a napadnutý rozsudok okresného súdu v celom rozsahu potvrdzuje.

K doručenému vyjadreniu žalobkyne zo dňa 06.02.2015 sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 17.03.2015.

Žalobkyňa sa vyjadrila i v podaní zo dňa 24.04.2015.

Žalobkyňa do spisu doložila vyjadrenie zo dňa 09.09.2015 dňa 17.09.2015.

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) prejednal vec v medziach podľa § 212 ods. 1 OSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP, s verejným vyhlásením rozsudku podľa § 156 ods. 1, 3 OSP v spojení s § 211 ods. 2 OSP a rozsudok okresného súdu v napadnutom výroku o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobkyni 10.555,65 Eur s príslušenstvom potvrdil podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správne rozhodnutie. Rozhodnutie bolo odvolacím súdom prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

V procesnej rovine krajský súd uvádza, že v odvolacej právnej veci rozhodol bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP, v súlade s § 156 ods. 1, 3 OSP v spojení s § 211 ods. 2 OSP došlo na základe uznesenia Krajského súdu v Žiline č.k. 14Cob/57/2015-184 zo dňa 21.10.2015 k oznámeniu verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli krajského súdu v zákonnej lehote a o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli účastníci konania upovedomení písomnosťou krajského súdu zo dňa 21.10.2015 (č.l. 185 spisu) a tiež oznámením na internetovej stránke Krajského súdu v Žiline.

Podľa § 212 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku zák. č. 99/1963 Zb. (ďalej len „OSP“), odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný.

Podľa § 219 ods. 1 OSP, odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 OSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Primárne odvolací súd uvádza, že v rámci odvolacích dôvodov, ktorými bol pri posúdení veci viazaný podľa § 212 ods. 1 OSP, a to len tých dôvodov, ktoré mali väzbu na uzavretý skutkový stav veci v prvostupňovom konaní, ktorým bol pri rozhodovaní odvolací súd rovnako viazaný (§ 213 ods. 1 OSP), bolo v prvostupňovom konaní vykonané okresným súdom v intenciách návrhov účastníkov konania dostatočné dokazovanie, z neho bol správne vyvedený skutkový stav, ktorý okresný súd rovnako správne právne vyhodnotil. Vzhľadom na konštatovanie vecnej správnosti odvolaním napadnutého výroku rozsudku, ktorým okresný súd žalobe vyhovel a stotožnenie sa s dôvodmi uvedenými v písomnom vyhotovení rozsudku okresným súdom, krajský súd podľa § 219 ods. 2 OSP v plnom rozsahu odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku okresného súdu. Z titulu aplikácie § 219 ods. 2 OSP v spojení s uznesením Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. IV. ÚS 350/09 a rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Cdo 170/2005, pri potvrdení rozhodnutia okresného súdu nie je potrebné, aby krajský súd v odôvodnení svojho rozsudku zopakoval tie závery napadnutého rozsudku okresného súdu, s ktorými sa stotožňuje, pretože odôvodnenia a rozhodnutia prvostupňového súdu a odvolacieho súdu tvoria jeden celok (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08), a tým je postačujúce len odkázať cez § 219 ods. 2 OSP na odôvodnenie obsiahnuté v napadnutom rozsudku okresného súdu. V zásade sa odvolací súd môže obmedziť len na prevzatie odôvodnenia nižšieho súdu.

Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozsudku okresného súdu krajský súd ďalej uvádza, že zo sumáru tých dôkazov, ktoré boli produkované žalobkyňou na preukázanie jej tvrdení v rámci uplatneného nároku, bola spoľahlivo a dostatočne preukázaná dôvodnosť žaloby v rovine existencie dôvodov na uloženie povinnosti žalovanému zaplatiť žalovanej sumu 10.555,65 Eur s príslušenstvom. Okresný súd v odôvodnení napadnutého rozsudku vyložil, ktoré skutočnosti mal preukázané, ktoré nie, o ktoré skutkové zistenia oprel a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov spravoval. Tým dal odpoveď na tie otázky nastolené účastníkmi konania, ktoré majú pre vec podstatný význam a dostatočne objasňujú skutkový stav veci.

