

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 7C/67/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5615201004
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Bajlová
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2015:5615201004.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou Mgr. Zuzanou Bajlovou v právnej veci navrhovateľky: Z.. G. W., U. X.. A.. R. XXXX/XX, N., štátny občan SR, zastúpená Advokátska kancelária Ing. JUDr. Janka Kantíková, so sídlom Námestie A. Hlinku 54, Ružomberok, IČO: 42 219 787, proti odporcovi: Sociálna poisťovňa so sídlom Ul. 29. augusta 8 a 10, Bratislava, IČO: 30 807 484, vo veci Sociálnej poisťovne, pobočka Liptovský Mikuláš, Ul. Štúrova č. 34, Liptovský Mikuláš, v konaní o zaplatenie 7.037,10 eur s príslušenstvom, t a k t o

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 7.037,10 eur do 15 dní právoplatnosti rozsudku, spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 1.172,85 eur od 12. 03. 2012 do zaplatenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 1.172,85 eur od 13. 04. 2012 do zaplatenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 1.172,85 eur od 11. 05. 2012 do zaplatenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 1.172,75 eur od 11. 06. 2012 do zaplatenia, vo výške 8,75 % ročne zo sumy 1.172,85 eur od 11. 07. 2012 do zaplatenia, vo výške 8,75 % ročne zo sumy 1.172,85 eur od 11. 08. 2012 do zaplatenia.

O trovách konania b u d e rozhodnuté samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Návrhom podaným na tunajší súd dňa 11. 02. 2015 sa navrhovateľka domáhala, aby súd zaviazal odporcu zaplatiť jej 7.037,10 eur s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnila tým, že navrhovateľka prenajala odporcovi predmet nájmu na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30. 12. 2002 ako fyzická osoba, predmetom ktorej zmluvy boli nebytové priestory v Ružomberku na ul. Podhora č. 10, súpisné číslo 1311. V zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30. 12. 2002 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 31. 01. 2003, Dodatku č. 2 zo dňa 31. 03. 2003, Dodatku č. 3 zo dňa 25. 08. 2003, Dodatku č. 4 zo dňa 30. 07. 2004 a Dodatku č. 5 zo dňa 03. 02. 2010 je odporca nájomcom vyššie uvedených nebytových priestorov a je povinný platiť dojednané nájomné. V zmysle článku IV. ods. 4.2. Zmluvy sa zmluvné strany dojednali na nájomnom vo výške 27.000 Sk t.j. 896,23 eur, ktoré v zmysle článku IV. ods. 4.7. je prenajímateľ oprávnený každý kalendárny rok zhodnotiť v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v SR meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne zistenej v Slovenskej republike vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom - maximálne však 10 % ročne. Po prvýkrát bude takto nájomné zvýšené jednostranne prenajímateľom k 01. 01. 2004. Novo vypočítaná výška nájomného na daný kalendárny mesiac bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe. Inflácia za rok 2004 bola 8,50 %, za rok 2005 - 7,50 %, za rok 2006 - 2,70 %, za rok 2008 - 2,80 %, za rok 2009 - 4,60 % a za rok 2010 - 1,60 %. Odporca neuhradil faktúry za nájomné za mesiac marec 2012 až august 2012 č. 12458005, 1245007, 1245009, 1245011, 1245013 a 1245015.

Okresný súd Liptovský Mikuláš vydal vo veci dňa 23. 02. 2015 pod č. k. 7C/67/2015-47 platobný rozkaz, voči ktorému odporca podal včas odpor s odôvodnením, čím došlo k zrušeniu platobného rozkazu a vo veci bolo nariadené pojednávanie. V podanom odpore odporca uviedol, že nájomná zmluva bola ukončená v súlade s článkom VII. bod 7.3 výpoveďou zo strany odporcu zo dňa 26. 01. 2011, doručenou navrhovateľovi dňa 02. 02. 2011 z dôvodu uvedenému v § 9 ods. 2 písm. b) Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v zmysle ktorého nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie. Trojmesačná výpoveďná lehota uplynula dňa 31. 05. 2011. Odporca pred ukončením platnosti zmluvy predmetné priestory vypratá, ďalej ich nevyužíval. Pokúsil sa o skontaktovanie s navrhovateľkou za účelom odovzdania nebytových priestorov, ale neúspešne. K výpovedi bol priložený Záznam z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom vykonaných v dňoch 15. až 16. 12. 2010, ktorý obsahuje konštatovanie komisie, že predmetný nebytový priestor ako celok svojou polohou na poschodí bez výťahu nevyhovuje zdravotne ťažko postihnutým klientom. U predmetnej budovy sa podľa § 56 písm. d) vyhlášky č. 532/2002 Z. z. jedná o stavbu nebytovej budovy v časti určenej na užívanie verejnosťou, pri ktorej majú byť splnené všeobecno-technické požiadavky stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Neprispôbením týchto nebytových priestorov požadovaným parametrom by dochádzalo zo strany odporcu 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; k predmetnému postupu odporcu zaväzoval aj Dohovor OSN o právach osôb so zdravotným postihnutím ratifikovaný Slovenskou republikou pod č. 317/2010. Zmena charakteru nebytového priestoru, ktorá môže byť príčinou jeho nespôsobilosti 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. Relevantná skutočnosť, že v čase podania výpovede zo strany odporcu existoval uplatnený výpoveďný dôvod. V čase podania výpovede bolo v prenajatých nebytových priestoroch umiestnené oddelenie lekárskej posudkovej činnosti. Pokiaľ navrhovateľka nesúhlasila s výpoveďou, mala možnosť podať v zákonom stanovenej lehote návrh na určenie neplatnosti. Nakoľko toto právo nevyužila v trojročnej všeobecnej premičacej lehote, je premičané.

