

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj
Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov

Číslo: P/0012/07/24

Dňa: 03.04.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 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, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

r o z h o d o l t a k t o :

účastníkovi konania: **Okresné stavebné bytové družstvo Stará Ľubovňa**
sídlo: **Okružná 15, 064 01 Stará Ľubovňa**
IČO: **31 673 821**
(ďalej len „účastník konania“)

pre porušenie zákazu podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 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 (ďalej v texte len „zákon“), v zmysle ktorého predávajúci nesmie spotrebiteľovi upierať práva o i. právo na ochranu ekonomických záujmov, ktorého sa účastník konania dopustil tým, že v postavení správcu bytového domu na ulici Okružná 66 v Starej Ľubovni nevyplatil pisateľovi podnetu č. PO 506/23 (vlastníkovi bytu – ďalej v texte len „pisateľ podnetu“) plnú výšku preplatku za služby spojené s bývaním za rok 2020 v celkovej výške 184,78 €, nakoľko ako je z predloženého dokladu – Sumárna analýza predpisu za obdobie od 01.01.2020 do 31.07.2021 zrejme, účastník konania dňa 23.06.2021 vykonal vrátenie preplatku pisateľovi podnetu len vo výške 175,53 € a súčasne nevyplatil pisateľovi podnetu plnú výšku Preplatku za služby spojené s bývaním za rok 2021 vo výške 134,76 €, nakoľko ako je z predloženého dokladu – Sumárna analýza predpisu za obdobie od 01.01.2021 do 31.07.2022 zrejme, účastník konania dňa 15.06.2022 vykonal vrátenie preplatku pisateľovi podnetu len vo výške 111,51 €, pričom zo strany účastníka konania neboli splnené všetky zákonné predpoklady pre započítanie v zmysle ust. § 580 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „OZ“), podľa ktorého „ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav

smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie“ a to z dôvodu, že zo strany účastníka konania (správcu) nedošlo k prejavu vôle smerujúcemu k započítaniu pohľadávky voči druhému účastníkovi (vlastníkovi bytu – pisateľovi podnetu č. PO 506/23), čím bolo zo strany účastníka konania spotrebiteľovi upreté právo na ochranu jeho ekonomických záujmov;

zistené pri výkone kontroly začatej dňa 13.12.2023 v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania zaslaním výzvy č. 506/07/2023/PO506/23 na zaslanie stanoviska a doručenie dokladov k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 506/23 do elektronickej schránky účastníka konania podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk doručenej a ukončenej dňa 26.01.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne doručený do elektronickej schránky účastníka konania podľa zákona o e-Governmente prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 05.02.2024, vykonanej inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 506/2023, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške **300,00 €**, slovom **tristo eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 00120724.

O d ô v o d n e n i e :

Vykonanou kontrolou začatou dňa 13.12.2023 v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania zaslaním výzvy č. 506/07/2023/PO506/23 na zaslanie stanoviska a doručenie dokladov k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 506/23 do elektronickej schránky účastníka konania podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk doručenej a ukončenej dňa 26.01.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne doručený do elektronickej schránky účastníka konania podľa zákona o e-Governmente prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 05.02.2024

, zameranou na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. PO 506/2023 bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie zákazu a povinnosti podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona, v zmysle ktorého predávajúci nesmie spotrebiteľovi upierať práva o i. právo na ochranu ekonomických záujmov, ktorého sa účastník konania dopustil tým, že v postavení správcu bytového domu na ulici Okružná 66 v Starej Ľubovni nevyplatil pisateľovi podnetu č. PO 506/23 (vlastníkovi bytu) plnú výšku preplatku za služby spojené s bývaním za rok 2020 v celkovej výške 184,78 €, nakoľko ako je z predloženého dokladu – Sumárna analýza predpisu za obdobie od 01.01.2020 do 31.07.2021 zrejme, účastník konania dňa 23.06.2021 vykonal vrátenie preplatku pisateľovi podnetu len vo výške 175,53 € a súčasne nevyplatil pisateľovi podnetu plnú výšku Preplatku za služby spojené s bývaním za rok 2021 vo výške 134,76 €, nakoľko ako je z predloženého dokladu – Sumárna analýza predpisu za obdobie od 01.01.2021 do 31.07.2022 zrejme, účastník konania dňa 15.06.2022 vykonal vrátenie preplatku pisateľovi podnetu len vo výške 111,51 €, pričom zo strany účastníka konania neboli splnené všetky zákonné predpoklady pre započítanie v zmysle ust. § 580 a nasl. OZ a to z dôvodu, že zo strany účastníka konania (správcu) nedošlo

k prejavu vôle smerujúcemu k započítaniu pohľadávky voči druhému účastníkovi (vlastníkovi bytu – pisateľovi podnetu č. PO 506/23), čím bolo zo strany účastníka konania spotrebiteľovi upreté právo na ochranu jeho ekonomických záujmov.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) 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.

Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie dňa 04.03.2024 oznámené mu listom zo dňa 04.03.2024, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Účastník konania svoje procesné právo nevyužil, a k oznámeniu o začatí správneho konania sa v stanovenej lehote nevyjadril.

Dňa 12.02.2024 bolo zo strany účastníka konania (kontrolovanej osoby) v predprocesnom štádiu doručené vyjadrenie k inšpekčnému záznamu, v ktorom účastník konania uvádza, že „na základe záverov z vykonanej kontroly predkladá doklady o finančnej disciplíne pisateľa podnetu v kontrolovaných rokoch s akcentom na rok 2023, kde pisateľ podnetu neuhradil do 15 dní dlžnú sumu v zmysle zmluvy o výkone správy. V takýchto prípadoch pristupuje účastník konania individuálne formou splátkového kalendáru k dlžníkom, ak o to bude zo strany dlžníka požiadané, pričom pri osobnom stretnutí nedošlo s pisateľom podnetu k dohode. Vzhľadom k tomu, že v roku 2020 a 2021, kedy mal účastník konania preplatky na službách spojených s bývaním, kedy došlo k ich poníženiu iba o kompenzáciu s platbami realizovanými z jeho strany, k žiadnemu ekonomickému poškodeniu zo strany účastníka konania voči pisateľovi podnetu nedošlo. V prípade, že by sa našlo viacero takýchto neplatičov v bytovom dome, mohlo by dôjsť k situácii, že preddavkové zálohové platby od ostatných vlastníkov by nemuseli pokryť mesačné fakturované náklady jednotlivých bytových domov, ktoré je potrebné hrať jednotlivým dodávateľom služieb. Účastník konania verí, že uvedené doklady pomôžu zohľadniť príslušné závery z vykonanej kontroly so zohľadnením príslušných ľudských hľadísk používaných v administratívnej činnosti účastníka konania.“

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, ako vecne a miestne príslušný správny orgán preskúmal podklady rozhodnutia v celom rozsahu a dospel k záveru, že dôvody uvádzané vo vyjadrení k inšpekčnému záznamu zo dňa 12.02.2024 vo vzťahu k prejednávanej veci sú právne bezvýznamné a ako také nemajú vplyv na zodpovednosť účastníka konania za kontrolou zistený protiprávny stav. Vysporiadanie sa s vyššie uvedenými námietkami účastníka konania tvorí nižšie odôvodnenie rozhodnutia vo veci samej.

Účastník konania ako predávajúci, to znamená osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon a ostatné právny predpisy. Za ich splnenie zodpovedá predávajúci objektívne, to znamená bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok.

Podľa § 2 písm. b) zákona je predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet,

Podľa § 2 písm. i) zákona službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

Podľa § 3 ods. 1 zákona má každý spotrebiteľ právo na výrobky a služby v bežnej kvalite, uplatnenie reklamácie, náhradu škody, vzdelávanie, informácie, ochranu svojho zdravia, bezpečnosti a ekonomických záujmov a na podávanie podnetov a sťažností orgánom dozoru a kontroly a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa.

Podľa § 4 ods. 2 písm. b) zákona predávajúci nesmie spotrebiteľovi upierať práva podľa § 3 zákona.

Podľa § 580 OZ ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie..

Dňa 13.12.2023 začali inšpektori inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj kontrolu, zameranú na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä 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 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 506/2023.