Prejednaním vecí len v rámci a z tých dôvodov, ktoré žalovaný vymedzil v písomnom odvolaní zo dňa 10.12.2014 (č.l. 134 a nasl. spisu) a ktoré mali väzbu na zistený uzavretý skutkový stav vecí a podľa výsledkov dokazovania v prvostupňovom konaní (§ 212 ods. 1 OSP, § 213 ods. 1 OSP), odvolací súd dospel k záveru o neopodstatnenosti podaného odvolania žalovaného.

Krajský súd uvádza, že žalovaný vytýkal okresnému súdu nesprávne rozhodnutie vo veci, pričom primárne namietal nesprávne právne posúdenie vecí okresným súdom. Pri námietke nesprávneho právneho posúdenia vecí je zrejmé, že pod vecou treba rozumieť predmet konania a s ním súvisiace prejudiciálne otázky. Pod nesprávnym právnym posúdením vecí treba rozumieť pochybenie súdu spočívajúce v tom, že na zistený skutkový stav neaplikoval príslušnú právnu normu alebo aplikoval nesprávnu právnu normu alebo aplikoval síce správnu právnu normu ale jej obsah interpretoval nesprávne alebo právnu normu síce interpretoval správne ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval.

Na dotvrdenie správnosti záverov okresného súdu, s ktorými sa krajský súd po vykonaní odvolacieho prieskumu stotožnil cez úpravu v § 219 ods. 2 OSP, považuje krajský súd za podstatné vyjadriť sa i k niektorým odvolacím námietkam žalovaného.

Žalovaný v odvolaní primárne namietal právne posúdenie výpovede, ktorá bola daná podľa žalovaného v súlade s čl. VII. bod 7.3. zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle § 9 ods. 3 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. Okresný súd vyhodnotil uvedený dôvod výpovede ako výpoveď v rozpore so zákonom (bez plnenia zákonných podmienok výpovede), preto takouto výpoveďou nebolo možné dosiahnuť účel sledovaný žalovaným, a to ukončiť nájomný vzťah, hoci by aj sledoval šetrenie rozpočtových prostriedkov. Okresný súd k výpovedi, ktorá podľa záverov krajského súdu bola v dostatočnom rámci vyhodnotená už v rámci prvostupňového konania, poukázal i na účel nájmu dohodnutý v čl. II. zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení jej dodatkov „zriadenie priestorov využívaných nájomcov a klientov na činnosť sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko, Ružomberok“. Okresný súd tak i podľa záverov krajského súdu správne vzhľadom na obranu žalovaného potom vyhodnocoval predmetnú výpoveď v rovine (ne)aplikácie § 9 ods. 3 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb., v zmysle ktorého 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. V rámci podaného odvolania žalovaný poukázal na § 1 písm. b) vyhl. č. 532 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami, s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška“) sa určujú podrobnosti pri všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Argumentácia žalovaného v odvolaní sa primárne viazala na predmetnú vyhlášku a následne potom i na Dohovor OSN o právach osôb so zdravotným postihnutím, ratifikovaný Slovenskou republikou, ktorý bol zverejnený v Zbierke zákonov pod č. 317/2010, ktorý zaväzuje žalovaného ako verejnú inštitúciu, aby konala v súlade s týmto Dohovorom. Podľa zistení krajského súdu sa okresný súd už v rámci prvostupňového rozhodnutia uvedenými skutočnosťami dostatočne zaoberal a vyhodnocoval ich. Za nosnú považoval okresný súd skutočnosť, že výpoveď od zmluvy o nájme je platná vtedy, ak svojím obsahom neodporuje zákonu a posudzoval, „či sa prenajatý nebytový priestor stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie so zreteľom na okolnosti, keď k výpovedi nájomnej zmluvy došlo“. V prvostupňovom konaní bolo nepochybne zistené, že účelom nájmu bolo „využívanie prenajatých priestorov nájomcov a klientami na činnosť sociálnej poisťovne“, a tak ako okresný súd ustálil s týmto záverom sa i krajský súd stotožnil, a to bez akéhokoľvek konkrétnejšieho spresnenia činnosti sociálnej poisťovne v zmluve. Tiež bolo medzi účastníkmi nesporné, že k žiadnemu vonkajšiemu zásahu do predmetu nájmu zo strany prenajímateľa ani inak nedošlo a tiež ani k akejkoľvek inej zmene na predmete nájmu od okamihu uzavretia nájomnej zmluvy s dôrazom na jej dodatok č. 5. 03.02.2010, keď bola doba nájmu dohodnutá do 06.04.2020. Ak okresný súd kládol dôraz na skutočnosť, že žalovaný nikdy nevzniesol požiadavku na stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov s účelom zabezpečenia bezbariérového prístupu, pričom predmetné priestory užíval kontinuálne, a to už od roku 2003, teda o stave nebytových priestorov mal vedomosť už od roku 2003, ktorú vedomosť nemožno spochybniť v časovom momente pred uzavretím dodatku č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov a dospel k záveru, s dôrazom na účinnosť antidiskriminačného zákona od 01. júla 2004 a vyhl. č. 532/2002, teda od 01. decembra 2002, že predmetné prenajaté priestory sa nestali nespôsobilými na dohovorené užívanie v čase trvania nájomnej zmluvy, teda v čase od 03.02.2010, tak krajský tento záver okresného súdu vyhodnotil ako vecne