Právna zástupkyňa navrhovateľky vo svojich ústnych prednesoch na pojednávaní, ako aj písomných vyjadrenia doručených súdu, trvala na podanom návrhu. Uviedla, že prenajaté nebytové priestory boli odovzdané odporcovi ako nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a na účel uvedený dohodnutý v nájomnej zmluve. Účel nájmu bolo zriadenie priestorov využívaných nájomcom na činnosť Sociálnej poisťovne, pobočka Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok bez upresnenia činnosti špecifikácie užívania priestorov s potrebou bezbariérového prístupu. Odporca v plnení v zmysle Zákona o sociálnom poistení množstvo rôznorodých úloh, preto bolo vecou odporcu, aby si určil, aký druh činnosti bude vykonávaný v tom ktorom konkrétnom nebytovom priestore. Fakt, že priestory sa nachádzajú na prvom poschodí, vedel odporca už pri podpise nájomnej zmluvy a taktiež počas celého, takmer osemročného využívania nebytových priestorov. Nespôsobilosť nebytového priestoru v zmysle ustálenej judikatúry znamená, že prenajaté priestory nemôže nájomca vykonávať činnosti za účelom ktorej mu boli tieto nebytové priestory prenajaté. Záver o nespôsobilosti nebytového priestoru musí vychádzať z faktického stavu. V budove, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory neboli vykonávané žiadne stavebné alebo iné úpravy a nedošlo k žiadnemu vonkajšiemu zásahu, ktorý by zmenil charakter nebytových priestorov. Vyhláška MŽP č. 532/2002 Z. z., na ktorú sa odporca vo svojej výpovedi odvoláva, je v tomto prípade irelevantná. 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 odporcu súvisiaci s citovanou vyhláškou, podľa názoru navrhovateľky 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 výpoveďný dôvod všetkým nájomcom v takto postavených budovách a podľa ich názoru by tým došlo k poškodeniu práva vlastníkov predmetných budov. Zákon 365/2004 Z. z. a uvedená vyhláška nadobudli účinnosť pred uzavretím Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30. 12. 2002 a taktiež k Dodatku č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 03. 02. 2010. Majú tak za to, že výpoveď je absolútne neplatným právny úkonom. Dodatok č. 5 bol uzavretý dňa 03. 02. 2010, ktorým sa platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy predĺžila do 06. 04. 2020. V decembri roku 2010, po personálnych zmenách vo vedení Sociálnej poisťovne, odporca oznámil navrhovateľke, že z dôvodu hospodárnosti a šetrenia finančných prostriedkov chce s ňou ukončiť nájomný vzťah založený Zmluvou. Po tom, ako bola navrhovateľke predložená na podpis dohoda

