

Slovenská obchodná inšpekcia
Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v
Bratislave
Bajkalská 21/A, P. O. BOX 29, 827 99 Bratislava

Číslo : SK/0113/99/2021

Dňa : 19.12.2023

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Virtuálny správca budov, s.r.o., sídlo: Jarkova 31, 080 01 Prešov, IČO: 44 526 890**, kontrola začatá dňa 13.05.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 206/21a ukončená dňa 20.07.2021 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0092/07/21 zo dňa 22.09.2021, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **1 000,- EUR, slovom: jedentisíc eur**, pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v nadväznosti na 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l:

napadnuté rozhodnutie vo výrokovej časti, ako aj v príslušnej časti odôvodnenia **m e n í** tak, že:

znenie výroku:

„..., pričom na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis (§ 105 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok – ďalej v texte len „Civilný sporový poriadok“), ...“

nahrádza znením:

„..., pričom na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis (§ 106, § 112 a § 113 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok – ďalej v texte len „Civilný sporový poriadok“), ...“

znenie výroku:

„...; zistené pri výkone kontroly ukončenej zo dňa 20.07.2021 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021, ...“

nahrádza znením:

„...; kontrola začatá dňa 13.05.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 206/21 a ukončená dňa 20.07.2021 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021, ...“

a

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v nadväznosti na 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa

účastníkovi konania – **Virtuálny správca budov, s.r.o., sídlo: Jarkova 31, 080 01 Prešov, IČO: 44 526 890**, kontrola začatá dňa 13.05.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 206/21 a ukončená dňa 20.07.2021 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021, podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov ukladá peňažnú pokutu vo výške **1 000,- EUR, slovom: jedentisíc eur**. Uloženú pokutu je účastník konania povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00920721.

Ostatná časť výroku ostáva bez zmeny.

Odôvodnenie:

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Virtuálny správca budov, s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 1 000,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“) v nadväznosti na § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 13.05.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 206/21 a ukončenej dňa 20.07.2021 v sídle účastníka konania, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021 zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“ Podľa ods. 2 uvedeného ust. „*Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie č. P/0092/07/21 zo dňa 22.09.2021, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací správny orgán za účelom presnejšej špecifikácie skutku doplnil do výroku napadnutého rozhodnutia, ako aj do príslušnej časti jeho odôvodnenia dátum a miesto začatia kontroly a miesto ukončenia kontroly, tak ako je to zrejmé aj z inšpekčného záznamu zo dňa 20.07.2021 (pozri č. I. 205 spisu), ktorý osobne prevzal konateľ spoločnosti p. ... Správne, dostatočne, jasne a presne má byť uvedené: „..., kontrola začatá dňa 13.05.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 206/21 a ukončená dňa 20.07.2021 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021, ...“

Odvolací orgán zároveň upravil paragrafové ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ktoré sa vzťahujú na doručovanie schválenej zmluvy o výkone správy v zmysle odkazu v ustanovení § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko vo výroku napadnutého rozhodnutia, ako i v príslušnej časti odôvodnenia bol uvedený § 105 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, pričom však na doručovanie schválenej zmluvy o výkone správy v zmysle vyššie uvedeného odkazu sa vzťahuje § 106, § 112 a § 113 Civilného sporového poriadku.

Vykonané zmeny nezakladajú dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie zákona, nemajú vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav, ktorý zostal v plnej miere zachovaný a nie sú dôvodom prehodnotenia výšky uloženej pokuty. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Dňa 19.04.2021 bol na Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj doručený podnet spotrebiteľa, evidovaný správnym orgánom pod č. 206/2021. Dňa 13.05.2021 začali inšpektori Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov kontrolu účastníka konania, zameranú na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021. Za účelom prešetrenia spotrebiteľského podnetu inšpektori SOI listom zo dňa 13.05.2021 zaslali účastníkovi konania Výzvu na predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 206/21. Dňa 02.06.2021 bola správnemu orgánu prvého stupňa prostredníctvom e-mailu doručená odpoveď zo strany účastníka konania – Predloženie dokladov a podanie vysvetlenia k podnetu č. PO 206/21. Účastník konania vo svojom vyjadrení zo dňa 02.06.2021 okrem iného uviedol, že platná je Zmluva o výkone správy zo dňa 30.11.2020, že na schôdzi dňa 30.07.2020 bol prítomnými vlastníckmi schválený ďalší postup vo veci zmluvy o výkone správy a síce písomné hlasovanie, ktoré bolo vykonané v dňoch 24.08. - 06.09.2020 a na základe tohto hlasovania bola uzatvorená nová Zmluva o výkone správy zo dňa 30.11.2020. Na základe uvedeného Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj listom zo dňa 18.06.2021 účastníka konania vyzval na predloženie zápisnice zo schôdze vlastníkov zo dňa 30.07.2020, na ktorej bol dohodnutý postup vo veci uzatvárania zmluvy o výkone správy, na predloženie zápisnice a uznesenia z písomného hlasovania v dňoch od 24.08. – 06.09.2020, na ktorom bola zmluva schválená vlastníckmi vrátane hlasovacích listín a všetkých príloh, ak boli súčasťou hlasovania a na predloženie dôkazov o doručení schválenej zmluvy všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Dňa 08.07.2021 účastník konania doručil prostredníctvom e-mailu prvostupňovému správnemu orgánu odpoveď a prílohy.