Z podkladov pre meritórne rozhodnutie vo veci vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 21.05.1999 uzavretej podľa ustanovení § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej v texte len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) medzi účastníkom konania a pisateľom podnetu (vlastníkom bytu) v bytovom dome na ul. Okružná 66, 064 01 Stará Ľubovňa.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania v zmysle ust. § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. vyhotovil ako správca vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome pre pisateľa podnetu - Hlavné vyúčtovanie za obdobie 01.01.2020 – 31.12.2020, z ktorého je zrejmy preplatok vo výške **186,40 €**, stav konta k 31. 12. 2020 pred vyúčtovaním bol vo výške – **1,62 €**, t.j. preplatok vo vyúčtovaní k 31. 12. 2020 bol vo vyúčtovaní uvedený v celkovej sume **184,78 €**.

Z predloženej Sumárnej analýzy predpisu za obdobie 01.01.2020 do 31.07.2021 vyplýva, že dňa 23.06.2021 došlo zo strany účastníka konania k úhrade (vráteniu) preplatku v sume 175,53 €. Z predloženej doklady je zrejmé, že suma preplatku bola pisateľovi podnetu ponížená o sumu 9,25 €, čoho dôkazom je aj predložený detail bankového výpisu zo dňa 23.06.2021, z ktorého je zrejmy prevod preplatku v sume 175,53 € zo strany správcu bytového domu pisateľovi podnetu, pričom výška preplatku za služby spojené s bývaním bola znížená zo strany správcu z dôvodu, že vykonané mesačné platby boli nižšie ako mesačné zálohové predpisy

Súčasne z obsahu inšpekčného záznamu vyplýva, že z Hlavného vyúčtovania za obdobie 01.01.2021 – 31.12.2021 vyhotoveného účastníkom konania na meno pisateľa podnetu, je zrejмый preplatok vo výške **181,81 €**, stav konta k 31. 12. 2020 pred vyúčtovaním bol vo výške – **47,05 €**, t.j. preplatok vo vyúčtovaní k 31. 12. 2021 bol vo vyúčtovaní uvedený v celkovej sume **134,76 €**.

Z predloženej Sumárnej analýzy predpisu za obdobie 01. 01.2021 do 31.07.2022 vyplýva, že dňa 15.06.2021 došlo zo strany účastníka konania k úhrade (vráteniu) preplatku v sume 111,51 €. Z predloženého dokladu je zrejмый, že suma preplatku bola pisateľovi podnetu ponížená o sumu 23,25 €, čoho dôkazom je aj predložený detail bankového výpisu zo dňa 15.06.2022, z ktorého je zrejмый prevod preplatku v sume 111,51 € zo strany správcu bytového domu pisateľovi podnetu, pričom tento preplatok bol znížený zo strany správcu z dôvodu, že vykonané mesačné platby boli nižšie ako mesačné zálohové predpisy

Z dostupných podkladov pre rozhodnutie je zrejмый, že účastník konania dôvodil zníženie preplatku za služby spojené s bývaním vznikom nedoplatku na strane pisateľa podnetu v predmetnom rozhodnom období, a preto účastník konania v pozícii správcu pristúpil k aplikácii tzv. inštitútu „započítania“ v zmysle ust § 580 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého *ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému **prejav smerujúci k započítaniu**. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.*

K uvedenému správny orgán má za nevyhnutné poznamenať, že inštitút započítania patrí medzi účinné právne úkony, ktorý so sebou prináša ako právny následok jeho aplikácie zánik vzájomných pohľadávok, ktorý nastáva okamihom, v ktorom sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie a to za splnenia zákonných podmienok, ktorými sú: a/ vzájomnosť (reciprocita) pohľadávok, kedy dve osoby sú si navzájom súčasne veriteľom i dlžníkom, b/ musí ísť o plnenie rovnakého druhu (najčastejšie ide o započítanie pohľadávok peňažného druhu), c/ spôsobilosť pohľadávky na započítanie, t. j. že započítanie nie je vylúčené ani zákonom, ani právnym predpisom, ani dohodou účastníkov a napokon d/ existencia prejavu smerujúceho k započítaniu, ako jednostranného právneho úkonu, z obsahu ktorého musí byť zrejмый, ktorá pohľadávka sa uplatňuje na započítanie, v akej je výške a proti ktorej pohľadávke veriteľa smeruje. Tento prejav nemožno urobiť skôr, než sa pohľadávky stretnú.

Ak niektorá z vyššie uvedených predpokladov chýba alebo ak prejav smerujúci k započítaniu bol urobený skôr, než sa vzájomné pohľadávky stretli, účinky započítania nenastanú.