o skončení nájomnej zmluvy, ktorú navrhovateľka nepodpísala, jej bola dňa 03. 01. 2011 doručená výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 29. 12. 2010, v ktorej odporca neuviedol žiadny výpovedný dôvod. Následne po oznámení, že danú výpoveď považuje za absolútne neplatný právny úkon, jej bola dňa 02. 02. 2011 doručená opätovná výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26. 01. 2011, v ktorej ako výpovedný dôvod odporca uvádza ust. § 9 ods. 3 písm. b) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Z vyššie uvedeného konania odporcu je zrejmé, že tento hľadal dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy, že nemal od počiatku v úmysle vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodu nespôsobilosti predmetu nájmu a že takýto dôvod v čase podania výpovede, ani počas plynutia nájmu nikdy neexistoval. Pokiaľ sa týka vznesenej námietky premlčania, v konaní o žalobe na plnenie si súd ako otázku prejudiciálnu bude riešiť otázku neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy. Žaloba na plnenie v zásade konzumuje zásadu určovaciú, čo však neplatí opačne. Naopak bol to odporca, ktorý mohol podať žalobu o určenie platnosti výpovede nebytových priestorov. Ďalej uviedla, že počas celej doby nájomného vzťahu nedošlo zo strany odporcu k akémukoľvek upozorneniu alebo akýkoľvek výhradám k stavu nebytových priestorov. Pravidelná previerka bola vykonávaná ročne a počas celej tejto doby od roku 2002 do roku 2010 v záznamoch nebol uvedený žiadny iný nedostatok ako ten, ktorý je uvedený v správe roku 2010. V uvedenom zázname sa uvádza aj budova vo vlastníctve Sociálnej poisťovne nachádzajúca sa oproti budovy vo vlastníctve navrhovateľky. Sociálna poisťovňa využívala obe budovy. V ročnej správe, v ktorej je spomenutá aj budova vo vlastníctve odporcu, sa neuvádzajú žiadne výhrady, ako tie, ktoré sú uvedené pri budove, v ktorých sa nachádzajú sporné prenajímané priestory. Pritom v budove vo vlastníctve odporcu sa nenachádza žiadny bezbariérový prístup na prvé poschodie, dokonca ani výťah. Preto je pre nich zarážajúce, že samotná budova vo vlastníctve odporcu nespĺňa vyhlášku, na ktorú sa odvolávajú a na druhej strane žiadajú súd, aby tento ich výpovedný dôvod akceptoval ako relevantný. Zmluva o nájme nebytových priestorov medzi účastníkmi konania bola uzavretá v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, nie podľa stavebného zákona. Pokiaľ aj odporca vo svojom vyjadrení poukázal na stanovisko Najvyššieho súdu SR v uznesení 2Cbo/60/2012 zo dňa 13. 12. 2012, aplikovanie citovaného rozhodnutia na spor medzi účastníkmi konania je irelevantné, nesprávne. Citované rozhodnutie NS SR vôbec nepojednáva o tom, že by žaloba na plnenie mala byť súdmi zamietnutá z dôvodu, že je možné žalovať na určenie práva. Navrhovateľka podala žalobu na plnenie povinnosti, ktorá jej ani citovaným rozhodnutím NS SR nemôže byť zamietnutá s odôvodnením, že mala žalovať o určenie práva.

Navrhovateľka vo svojom ústnom prednese na pojednávaniach, ako aj písomnom vyjadrení doručenom súdu uviedla, že na základe zmluvy mal odporca v nájme miestnosti, ktoré sa nachádzajú na prvom poschodí, je tu výťah, ktorý je ale nákladný, vždy bol funkčný. Keby o to odporca požiadal, nie je problém z neho urobiť výťah osobno-nákladný. Momentálne sú priestory voľné, pretože sú to priestory pre odporcu. Odporca nebytové priestory užíval na základe zmluvy z roku 2002 bez problémov, dokonca v roku 2010 bol podpísať Dodatok č. 5. Počas celej doby nájmu nebola ani zmienka zo strany odporcu, že by boli nespokojní. Na konci roku 2010 v decembri sa ohlásila ekonómka odporcu z Liptovského Mikuláša, že sa s ňou chce stretnúť pani riaditeľka Z.. E.. Ona povedala, že majú uzávierky, či by sa nemohli stretnúť v januári. Toto zo strany odporcu nebolo akceptované. Za ňou prišla pani riaditeľka s pani ekonómkou, priniesli jej papiere a požiadali ju, aby to podpísala. Dohodu o ukončení nájmu ona nepodpísala. Následne jej bola doručená výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov a výpoveď Zmluvy o obstaraní služieb. Na čo im oznámila, že ich považuje za absolútne neplatné právne úkony. Potom bola doručená výpoveď, ktorá je premetom tohto súdneho sporu. Konanie odporcu považuje za účelové. Uvedené podmienky nespĺňajú aj mnohé z bodov Sociálnej poisťovne a pokiaľ sa týka samého technického riešenia, ani Okresný súd Liptovský Mikuláš. Na osobnom stretnutí Z.. H. E. nevzniesla žiadnu pripomienku k prenajímaným priestorom, dôvodom návrhu dohody o ukončení nájomnej zmluvy boli úsporné opatrenia nájomcu. Odporca vedel pri podpise nájomnej zmluvy a taktiež počas celého, takmer osemročného využívania predmetných priestorov, že tieto sa nachádzajú na prvom poschodí. Podľa jej názoru, aby bolo možné tvrdiť, 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 ňou ako prenajímateľkou. K žiadnym takýmto skutočnostiam nedošlo. Sociálna poisťovňa záznamy z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom vykonávala pravidelne každý rok. Od roku 2003 do roku 2010 neboli v takomto zázname pri pracovisku Sociálnej poisťovne na Podhore č. 10 v Ružomberku uvedené žiadne výhrady týkajúce sa prenajímaných priestorov a ich nespôsobilosti. Ona nikdy nebola oboznámená s ich záznamom, ani vyzvaná na odstránenie nedostatkov uvedených v zázname. V budove na Podhore