Dňa 20.07.2021 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj kontrolu v sídle účastníka konania, za prítomnosti konateľa spoločnosti p. Vykonanou kontrolou zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 206/2021 bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici ... porušil povinnosť podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého je správca povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckmu bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis (§ 106, § 112 a § 113 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok), keď účastník konania nezabezpečil doručenie schválenej Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.11.2020 každému vlastníckmu bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome na ulici ..., čím porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Za zistený nedostatok účastníka konania, ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, v plnom rozsahu zodpovedá.

V odvolaní účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistený nedostatok.

Účastník konania v odvolaní uviedol, že nesplnil povinnosť zaslať v lehote 30 dní vlastníckmu Zmluvu o výkone správy zo dňa 30.11.2020 z dôvodu, že v platnosti bolo

rozhodnutie z písomného hlasovania v dňoch 12.04. - 23.04.2019 o v poradí druhej Zmluvy o výkone správy. Účastník konania tiež podotýka, že doteraz nie je isté, či je zmluva platná, keďže vyššie uvedené hlasovanie bolo napadnuté súdnou cestou. Účastník konania uvádza, že dve zmluvy o výkone správy pre jeden bytový dom nesmú byť uzatvorené. Podľa vyjadrenia účastníka konania je tento stav vysoko špecifický s ohľadom na prebiehajúci súdny spor, kde otázka zmluvy o výkone správy je tak isto predmetom rozhodovania súdu. Tresty a pokuty za ten istý priestupok nemôžu byť uložené dvakrát, preto rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa žiada presunúť do rozhodnutia súdu. Účastník konania zároveň poukazuje na neopodstatnenú výšku pokuty z dôvodu práve nejednoznačnej interpretácie situácie, ktorá vznikla pri riešení opakovaných sťažností tej istej osoby. Účastník konania taktiež poznamenáva, že v iných bytových domoch nemá ako správca žiadne spory s vlastníckmi ohľadom svojej činnosti, resp. prípadné spory a problémy vie vzájomne vyriešiť. Účastník konania sa ďalej odvoláva na „podnikateľské kilečko“, ktorého jedným z cieľov malo byť primerané posudzovanie a interpretácia porušení zákona. Záverom účastník konania uvádza, že nemá na svojom účte toľko finančných prostriedkov, aby bez problémov uhradil pokutu vo výške 1 000,- € bez ohrozenia úhrad za iné náklady.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie rozhodnutia a ani na prehodnotenie výšky uloženej pokuty. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že správny orgán prvého stupňa sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa *„predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“*

Podľa § 8a ods. 1 štvrtá a piata veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis.“*

Odvolací správny orgán podotýka, že kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly – inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Zároveň v tejto súvislosti odvolací orgán dodáva, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne právne posúdil skutkový stav. Účastník konania počas celého správneho konania nepredložil dôkaz, ktorý by preukazoval opak, a preto odvolací orgán trvá na tom, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané na základe objektívne zistených skutočností zaznamenaných v inšpekčnom zázname zo dňa 20.07.2021, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené.