správny. Odvolací súd uvádza, že dôsledne vníma argumentáciu žalovaného v odvolaní, ako i v priebehu celého prvostupňového konania, v zmysle ktorej je nespochybniteľná činnosť sociálnej poisťovne, avšak nemožno v tomto smere odhliadnuť od významu zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej dňa 30.12.2002, vo väzbe na ďalšie dodatky k uvedenej zmluve, predovšetkým posledného dodatku č. 5 zo dňa 03.02.2010 (č.l. 33 a nasl. spisu), ktorým došlo k doplneniu a vytvoreniu neoddeliteľnej súčasti uzatvorenej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2002, jej dodatku č. 1 zo dňa 31.01.2003, dodatku č. 2 zo dňa 31.03.2003 a dodatku č. 3 zo dňa 25.08.2003 a dodatku č. 4 zo dňa 30.07.2004. Na uvedené odkazuje záverečné ustanovenie dodatku č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov (č.l. 33 a nasl. spisu) zo dňa 03.02.2010. V uvedenom dodatku uviedli účastníci zmluvného vzťahu, že zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2002 a jej dodatok č. 1 zo dňa 31.01.2003, dodatok č. 2 zo dňa 31.03.2003 a dodatok č. 3 zo dňa 25.08.2003 a dodatok č. 4 zo dňa 30.07.2004 zostali nezmenené „všetky práva a povinnosti z nich vyplývajúce prechádzajú na obidve zmluvné strany, ktoré ich preberajú a sú pre nich záväzné“. Vzhľadom na uvedený dodatok a citácie z tohto dodatku, poukazuje krajský súd v zhode s okresným súdom na zmluvu o nájme nebytových priestorov, uzatvorenú v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zo dňa 30.12.2002 (č.l. 7 a nasl. spisu), kde v zmysle čl. V. bod 5.1. „nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav prenajatých priestorov ku dňu prenajatia prenajímateľom“, v zmysle čl. V. bod 5.2. „prenajímateľ sa zaväzuje, že vykoná v termíne do 31.01.2003 na vlastné náklady stavebné úpravy predmetu nájmu, tak aby tieto vyhovovali účelu nájmu (sadrokartónová priečka s dverami medzi miestnosťami č. 2 a č. 3, vyčistenie podlahy a vymaľovanie všetkých prenajatých priestorov, zníženie stropov vrátane osvetlenia, zamrežovanie a uzamykanie schodište pri vstupe do spoločných priestorov“. V konaní nebolo preukázané a ani tvrdené, že k zmene uvedeného článku, teda jeho znenia došlo, pričom treba brať na zreteľ skutočnosť, že pokiaľ sa žalovaný v odvolaní odvolával na § 1 písm. 1 a § 56 písm. d) vyhlášky, tiež § 63 a § 64 vyhlášky a následne i na požadované parametre v zmysle vyhlášky, tak predsa uvedená vyhláška bola účinná už v čase uzatvárania samotnej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2002. Bolo potom len v dispozícii žalovaného, aby tento predmetné nebytové priestory predsa zmluvne neviazal, ak teda nevyhovovali jeho požiadavkám. Napokon bol to sám žalovaný, ktorý vyhlásil, že mu je stav prenajatých priestorov známy ku dňu prenajatia nájomcom, v ktorom čase už časť legislatívnej úpravy, ktorou argumentoval žalovaný, už bola známa a účinná, napriek tomu prejavil vôľu uzavrieť predmetnú zmluvu a následne dodatky k nej, s dôrazom na argumentáciu, že zmluvné strany v čl. VI. predmetnej zmluvy zo dňa 30.12.2002 uviedli, že prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Bolo zrejmé, že predmetná vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou argumentuje žalovaný v odvolaní i v priebehu prvostupňového konania, bola už v účinnosti, napriek tomu žalovaný užíval predmetné priestory od roku 2003. Žiadne skutočnosti v relevantnom období nenamietal, prenajaté priestory kontinuálne užíval, nemal žiadne výhrady k funkčnosti, keď podpísal ešte dodatok k predmetnej zmluve, ktorý sa viazal len k dĺžke nájmu, avšak v ostatných zmluvných dojednaniach nebol zistený dosah dodatku č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov (č.l. 33 spisu) zo dňa 03.02.2010. Z uvedených dôvodov sa preto nemožno stotožniť s argumentáciou žalovaného, že predmetná výpoveď z nájmu bola daná na základe legitímneho a zákonného výpovedného dôvodu. Krajský súd sa v tomto smere stotožnil s okresným súdom, ktorý v odôvodnení napadnutého rozsudku ustálil skutkový a právny stav v zmysle ktorého, „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 jej posledného dodatku. Bolo vecou odporcu, na ktoré konkrétne činnosti úlohy bude prenajaté priestory užívať“. K aplikácii antidiskriminačného zákona krajský súd sa stotožňuje so závermi súdu prvého stupňa, v zmysle ktorých predmetné právne predpisy prenajaté priestory nerobia nespôsobilými na dohovorené užívanie, s dorazom na zmluvne dohodnutý nájom a vo väzbe na kontinuálne správanie žalovaného.