č. 9 v Ružomberku sa v čase podania výpovede aj v súčasnosti nachádza pobočka Sociálnej poisťovne Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok. Na prvom poschodí sa nachádzajú oddelenie dôchodkového poistenia, oddelenie poistenia v nezamestnanosti a garančného poistenia, oddelenie nemocenského poistenia, oddelenia lekárskej posudkovej činnosti, v tejto budove sa nenachádza žiadny bezbariérový prístup na prvé poschodie, ani výťah. Ak sa priestory na prvom poschodí objektu stavebno-technicky neupravovali a nerobili sa v nich stavebné úpravy, nebolo potrebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu. Tým nevznikli pre ňu ako vlastníka stavby a prenajímateľa žiadne požiadavky na projektovú prípravu ani realizáciu stavby podľa stavebného zákona a vyhlášky. Schodolez, elektrický vozíček, fyzická sila povereného pracovníka nepodlieha stavebnému povoleniu, ohláseniu stavebnému úradu a teda ani aplikácii požiadaviek vyhlášky.

Poverená pracovníčka odporcu vo svojich ústnych prednesoch na pojednávaniach, ako aj písomnom vyjadrení súdu trvala na podanom odpore. Uviedla, že pokiaľ sa týka budovy Sociálnej poisťovne, ktorá sa nachádza v Ružomberku na Podhore č. 9, ide o budovu vo vlastníctve odporcu, ktorá slúži vyslovene len na služby Sociálnej poisťovne s tým, že služby sú poskytované klientom nielen na poschodí, ale aj na prízemí a bezbariérový prístup pre klientov so zdravotným postihnutím je tam zabezpečený tým, že už pri dverách je bezbariérový prístup a zároveň v prípade nutnosti je vyčlenený priestor, ktorý využívajú posudkoví lekári na posudzovanie zdravotne postihnutých osôb, alebo akékoľvek iné oddelenie, ktoré by potrebovalo s takýmito osobami komunikovať. Môže potvrdiť, že pokus o uzatvorenie dohody o ukončení nájmu tu bol. Sociálna poisťovňa stále trvala na skončení nájmu a po celý čas svoje stanovisko nezmenila. Navrhovateľka si neuplatnila svoje právo na určenie neplatnosti výpovede z nájmu, fakticky ani nedoručila všetky faktúry za nájomné. V čase dania výpovede z nájmu nebytových priestorov tento nebol spôsobilý na riadne užívanie, nakoľko jeho užívanie na dohodnutý účel bolo v rozpore s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. a Zákonom č. 365/2004 Z. z.. Zákon č. 116/1990 Zb. pri uplatnení výpovedného dôvodu v § 9 ods. 3 písm. b) neukladá nájomcovi povinnosť vyzývať prenajímateľa na vykonanie akýchkoľvek úprav, ktoré by mali napraviť neželaný stav, ale ponechá možnosť priamo ukončiť nájomný vzťah z uvedeného dôvodu. Bolo to dispozičné právo odporcu, ktoré v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. aj využil. Tvrdenia navrhovateľky, že prenajaté priestory nikdy neboli určené na užívanie ťažko zdravotne postihnutými osobami resp. zamestnancami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, je relevantné a zavádzajúce. Podstatné je, aby do predmetných priestorov mali rovnaký prístup klienti odporcu ako zdraví, tak aj zo zdravotným postihnutím s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Podstatný je prístup týchto klientov k službám poskytovaných odporcom. Odporca je verejnoprávna inštitúcia, ktorá musí zabezpečiť nediskriminačný prístup všetkých občanov, ostatne tak ako celá verejná správa. Nejedná sa o poškodzovanie práv vlastníkov predmetných budov, pokiaľ sú tieto prevádzkované v rozpore so záväznými právnymi predpismi, resp. nie sú spôsobilé na užívanie podľa zákonov vyžadovaných podmienok. Zákonné požiadavky nemôžu predsa poškodzovať práva vlastníkov. Aký význam by mala ochrana ľudských práv, keby sa uplatňovala iba od určitého okamihu, teda by sa nevzťahovala na nič, čo existovalo pred jej zavedením? Rovnako je irelevantné, aká časť výkonu činnosti odporcu by sa v predmetných prenajatých priestoroch sústredila, nakoľko sa jedná o verejnoprávnu inštitúciu, výkon ktorej je určený všetkým občanom bez rozdielu zdravotného stavu, najmä keď sa jedná o detašované pracovisko, ktoré slúži vyslovene priamemu kontaktu poistencov so zamestnancami odporcu. Zo strany odporcu sa nejednalo o účelové konanie. Po konzultácii medzi ústredím odporcu a pobočkou sa dospelo k názoru, že nakoľko predmetné priestory nespĺňajú zákonom požadované podmienky a tento stav pretrvával, odporca musí predmetný stav napraviť a vypovedať predmetnú zmluvu o nájme. Podľa názoru odporcu sa nemôže jednať o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nakoľko predmetná výpoveď bola daná na základe legitímneho a zákonného výpovedného dôvodu. Svojím obsahom ani účelom neobchádzal zákon, ani mu neodporoval a nebol ani v rozpore s dobrými mravmi.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v spise, a to s kópiou Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 30. 12. 2002 (č.l. 6 a nasl. spisu), vrátane jej príloh, s Dodatkom č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 31. 01. 2003 (č.l. 19 spisu), s Dodatkom č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 31. 03. 2003 (č.l. 22 spisu), s Dodatkom č. 3 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 25. 08. 2003 (č.l. 24 spisu), s Dodatkom č. 4 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 30. 07. 2004 (č.l. 28 spisu), s Dodatkom č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 03. 02. 2010 (č.l. 32 a nasl. spisu), s faktúrami č. 1245005, 1245007, 1245009, 1245011, 1245013, 1245015 (č.l. 34-39 spisu), so Záznamom z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi zo dňa 17.