Odvolací orgán taktiež poznamenáva, že SOI je pri svojej činnosti viazaná zásadou zákonnosti, ktorá stanovuje povinnosť správneho orgánu postupovať v správnom konaní zákonným spôsobom tak, aby plnil účel, na ktorý ho štát zriadil, teda zabezpečenie ochrany právom chránených záujmov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Predmetná zásada bola v plnej miere naplnená, keď správny orgán postupoval v zmysle jeho kompetencií zakotvených v zákone č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len *„zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“*). Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu správny orgán kontroluje vnútorný trh podľa ustanovenia § 2 a podľa osobitných predpisov s odkazom na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 2 písm. a) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu sa kontrolou vnútorného trhu zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade

so všeobecne záväznými predpismi, vrátane zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) a písm. g) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu SOI pri kontrole vnútorného trhu u fyzických osôb a právnických osôb predávajúcich, poskytujúcich alebo sprístupňujúcich produkty na vnútornom trhu zisťuje nedostatky pri výkone kontroly podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, (a teda kontroluje vnútorný trh podľa osobitných predpisov), ako aj je oprávnená využívať podnety verejnosti, najmä od spotrebiteľov, spotrebiteľských združení a iných orgánov verejnej moci, a preto sa správny orgán zameral kontrolou aj na preverenie plnenia povinností účastníka konania vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jediným cieľom kontroly správneho orgánu bolo zabezpečenie efektívnej ochrany spotrebiteľa pri poskytovaní služieb účastníkom konania ako správcom.

Správcom domu je právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Správca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú, ak si dôsledne neplní svoje povinnosti.

Z vyššie uvedených citovaných ustanovení zákona je zrejmé, že účastník konania poskytuje služby a má postavenie predávajúceho (poskytovateľa služieb) v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, a teda je povinný poskytovať služby v súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa okrem iného povinný poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Účastník konania ako predávajúci, resp. poskytovateľ služby nesplnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoju zákonnú povinnosť podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a to zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov.

K námietkam účastníka konania, že nesplnil povinnosť zaslať v lehote 30 dní vlastníkom Zmluvu o výkone správy zo dňa 30.11.2020 z dôvodu, že v platnosti bolo rozhodnutie z písomného hlasovania v dňoch 12.04. - 23.04.2019 o v poradí druhej Zmluvy o výkone správy, že doteraz nie je isté, či je zmluva platná, keďže uvedené hlasovanie bolo napadnuté súdnou cestou, pričom dve zmluvy o výkone správy pre jeden bytový dom nesmú byť uzatvorené, odvolací správny orgán zhodne s prvostupňovým správnym orgánom poukazuje na § 14b ods. 6 prvá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Z uvedeného podľa odvolacieho orgánu vyplýva, že opätovné hlasovanie o tej istej veci nepredpokladá zrušenie predchádzajúceho rozhodnutia, ale toto pôvodné rozhodnutie sa ex lege nahrádza novým rozhodnutím. Sám účastník konania vo svojom vyjadrení v liste zo dňa 02.06.2021 uviedol, že platná je zmluva uzatvorená dňa 30.11.2020. Aj keby súd v danej veci už rozhodol, že skoršia zmluva o výkone správy je neplatná, nemalo by to žiadny vplyv na to, že zmluvný vzťah bol uzavretý novou Zmluvou o výkone správy zo dňa 30.11.2020 na základe písomného hlasovania konaného v dňoch 24.08. - 06.09.2020, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prejavili vôľu uzatvoriť so správcom novú zmluvu ako právny základ ich budúceho právneho vzťahu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V danom prípade sa účastník konania rozhodol v záujme právnej istoty uzatvoriť novú Zmluvu o výkone správy zo dňa 30.11.2020 a bolo jeho povinnosťou túto aj doručiť v zmysle § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací orgán námietky účastníka konania prezentované v tejto časti odvolania za bezpredmetné.

K tvrdeniam účastníka konania, že v iných bytových domoch nemá ako správca žiadne spory s vlastníckymi ohľadom svojej činnosti, resp. prípadné spory a problémy vie vzájomne vyriešiť, odvolací orgán uvádza, že ich považuje za subjektívne a právne irelevantné. Odvolací orgán poznamenáva, že účastník konania za zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa nesie objektívnu zodpovednosť, t. j. bez ohľadu na zavinenie alebo iné okolnosti danej veci; zodpovedá za protiprávny výsledok. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci

skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Uvedený správny delikt patrí medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací správny orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív alebo nie. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Taktiež je podľa odvolacieho správneho orgánu zrejmé, že správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci, nakoľko vykonal všetky zisťovania potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie veci a zároveň zabezpečil, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných zisťovaní čo najviac zodpovedali skutočnosti.