Ak za tohto stavu okresný súd nepovažoval argumentáciu žalovaného za takú, ktorá by mala vplyv na dôvodnosť žalobkyňou uplatneného nároku a svoje rozhodnutie postavil na konkrétne zdôvodnených základoch, tak tomuto postupu nie je možné podľa odvolacieho súdu nič vyčítať. „V občianskom súdnom konaní účastníci sú povinní prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti a označia dôkazné prostriedky. Ustanovenie § 120 ods. 1 veta prvá OSP stanovuje, že účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Účastníci konania teda majú povinnosť tvrdenia a povinnosť tvrdenie preukázať. Ak účastník 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“. (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6

M Cdo 15/2010). Krajský súd zvyrazňuje, že „Procesno-právnym následkom neunesenia dôkazného bremena účastníkom konania je jeho neúspech v spore. Pod vyhodnotením dôkazov je treba rozumieť aj zhodnotenie absencie dôkazov (vedúcej k neuneseniu dôkazného bremena). Ak súd rozhoduje v situácii dôkaznej núdze, dopad, neúspech sa pričíta účastníkovi, na ktorom leží podľa predpisov hmotného práva dôkazné bremeno, zodpovednosť za preukázanie skutočností významných z hľadiska hmotného práva. Rozsah dôkazného bremena, teda okruh skutočností, ktoré musí účastník preukázať, zásadne určuje hmotno-právna norma, ktorá je na sporný vzťah aplikovaná. Z nej potom vyplýva i to, kto je nositeľom dôkazného bremena, teda ktorý z účastníkov je povinný stanovený okruh skutočností preukázať.“ (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1Cdo 78/2010 z 23. mája 2012). Ak teda žalovaný v tomto smere neposkytol súdu prvého stupňa, ale ani odvolaciemu súdu žiadne ďalšie dôkazy (samozrejme za rešpektovania § 120 ods. 4 OSP), tvrdenia, ktoré by mohli byť krajským súdom v rámci odvolacieho konania vyhodnotené tak, že predmetná výpoveď z nájmu bola platná, tak potom obrana žalovaného dôsledne vnímaná a vyhodnocovaná tak súdom prvého stupňa a následne i odvolacím súdom, nemohli byť vyhodnotené v odvolacom konaní ako relevantné.

Za podstatné krajský súd považuje poukázať i na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 23.11.2010, sp.zn. 5 Cdo 218/2010, s ktorým sa stotožnil a v zmysle ktorého „Obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04). Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03)“.