01. 2011 (č.l. 54 spisu), s výpoveďou Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26. 01. 2011 (č.l. 53 spisu), s výpoveďou Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 29. 12. 2010 (č.l. 99 spisu), s fotodokumentáciou, s rozsudkom Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 9Cb/65/2013-113 zo dňa 01. 12. 2014 (č.l. 81 a nasl. spisu).

Zhodnotiac vykonané dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti súd zistil tento skutkový a právny stav: Súd mal preukázané, že medzi účastníkmi konania a to navrhovateľkou ako prenajímateľkou a odporcom ako nájomcom bola dňa 30. 12. 2002 v znení jej Dodatkov č. 1 až 5 uzavretá Zmluva o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej boli nebytové priestory nachádzajúce sa v Ružomberku na ul. Podhora 10, číslo súpisné 1311, ktorá sa nachádza na pozemku parcelné číslo KN 23 zapísaná na LV XXXX, X.. Ú.. N. a to nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti o rozsahu 135 m² podlahovej plochy prevádzkového charakteru s príslušenstvom nachádzajúce sa na prvom poschodí v ľavej polovici uvedenej nehnuteľnosti pozostávajúce z miestnosti č. 1 o výmere 27,50 m², miestnosti č. 2 o výmere 36 m², miestnosti č. 3 o výmere 26,50 m², miestnosti č. 4 o výmere 15 m², miestnosti č. 5 o výmere 10,40 m², sociálneho zariadenia o výmere 1,80 m², umývárky o výmere 1,80 m², chodby o výmere 16 m², ktorý pôdorys predmetného nájmu tvorí Prílohu č. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov; a spoločné priestory (spoločný hlavný vchod od budovy, spoločná chodba na prízemí a na prvom poschodí nehnuteľnosti a spoločné schodisko z prízemia na prvé poschodie nehnuteľnosti). V článku II. Zmluvy sa prenajímateľ zaviazal prenechať vyššie uvedené nebytové priestory do užívania nájomcovi za účelom zriadenia priestorov využívaných nájomcom a klientelou na činnosť Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok, ktorá zmluva bola pôvodne uzavretá na dobu určitú s účinnosťou od 01. 02. 2003 do 31. 01. 2010 a následne Dodatkom č. 5 dňa 03. 02. 2010 bola doba nájmu predĺžená od 07. 04. 2003 do 06. 04. 2020. V článku IV. (výška nájmu, splatnosť a spôsob platby) v znení jej Dodatku č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 31. 03. 2003 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné vopred v mesačných splátkach vo výške 27.000 Sk tak, že za každý kalendárny mesiac uhradí nájomné najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to na základe faktúr vystavených prenajímateľom. V článku IV. bod 3.7 sa zmluvné strany dohodli, že dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený 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 zistený v Slovenskej republike a vyhlásený Slovenským štatistickým úradom - maximálne však o 10 % ročne. Takto je prenajímateľ oprávnený výšku nájomného stanovenú podľa tejto zmluvy, ktorá bola platená v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka jednostranne za nasledujúci 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 prenajímateľom k 01. 01. 2004 podľa priemernej ročnej miery inflácie za kalendárny rok 2003. Nájomca s takto jednostranne zvýšeným nájomom súhlasí. Uvedené zvyšovanie nájomného bude uskutočnené tak, že potom, čo bude zverejnená priemerná ročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ vystaví daňový doklad na čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi nájomným, ktoré už bolo v priebehu daného kalendárneho roka zaplatené, t.j. od 01. 01. 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 01. 