Odvolací orgán poznamenáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania v prvom rade sankcionuje za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. K naplneniu skutkovej podstaty tohto správneho deliktu stačí kontrolnému orgánu zistiť, že v dôsledku porušenia povinnosti zodpovednou osobou došlo k ohrozeniu práv spotrebiteľa. Treba však zdôrazniť, že poškodením spotrebiteľa zo strany účastníka konania je už aj samotné zníženie rozsahu spotrebiteľových práv priznaných mu zákonom. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa ako aj zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade vzťahu „predávajúci (poskytovateľ služby) – spotrebiteľ“, vystupuje spotrebiteľ ako laik, ktorému je potrebné venovať špeciálnu starostlivosť a predávajúci (poskytovateľ služby) vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja, resp. poskytovania služieb.

K argumentu účastníka konania, že tresty a pokuty za ten istý priestupok nemôžu byť uložené dvakrát, preto rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa žiada presunúť do rozhodnutia súdu, odvolací orgán uvádza, že daný argument považuje za irelevantný a nespochybňujúci zistený skutkový stav. Odvolací orgán podotýka, že účastník konania sa mylne domnieva, že v danom prípade je pokuta uložená dvakrát za ten istý správny delikt. V predmetnom prejednávanom prípade je účastník konania sankcionovaný z dôvodu, že nezabezpečil doručenie schválenej Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.11.2020 každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome na ulici ..., čím porušil § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého je správca povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis (§ 106, § 112 a § 113 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok). Naproti tomu konanie vedené na súde sa týka žaloby na určenie neplatnosti uznesenia z písomného hlasovania konaného 12.04. - 23.04.2019. Odvolací orgán taktiež opakovane poukazuje na ustanovenie § 14b ods. 6 prvá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Z uvedeného podľa odvolacieho orgánu vyplýva, že opätovné hlasovanie o tej istej veci nepredpokladá zrušenie predchádzajúceho rozhodnutia, ale toto pôvodné rozhodnutie sa ex lege nahrádza novým rozhodnutím, pričom aj keby súd v danej veci rozhodol, že skoršia zmluva o výkone správy je neplatná, nemalo by to žiadny vplyv na to, že zmluvný vzťah bol uzavretý novou Zmluvou o výkone správy zo dňa 30.11.2020 na základe písomného hlasovania konaného v dňoch 24.08. - 06.09.2020, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prejavili vôľu uzatvoriť so správcom novú zmluvu ako právny základ ich budúceho právneho vzťahu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán teda zastáva názor, že v danom prípade otázky riešené v súdnom konaní

nemajú charakter predbežných otázok v predmetnom správnom konaní. Pre správny orgán je rozhodujúce, že zistený skutkový stav v čase kontroly nebol v súlade so stavom predpísaným, teda došlo k porušeniu zákona.

Odvolací správny orgán podotýka, že v danom konaní správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom, ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán taktiež zdôrazňuje, že rozhodujúcim pre konštatovanie porušenia povinnosti stanovenej zákonom je zistený skutkový stav, z ktorého aj podľa odvolacieho orgánu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správnomu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. A teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. V postupe správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť.

Odvolací orgán má tiež za to, že nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci, pričom správny orgán v danom prípade postupoval aj v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zásadami správneho konania, s námietkami a podkladmi predloženými účastníkom konania sa správny orgán pri rozhodovaní podrobne zaoberal, pričom svoje skutkové, ako aj právne závery v odôvodnení rozhodnutia náležite zdôvodnil. Prvostupňový správny orgán nekonal ani v rozpore so zásadou súčinnosti v správnom konaní, splnil si všetky svoje zákonné povinnosti a účastníkovi konania neuprel možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Účastník konania v odvolaní taktiež namieta neopodstatnenú výšku pokuty z dôvodu práve nejednoznačnej interpretácie situácie, ktorá vznikla pri riešení opakovaných sťažností tej istej osoby, pričom sa ďalej odvoláva na „podnikateľské kilečko“, ktorého jedným z cieľov malo byť primerané posudzovanie a interpretácia porušení zákona, ako aj uvádza, že nemá na svojom účte toľko finančných prostriedkov, aby bez problémov uhradil pokutu vo výške 1 000,- € bez ohrozenia úhrad za iné náklady. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zníženie výšky postihu, resp. na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán zastáva názor, že pokuta bola uložená v rámci stanovených kritérií, v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400 eur. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zisteného nedostatku. Správny orgán prvého stupňa riadne odôvodnil ako zákonnosť, tak aj výšku uloženej sankcie s prihliadnutím na proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute. Odvolací správny orgán vychádzal pri určení výšky pokuty z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že zo strany účastníka konania došlo k