Súd prvého stupňa podľa záverov a podľa zistení krajského súdu v rovine dokazovania, a to pokiaľ išlo o rozsah vykonaného dokazovania, vykonal dostatočné dokazovanie, ktoré tvorilo spoľahlivý základ pre správne skutkové závery, ktoré prijal prvostupňový súd v napadnutom rozsudku. Pri hodnotení dôkazov okresný súd aplikoval § 132 OSP, keď sa hodnotí v rámci dokazovania aj pravdivosť a dôležitosť dôkazov pre rozhodnutie. Pri tomto hodnotení dôkazov zásadne súd nie je obmedzovaný právnymi predpismi v tom, ako a s akým výsledkom má z hľadiska pravdivosti ten - ktorý dôkaz hodnotiť, pretože sa tu uplatňuje zásada voľného hodnotenia dôkazov. V súlade s touto zásadou postupoval okresný súd, podkladom jeho rozhodnutia sú dôkazy, ktoré boli správne vyhodnotené, pričom do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí právo účastníka konania dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3Cdo 204/2009 zo dňa 14.09.2011). Pre spoľahlivé zistenie skutkového stavu sa nevyžadovali ďalšie dôkazy a tie, ktoré boli vykonané, zhodnotil okresný súd v súlade s § 132 OSP a následne vyvodil aj správne skutkové závery.

Ťažisko dokazovania a z neho vyvedených skutkových záverov okresného súdu v danej veci spočívalo v dôkazoch priamo účastníkmi produkovaných a predkladaných v danom konaní. Odvolací súd tiež zdôrazňuje, že daná sporová vec nepredstavovala výnimočný prípad pre postup okresného súdu podľa § 120 ods. 1 veta tretia OSP, o možnosti vykonania a výnimočne aj iných dôkazov, ako navrhli účastníci, ak by ich vykonanie bolo nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Z úpravy v § 153 ods. 1 OSP tiež vyplýva, že súd rozhoduje o veci na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov.

Na základe odvolacích dôvodov žalovaného nebolo krajským súdom zistené, že by boli dané podmienky pre zrušenie napadnutého rozsudku okresného súdu, ani pre jeho zmenu, preto vychádzal z presvedčivých logických záverov okresného súdu vyjadrených v napadnutom rozsudku okresného súdu, ktorý bol v napadnutom výroku vo vyvolanom odvolacom konaní potvrdený ako vo výroku vecne správne rozhodnutie podľa § 219 ods. 1, 2 OSP.

Krajský súd zdôrazňuje, že si je vedomý, že záväznosť konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky nevyplýva pre všeobecné sudy priamo zo zákonnej úpravy. Je však potrebné akcentovať, že obsahom princípu právneho štátu je vytvorenie právnej istoty, že na určitú právne relevantnú otázku sa pri opakovaní v rovnakých podmienkach dáva rovnaká odpoveď (napr. I. ÚS 87/93, PL. ÚS 16/95 a II. ÚS 80/99, III. ÚS 356/06). Rešpektovanie princípu právnej istoty musí byť prítomné v každom rozhodnutí orgánov verejnej moci, a to tak v oblasti normotvornej, ako aj v oblasti aplikácie práva, keďže práve na ňom sa hlavne a predovšetkým zakladá dôvera občanov, ako aj iných fyzických osôb a právnických osôb k orgánom verejnej moci (IV. ÚS 92/09). Diametrálne odlišná rozhodovacia činnosť všeobecného súdu o tej istej právnej otázke za rovnakej alebo analogickej skutkovej situácie, pokiaľ ju nemožno objektívne a rozumne odôvodniť, je ústavne neudržateľná (IV. ÚS 209/2010, m. m. PL. ÚS 21/00, PL. ÚS 6/04, III. ÚS 328/05). Aj keď právne závery všeobecných súdov obsiahnuté v ich rozhodnutiach nemajú v právnom poriadku Slovenskej republiky charakter precedensu, ktorý by ostatných sudcov rozhodujúcich v obdobných veciach zaväzoval rozhodnúť identicky, napriek tomu protichodné právne závery vyslovené v analogických prípadoch neprispievajú k naplneniu hlavného účelu princípu právnej istoty ani k dôvere v spravodlivé súdne konanie (obdobne napr. IV. ÚS 49/06, III. ÚS 300/06) (viď uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 22.11.2011, č.k. IV. ÚS 499/2011-25).

Pri trovách odvolacieho konania bolo aplikované § 224 ods. 4 OSP, pretože okresný súd pri rozhodovaní o trovách prvostupňového konania použil § 151 ods. 3 OSP, pre ktorú skutočnosť o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).