01. 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. Novo vypočítaná výška nájomného za daný kalendárny rok bude vzatá za základ 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 tejto zmluvy. Táto úprava nájomného sa nevzťahuje na ostatné režijné náklady, ktoré budú platené podľa fakturovaných čiastok, vrátane predpísaných verejných dávok a daní. Medzi účastníkmi konania bolo sporné, že priemerná ročná miera inflácie bola za rok 2004 vo výške 8,50 %, za rok 2005 7,50 %, za rok 2006 2,70 %, za rok 2008 2,80 %, za rok 2009 4,60 %, za rok 2010 1,60 %. Faktúrou č. 1245005 navrhovateľka vyfakturovala odporcovi nájomné za mesiac marec 2012 vo výške 1.172,85 eur, ktorá bola splatná 11. 03. 2012, faktúrou č. 1245007 navrhovateľka vyfakturovala odporcovi nájomné za mesiac apríl 2012 vo výške 1.172,85 eur, ktorá bola splatná 12. 04. 2012, faktúrou č. 1245009 navrhovateľka vyfakturovala odporcovi nájomné za mesiac máj 2012 vo výške 1.172,85 eur, ktorá bola splatná 10. 05. 2012, faktúrou č. 1245011 navrhovateľka vyfakturovala odporcovi nájomné za mesiac jún 2012 vo výške 1.172,85 eur, ktorá bola splatná 10. 06. 2012, faktúrou č. 1245013 navrhovateľka vyfakturovala odporcovi nájomné za mesiac júl 2012 vo výške 1.172,85 eur, ktorá bola splatná 10. 07. 2012 a faktúrou č. 1245015 navrhovateľka vyfakturovala odporcovi nájomné za mesiac august 2012 vo výške 1.172,85 eur, ktorá bola splatná 10. 08. 2012. Zo Záznamu z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti

a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi zo dňa 17. 01. 2011 č. LM-13499/2011 mal súd preukázané, že na vysunutom pracovisku v Ružomberku, Podhora č. 10 sa konštatovalo, že pracovisko nie dispozične prispôsobené telesne postihnutým pacientom. Priestory pracoviska SP č. na vysunutom pracovisku v Ružomberku, Podhora č. 10 sú svojím zameraním podľa vyhl. č. 532/2002 podľa § 56d definované ako stavba nebytovej budovy určenej na užívanie verejnosťou a z toho dôvodu musia spĺňať parametre podľa § 63, § 64 ods. 1 a 2 a podľa prílohy vykonávacej vyhlášky. Neprispôsobením týchto pracovných priestorov požadovaným parametrom vzniká zo strany SP riziko, že voči telesne postihnutým klientom dochádza k porušovaniu Zákona č. 365/2004 Z. z. antidiskriminačný zákon. Listom zo dňa 29. 12. 2010 nájomca vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle článku VIII. bod 7.3 podľa Zákona č. 116/1990 Zb. ku dňu 31. 03. 2011. Listom zo dňa 11. 01. 2011 navrhovateľka oznámila odporcovi, že uvedenú výpoveď považuje za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, z ktorého dôvodu nájomný vzťah naďalej trvá. Listom zo dňa 26. 01. 2011 nájomca v súlade s článkom VII. bod 7.3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov dal výpoveď z nájmu podľa § 9 ods. 3 písm. b) Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov z dôvodu, 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 ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi vykonanej v dňoch 15. a 16. decembra 2010, ktorý tvoril prílohu Výpovedi Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Zároveň odporca oznámil, že výpoveď zo dňa 29. 12. 2010 považujú za bezpredmetnú.

Podľa § 3 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

Podľa § 5 ods. 1, 2 Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

Podľa § 7 Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou. Podľa § 9 ods. 3 písm. b) Zákona č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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.

Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. 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.

Podľa ust. § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31. 01. 2013 výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba P. O. U. platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 10c Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v znení účinnom do 31. 01. 2013 ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd návrhu navrhovateľky v celom rozsahu vyhovel. Na právny vzťah medzi účastníkmi konania súd aplikoval Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktoré ustanovenia zákona sú vo vzťahu k všeobecným ustanoveniam § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka ustanoveniami špeciálnymi. Na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov možno všeobecnú úpravu použiť len v prípade, ak ich neupravuje osobitný zákon. Podanou žalobou sa navrhovateľka domáhala zaplata nájmomného za mesiace marec až august 2012. Medzi účastníkmi konania bolo sporné, či nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme

nebytových priestorov zo dňa 30. 12. 2002 v znení jej Dodatkov č. 1 až 5 trvá, preto súd ako prejudiciálnu otázku skúmal otázku platnosti/neplatnosti výpovede Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26. 01. 2011. V zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 9 ods. 3 písm. b) Zákona č. 116/1990 Zb. nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak sa nebytový priestor bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie. Podľa názoru súdu pre platnosť výpovede uplatnenej z tohto výpovedného dôvodu musia byť súčasne splnené tieto podmienky:

1. Nájomný vzťah bol dojednaný na určitý čas;
2. Vypovedanie zmluvy z dôvodov dojednaných zmluvnými stranami, inak z dôvodov uvedených v ust. § 9 Zákona o nájme a podnájme nebytový priestorov;
3. Nebytový priestor sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie; pričom je dôležité vymedzenie dohovoreného užívania a účelu nájmu v nájomnej zmluve v súlade s § 5 ods. 1, 2, § 3 ods. 3;
4. Nespôsobilosť predmetu nájmu nastane v priebehu trvania nájomného vzťahu.

Účastníci právneho vzťahu nájmu nebytových priestorov dojednaného na dobu určitú si môžu dojednať aj iné výpovedné dôvody, než aké sú vymenované v ust. § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. V prípade absencie takejto dohody môže prenajímateľ alebo nájomca vypovedať nájom nebytových priestorov pred uplynutím dojednanej doby nájmu len z dôvodu uvedených v § 9. Výpoveď musí byť písomná a určitá, aby druhá zmluvná strana vedela z akého konkrétneho dôvodu je nájom nebytových priestorov vypovedaný, aby mala možnosť posúdiť, či je výpoveď oprávnená.

Odporca vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa ust. § 9 ods. 3 písm. b) citovaného zákona z dôvodu, že prenajaté nebytové priestory sa nachádzajú na prvom poschodí bez vybudovaného bezbariérového prístupu pre ťažko postihnuté osoby, čím sa stávajú nespôsobilé na dohodnuté užívanie. Prílohu výpovede tvoril Záznam z vykonania pravidelnej ročnej previerky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom vykonanej v dňoch 15. až 16. december 2010. V uvedenom Zázname sa uvádza, že priestory sú svojím zameraním podľa vyhlášky 532/2002 Z. z. definované ako stavba nebytovej budovy určenej na užívanie verejnosťou, a preto musia spĺňať parametre podľa § 63 a § 64 ods. 1, 2 podľa prílohy tejto vykonávacej vyhlášky. Súd dospel k záveru, že takýto výpovedný dôvod neobstojí. Zmenu právnych predpisov nie je možné kvalifikovať ako nespôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Pojem nespôsobilosť totiž treba vysvetľovať v súvislosti s účelom prenajatej veci, či už podľa zmluvy alebo podľa toho, čomu užívanie takéhoto nebytového priestoru obvykle slúži. Uvedená nespôsobilosť na dohovorené užívanie musí nastať v priebehu trvania nájomného vzťahu, keďže v zmysle ust. § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. Účel nájmu bol medzi zmluvnými stranami dojednaný ako zriadenie priestorov využívaných nájomcov a klientelou na činnosť Sociálnej poisťovne, pobočky Liptovský Mikuláš, vysunuté pracovisko Ružomberok. Pokiaľ odporca ako nájomca nespôsobilosť na dohovorené užívanie videl v tom, že predmetné nebytové priestory nemajú vybudovaný bezbariérový prístup, pre účel nájmu tak, ako je vymedzený v Zmluve o nájme nebytových priestorov, žiadne takéto požiadavky na nebytový priestor nekladie. Nájomca užíval nebytové priestory dlhodobo, od 01. 01. 2003 do júna 2011. Rovnako nedošlo k žiadnym stavebným úpravám v priebehu nájomného vzťahu, či už zo strany nájomcu, prípadne prenajímateľa, ktoré stavebné úpravy by mali za následok nespôsobilosť predmetu nájmu. Odporca priestory v stave, v akom ich prevzal, užíval do júna 2011. Dokonca dňa 03. 02. 2010 uzavrel Dodatok č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorým bola doba nájmu predĺžená do 06. 04. 2020.