Z hľadiska účinnosti započítania pohľadávky treba uviesť, že stretnutie vzájomných pohľadávok samo osebe nemá právne účinky, tieto nastanú až kompenzačným prejavom ku dňu stretnutia pohľadávok (ex tunc). Tento kompenzačný prejav je jednostranným právnym úkonom, na ktorý sa nevyžaduje súhlas druhého účastníka, pretože ho možno vykonať aj proti jeho vôli. Započítaciu námietku (započítací prejav) možno uplatniť po tom, keď sa pohľadávky stretli, a to od okamihu zročnosti pohľadávky, ktorá sa stala zročnou ako posledná. K zániku pohľadávok v dôsledku započítania dôjde v rozsahu, v akom sa pohľadávky navzájom kryjú. Ak je niektorá z nich vyššia, zaniká len do výšky započítavanej protipohľadávky.

Splatnosť pohľadávky je spravidla určená dohodou strán alebo zákonom; to znamená, že dlh treba splniť v deň v splatnosti. Keďže v zmysle čl. 2 ods. 3 zmluvy o výkone správy zo dňa 25.01.1999 platnej medzi účastníkom konania a vlastníkom bytu (pisateľom podnetu), ktorou

sa zakladal vzájomný právny vzťah medzi oboma účastníkmi tohto synalagmatického záväzku vyplýva, že: „*Vlastník bytu /nebytového priestoru/ je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu /nebytového priestoru/ vyúčtovaním zistený preplatok. ...*“, t.j. vlastník bytu je povinný uhradiť vyúčtovaním zistený dlh (obligáciu) do 15 od doručenia vyúčtovania. Predmetné ustanovenie zmluvy o výkone správy vyjadruje len tú skutočnosť, že týmto okamihom dôjde (nastane) len k zročnosti pohľadávky ako jedného zo základných zákonných predpokladov, s ktorým je nevyhnutne spojený aj nato nadväzujúci predpoklad a to účinný prejav započítania (kompenzácie), teda k započítaniu nedochádza automaticky.

Ku kompenzácií je nutné, aby jeden z účastníkov právneho vzťahu uskutočnil prejav smerujúci k započítaniu, adresovaný druhému účastníkovi právneho vzťahu. Forma takéhoto právneho úkonu nie je ex lege predpísaná, no musí spĺňať všeobecné náležitosti právneho úkonu stanovené v ust. § 34 a nasl. OZ týkajúce sa vôle a jej prejavu, medzi ktoré patrí určitosť a zrozumiteľnosť právneho úkonu a z jeho obsahu musí byť zrejmé, aká pohľadávka a v akej výške sa uplatňuje na započítanie proti pohľadávke veriteľa. (vid'. Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 M Cdo 11/2008 zo dňa 26. mája 2010).

Z uvedeného vyplýva, že iba prejavenej vôle v dostupnej vnímateľnej forme možno priznať právnu relevanciu.

Za účinný prejav započítania však nie je možné považovať samotné doručenie ročného vyúčtovania za služby spojené s bývaním, keďže tu nastáva len jeden zo štyroch nevyhnutých zákonných predpokladov pre aplikáciu inštitútu „započítania“ a to samotná zročnosť pohľadávky, pričom za nepostačujúci signifikantný kompenzačný prejav započítania by nepostačovalo ani doručenie faktúry o vyúčtovaní nedoplatku, a to pre nedostatočnú konkretizáciu pohľadávky, ktorá sa uplatňuje na započítanie, jej výšky, ako aj konkretizáciu pohľadávky veriteľa, proti ktorej smeruje. Uvedený záver správneho orgánu je podporený aj súdnou praxou (judikatúrou) napr. rozsudkom Krajského súdu Košice sp. zn. 6 Co 179/2006 z 10. októbra 2006.