porušení § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací správny orgán hodnotil dôkazy z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti a pravdivosti pre rozhodnutie. Odvolací orgán zároveň uvádza, že keďže zákon neurčuje záväzným spôsobom prípustnosť konkrétnych dôkazných prostriedkov a ich dôkaznú silu, záleží na samom správnom orgáne, akú dôkaznú silu dôkazu v konkrétnom konaní prisúdi, keďže správne konanie je ovládané tzv. zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Odvolací orgán poznamenáva, že správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení rozhodnutia všetky podstatné výsledky vykonaných dôkazov, a to vo vzájomných súvislostiach. Odvolací orgán má taktiež za to, že prvostupňový správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviedol všetky rozhodujúce skutočnosti a uviedol aj správnu úvahu, ktorou sa riadil. Odvolací orgán sa snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre ukládanie sankcií. Zároveň treba dodať, že na to, aby sankcia spĺňala aj represívnu zložku, musí byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citeľná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia, a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu (účastníkovi konania), ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zistenému nedostatku do budúcnosti rozmyslí, či znova poruší dané právne predpisy, ale aj smerom von – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. V súvislosti s námietkou účastníka konania, ktorý uvádza, že nemá na svojom účte toľko finančných prostriedkov, aby bez problémov uhradil pokutu vo výške 1 000,- € bez ohrozenia úhrad za iné náklady, odvolací orgán uvádza, že považuje výšku uloženej pokuty, vzhľadom na závažnosť protiprávneho konania, za adekvátnu. V tejto súvislosti odvolací orgán ešte dodáva, že v prípade záujmu o dohodu splácania uloženej pokuty formou splátkového kalendára, je potrebné obrátiť sa na Odbor vymáhania pohľadávok na Ústrednom inšpektoráte SOI v Bratislave. Po zhodnotení všetkých okolností prípadu a proporcionality v napadnutom rozhodnutí uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ako aj vzhľadom na charakter a závažnosť protiprávneho konania, uloženú pokutu vo výške 1 000,- € možno považovať za pokutu primeranú a adekvátnu. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací orgán uvádza, že skutočnosti uvádzané účastníkom konania sú subjektívne a nemajú žiadny vplyv na výšku uloženej pokuty. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 20.07.2021. Za zistený nedostatok zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona *„pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“* Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa *„ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov*

protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.“

Odvolačiaci orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolačiaci orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zisteného nedostatku a jeho dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolačiaci orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolačiaci orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že nesplnením povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, ako aj právo na riadne, úplné a pravdivé informácie.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôľi predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Účastník konania ako správca bytového domu na ulici ... nezabezpečil doručenie schválenej Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.11.2020 každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome na ulici ..., čím porušil práva spotrebiteľov na riadny výkon správy. Konaním účastníka konania neboli tiež spotrebiteľia ako vlastníci bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v predmetnom bytovom dome, informovaní riadne v súlade so zákonom o vzájomných právach a povinnostiach správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, ako ani o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, zásadách hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, zásadách platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, zásadách určenia výšky platieb za správu, ako ani o rozsahu a obsahu správy o činnosti správcu. V dôsledku protiprávneho konania účastníka konania teda vznikla možnosť ohrozenia oprávnených záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v správe účastníka konania. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Správny orgán zároveň prihliadol na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého má každý spotrebiteľ okrem iného právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, ako aj právo na informácie, vzhľadom na zistený nedostatok, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na ochranu jeho ekonomických záujmov, ako aj práva na informácie, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania.

Z hľadiska miery zavinenia vzal odvolací správny orgán pri určovaní výšky pokuty do úvahy aj skutočnosť, že účastník konania ako správca domu, ktorý spotrebiteľovi poskytuje služby, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb a za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne.

Takisto správny orgán prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, ktorý predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo zo strany správneho orgánu pri určovaní výšky pokuty prihliadnuté.

Odvolací orgán zastáva názor, že správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil okolnosti daného prípadu, ako aj dôvody zisteného porušenia, výšku postihu preto pokladá vzhľadom na skutkové zistenia za primeranú. Charakter konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj následky pre spotrebiteľa nesplnením si vyššie uvedenej povinnosti zo strany účastníka konania, odôvodňujú uloženie pokuty vo výške stanovenej správnym orgánom prvého stupňa.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo I. stupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie: Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.