Súd dospel k záveru, že uvedenie takéhoto výpovedného dôvodu zo strany odporcu je účelové, s cieľom ukončiť nájomný vzťah s navrhovateľkou, o čom svedčí tá skutočnosť, že najskôr sa nájomca pokúšal o ukončenie nájmu dohodou obidvoch zmluvných strán, k čomu však nedošlo. Následne listom zo dňa 29. 12. 2010 vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov bez udania dôvodu a nakoľko ju navrhovateľka považovala za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pristúpil k podaniu výpovede, ktorej platnosť si súd v tomto konaní skúmal ako otázku predbežnú. Ďalej o tom svedčí tá skutočnosť, že vo výpovedi sa odkazuje na Záznam z vykonania pravidelných ročných previerok BOZP zo dňa 17. 01. 2011. Uvedené previerky mali byť vykonávané pravidelne, raz ročne. Keďže počas celej doby trvania nájmu na predmetných nebytových priestorov nedošlo k žiadnej zmene (či už stavebnej, technickej), údajné nedostatky by tak boli zistené už skôr, prípadne ak by nebytové

priestory nespĺňali požiadavky odporcu kladené na účel, na ktoré mali byť využívané, tak by predsa odporca predmetnú Zmluvu o nájme nebytových priestorov neuzavrel. Súd dáva do pozornosti, že Dodatok č. 5, ktorým bola predĺžená doba nájmu bol uzavretý viac ako 7 rokov od vzniku nájomného vzťahu. V tom čase už vyhl. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzeniu schopnosťou pohybu a orientácie bola aj platná a účinná. Napokon všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa štvrtej časti uvedenej vyhlášky sa v zmysle ust. § 2 ods. 4 vzťahujú na zmenu stavby, k čomu v súdom prípade nedošlo.

Nakoľko súd dospel k záveru, že výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26. 01. 2011 je absolútne neplatný právny úkon, námietkou odporcu, že došlo k premlčaniu práva na určenie neplatnosti tohto právneho úkonu sa súd nezaoberal, keďže právo domáhať sa neplatnosti absolútne neplatného právneho úkonu sa nepremlčuje. Absolútna neplatnosť právneho úkonu je taká neplatnosť, ktorej sa môže dovolávať každý bez časového obmedzenia, ktorú si súd všíma z úradnej povinnosti. Neplatnosť tu pôsobí priamo zo zákona, preto nie je potrebné, aby účastník uplatnil neplatnosť právneho úkonu súdnou cestou. V zmysle konštantnej judikatúry žaloba o určenie nie je spravidla opodstatnená tam, kde je možné žalovať na splnenie povinnosti. Keďže podanou žalobou sa navrhovateľka domáhala uloženia povinnosť zaplatiť nájomné, ktoré bolo splatné od 12. 03. 2012 a žaloba bola podaná na súd dňa 11. 02. 2015, k premlčaniu nároku navrhovateľky nedošlo, nakoľko žaloba bola podaná v zákonom stanovenej trojročnej všeobecnej premlčacej lehote.

Súdom priznaná suma tak predstavuje nájomné za mesiace marec až august 2012, ktorého výška medzi účastníkmi nebola sporná, ktoré je odporca povinný zaplatiť navrhovateľke, nakoľko nájomný vzťah stále trvá. Nakoľko sa odporca dostal s plnením svojho peňažného záväzku voči navrhovateľke do omeškania, vzniklo jej právo na zaplatenie úrokov z omeškania. Súd navrhovateľovi priznal uplatnené úroky z omeškania vo výške 9 %, resp. 8,75 % ročne zo súdom priznaných súm odo dňa nasledujúceho po dátume uvedenom vo faktúrach, kedy bol odporca preukázateľne v omeškaní s plnením peňažnej pohľadávky, keď výška úroku z omeškania je v súlade s § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 ods. 1 a § 10c Nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

O trovách konania si súd vyhradil rozhodnúť samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej podľa § 151 ods. 3 O.s.p., nakoľko pojednávanie zo dňa 28. 10. 2015 bolo odročené za účelom vyhlásenia rozhodnutia aj s jeho doručením, teda ku dňu vyhlásenia rozhodnutia nebola ustálená výška trov konania navrhovateľky.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku, 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.