Na základe vyššie uvedeného bolo povinnosťou účastníka konania prejavit' vôľu smerujúcu k započítaniu po doručení ročného vyúčtovania služieb spojených s bývaním za splnenia perfektnosti takéhoto právneho úkonu v zmysle požiadaviek ust. § 34 a nasl. OZ, pričom však v predložennom vyúčtovaní nákladov za rozhodné obdobia absentoval akýkoľvek prejav vôle smerujúci k započítaniu voči vlastníkovi bytu (pisateľovi podnetu) a účastník konania ani iným ďalším dokladom neverifikoval túto nevyhnutnú zákonnú podmienku prejavu započítania vzájomnej pohľadávky voči vlastníkovi bytu. Z uvedeného tak vyplýva, že v prípade kedy správca nie je schopný objektívne preukázať splnenie zákonnej povinnosti, je správny orgán povinný pristúpiť k vyvodu zodpovednosti za protiprávny stav, nakoľko bez objektívneho preukázania tvrdených skutočností, nie je možné objektívne urobiť záver o splnení si povinnosti stanovenej zákonom.

Z uvedeného teda možno ustáliť záver, že zo strany účastníka konania nebolo možné vykonať vzájomné započítanie pohľadávok a bolo povinnosťou účastníka konania vrátiť pisateľovi podnetu plnú sumu preplatku, ktorá mu vznikla v zmysle čl. 2 ods. 3 zmluvy o výkone správy a ktorá bola uvedená v Hlavnom vyúčtovaní za obdobie 01.01.2020 – 31.12.2022 a to z dôvodu, že zo strany účastníka konania neboli splnené všetky zákonné predpoklady pre započítanie v zmysle ust. § 580 a nasl. OZ.

Uvedeným konaním účastník konania naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu v zmysle ust. § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 zákona, t.j. uprel spotrebiteľovi právo na ochranu jeho ekonomických záujmov.

V citovanom ustanovení zákon vo všeobecnosti priznáva spotrebiteľovi určité práva, čím v záujme právnej ochrany vymedzuje právne postavenie spotrebiteľa. Jedným zo zákonom priznaných práv spotrebiteľa je aj jeho právo na ochranu ekonomických záujmov.

Predávajúci je povinný dodržiavať zásadu poctivosti a odbornej starostlivosti, ktorou sa v zmysle zákona rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti pri poskytovaní služieb, ktorá korešponduje s právami spotrebiteľa na ochranu pred zásahom do zákonom chránených oprávnených záujmov. Zákon preto v tomto ustanovení prikazuje predávajúcemu správať sa pri poskytovaní služieb tak, aby k ohrozeniu týchto záujmov spotrebiteľa nedochádzalo, čo účastník konania v tomto prípade nedodrжал.

Účastník konania skutkové zistenia nespochybnil žiadnym relevantným spôsobom.

Správny orgán doplnil správne konania o vyjadrenie účastníka konania zo dňa 12.02.2024 preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody uvedené v oznámení o začatí správneho konania.

Účastník konania v uvedenom vyjadrení iba popísal dôvody a okolnosti, za ktorých došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, pričom vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody ako liberačné prihliadnúť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodiť tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi. Správny orgán k uvedenému iba uvádza, že nespochybňuje finančné nedoplatky (disciplínu) vlastníka bytu, ako ani možnosť použitia inštitútu tzv. „započítania“ v zmysle ust. § 580 OZ, ale tento môže byť aplikovaný výhradne za splnenia rigorózne stanovených zákonných podmienok a predpokladov, ktoré v danom prípade neboli naplnené v plnom rozsahu pre postup účastníka konania pri uplatnení tohto právneho nástroja v rámci záväzkovo – právnych vzťahov, pričom na uvedenú podstatnú skutočnosť a to reálny vznik nedoplatku na strane pisateľa podnetu v rámci správnej úvahy pri určení výšky pokuty bude možné na tento aspekt prihliadnúť ako na okolnosť poľahčujúcu, no nie však na okolnosť zbavujúcu zodpovednosti pre naplnenie uvedenej skutkovej podstaty správneho deliktu na vyvinenie (exkulpáciu) sa a upustenie od potrestania

Navyše správny orgán nevystupuje ako arbiter sporu, ktorý ma výlučne súkromnoprávny charakter, ale vykonáva štátom ustanovené právomoci orgánu dohľadu nad vnútorným trhom a teda aj na poskytovanie služieb v súlade so zákonnými regulami, ktoré ich upravujú v oblasti spotrebiteľského práva.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecne záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť.

Keďže ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25. 01. 2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb alebo fyzických osôb - podnikateľov sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúcou skutočnosťou to, že bol porušený zákon, pričom pri zistení porušenia zákona je správny orgán povinný (obligatórne) pristúpiť k uloženiu postihu v zákonom stanovenom rozsahu.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod.

Účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej podnikateľskej činnosti.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností predávajúceho bolo objektívne preukázané. Správny orgán sa riadil zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 zákona o správnom konaní. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán na základe vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že skutkový stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona je správne orgánu uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia zákazu a povinností, spôsob a následky porušenia zákazu, vzhľadom na porušenie zákazu predávajúceho upierať práva spotrebiteľa na ochranu ekonomických záujmov. Pri stanovení výšky pokuty v rámci správnej úvahy správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj vytvorenie takých podmienok poskytovania služieb, ktoré rešpektujú zákaz upierania práv spotrebiteľa podľa § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa, a to práva na ochranu jeho ekonomických záujmov, ktoré bolo konaním účastníka konania porušené.

Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľa ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

V uvedenej súvislosti správny orgán ako rozhodujúci vnímal fakt, že konanie účastníka konania – správcu, ktorý bez započítacieho úkonu, ktorý by adresoval pisateľovi podnetu, akú pohľadávku a v akej výške si započítava voči svojej pohľadávke tak bez splnenia zákonných podmienok, ktoré sú požadované na takýto právny úkon, ukrátil spotrebiteľa jednak na práve byť informovaný o zamýšľaní správcu započítať si svoju vzájomnú pohľadávku, nakoľko správca k takému kroku pristúpil automaticky, čo priamo bolo spôsobilé negatívne zasiahnuť do ekonomickej sféry spotrebiteľa – vlastníka bytu v bytovom dome Okružná 66, Stará Ľubovňa, kedy ten nie len v zmysle zákona ale aj zmluvného záväzku mal právo na vyplatenie vzniknutého preplatku za služby spojené s bývaním za roky 2020 a 2021 v plnej výške, na ktorom bol konaním správcu ukrátený. Správny orgán nespochybňuje legitimitu konania správcu, nakoľko je zrejmé, že pisateľovi podnetu v danom prípade vznikol v dôsledku nedodržiavania výšky zálohových platieb za byt dlh, ktorý správca následne mal právo si vymáhať aj cestou tzv. započítania, avšak za splnenia všetkých zákonom stanovených kritérií pre takéto konanie, k čomu však zo strany účastníka konania v postavení správcu nedošlo, keďže jeden zo významných prvkov požadovaných v ust. § 580 OZ a to prejav vôle smerujúci k započítaniu adresovaný druhej zmluvnej strane (dlžníkovi) v tomto prípade absentoval a preto postup účastníka konania bol vyhodnotený z pohľadu správneho orgánu ako rozporný s kogentným ustanovením zákona.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Základnou povinnosťou správcu je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Z dôvodu, že správca vykonáva správu domu ako „*profesionál*“ podľa zákona o správcoch, t.j. ako osoba známa problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov, je povinný konať odborne, t.j. s odbornou starostlivosťou.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že nevrátenie finančných prostriedkov v plnej výške ako preplatok za služby spojené s bývaním za roky 2020 až 2021 spôsobuje stav, kedy spotrebiteľ síce disponuje právom v zmysle zákona a zmluvy o výkone správy, avšak toto sa v dôsledku konania, resp. nekonania predávajúceho stáva relatívnym, pričom následne je spotrebiteľ nútený domáhať sa svojich práv, ktoré inak majú nastupovať automaticky, cestou správnych orgánov, formou alternatívneho riešenia sporu, či súdnou cestou, čím sa zvyšuje jeho ekonomické, ale tiež administratívne zaťaženie. Z opisu protiprávneho konania účastníka konania je zrejмый rozsah ujmy, ktorú spotrebiteľovi účastník konania spôsobil a na výšku ktorej

správny orgán prihlíada. Takisto je z neho zrejmy spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania účastníka konania, na ktoré musí správny orgán pri určení výšky pokuty prihlíadnuť. Z hľadiska závažnosti, správny orgán považuje stav, kedy spotrebiteľovi nie sú vrátené peňažné prostriedky v plnej výške za závažné porušenie zákona a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v spojení s ust. § 3 ods. 1 cit. zákona, na čo musel správny orgán prihlíadnuť pri určení výšky sankcie.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil skutočnosť, že predávajúci nesmie spotrebiteľovi upierať práva podľa § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán teda zároveň prihlíadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 66 400 eur.

Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., prihlíadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúc na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.