

**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave**  
**Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27**

Číslo: SK/0080/99/2022

Dňa: 09.01.2024

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 17.09.2021 v sídle účastníka konania na adrese Jarkova 31, Prešov a ukončená dňa 17.12.2021 bez prítomnosti zástupcu účastníka konania v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, Prešov za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 378/2021, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0177/07/21 zo dňa 14.03.2022, ktorým bola 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 uložená peňažná pokuta vo výške **300,- EUR, slovom: tristo eur**, pre porušenie § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

**r o z h o d o l :**

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

**znenie výroku:**

„..., zistené pri výkone kontroly ukončenej dňa 17.12.2021 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 378/2021, ...“

**nahrádza znením:**

„..., kontrola začatá dňa 17.09.2021 v sídle účastníka konania na adrese Jarkova 31, Prešov a ukončená dňa 17.12.2021 bez prítomnosti zástupcu účastníka konania v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, Prešov za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 378/2021, ...“

a

**pre porušenie zákazu predávajúceho podľa § 4 ods. 2 písm. a) a pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 18 ods. 4 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 sa účastníkovi konania – Virtuálny správca budov, s.r.o., sídlo: Jarkova 31, 080 01 Prešov, IČO: 44 526 890, kontrola začatá dňa 17.09.2021 v sídle účastníka konania na adrese Jarkova 31, Prešov a ukončená dňa 17.12.2021 bez prítomnosti zástupcu účastníka konania v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, Prešov za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 378/2021, 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 peňažná pokuta vo výške **300,- EUR, slovom: tristo 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: 01770721. Ostatná časť výroku ostáva bez zmeny.**

**O d ô v o d n e n i e :**

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 300,- €, pre porušenie zákazu vyplývajúceho z § 4 ods. 2 písm. a) a pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 18 ods. 4 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“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 17.09.2021 v sídle účastníka konania na adrese Jarkova 31, Prešov a ukončenej dňa 17.12.2021 bez prítomnosti zástupcu účastníka konania v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, Prešov za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 378/2021 zistené, že účastník konania porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu; porušil povinnosť vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.

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

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolačný 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, odvolačný orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Odvolačný orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie č. P/0177/07/21 zo dňa 14.03.2022, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolačný 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 17.09.2021 (pozri č. I. 8 spisu), ktorý osobne prevzal konateľ spoločnosti p. Ing. Slavomír Satvár a z inšpekčného záznamu zo dňa 17.12.2021 (pozri č. I. 79 spisu), ktorý bol účastníkovi konania doručený prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 12.01.2022. Správne, dostatočne, jasne a presne má byť uvedené: „..., kontrola začatá dňa 17.09.2021 v sídle účastníka konania na adrese Jarkova 31, Prešov a ukončená dňa 17.12.2021 bez prítomnosti zástupcu účastníka konania v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, Prešov za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 378/2021, ... .“ Vykonaná zmena nezakladá dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie zákona, nemá vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav, ktorý zostal v plnej miere zachovaný a nie je dôvodom prehodnotenia výšky uloženej pokuty. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolačný orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo neukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu; vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v zákonom stanovenej 30 dňovej lehote odo dňa jej uplatnenia; čo účastník konania porušil.

Kontrolou začatou dňa 17.09.2021 v sídle účastníka konania na adrese Jarkova 31, Prešov a ukončenou dňa 17.12.2021 bez prítomnosti zástupcu účastníka konania v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, Prešov, zameranou na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 378/2021 bolo zistené, že účastník konania:

- porušil zákaz podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu, keď účastník konania ako správca, bez právom uznaného dôvodu preniesol svoju zákonnú povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 17 ods. 4 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení účinnom v čase porušenia povinnosti zabezpečiť obstaranie, zapojenie, udržiavanie a overovanie určených meradiel na meranie množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej konečným spotrebiteľom prostredníctvom podmienky v Zmluve o výkone správy zo dňa 30.11.2020 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) (konkrétne v článku III. Práva a povinnosti správcu v bode 2. písm. b)) na vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici I. Máj 1, 2, 3, 4, 5 v Prešove, (a teda aj na vlastníka bytu - pisateľa podnetu č. 378/2021) sledovať dobu overenia a meniť merače TÚV v bytoch a nebytových priestoroch v uvedenom bytovom dome, čo sa pretavilo do postupu pisateľa podnetu - vlastníka (vyplýva to z predloženého dokladu o výmene vodomera na teplú úžitkovú vodu (TÚV) zo dňa 09.08.2021, vymenené dva kusy vodomeroch na TÚV - číslo: 56486445 s platnosťou overenia do 30.11.2020 a číslo:



58083402 s platnosťou overenia do 31.07.2021, doklad vydalo Bytové družstvo Prešov, ktoré potvrdilo výmenu vodomerov na základe žiadosti spotrebiteľa), čím účastník konania ukladal spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome) povinnosť bez právneho dôvodu;

- porušil povinnosť podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je **predávajúci povinný vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, keď účastník konania reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu spotrebiteľa (pisateľa podnetu č. 378/2021) za rok 2020 uplatnenú dňa 31.05.2021 nevybavil v lehote do 30 dní odo dňa jej uplatnenia.**

Za zistené nedostatky účastník 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 zistené nedostatky.

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že s rozhodnutím SOI nesúhlasí a svoj nesúhlas odôvodňuje tým, že konal v súlade s § 14 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“) o hlasovaní (schôdza konaná dňa 01.10.2015) a následne aj s vyššou právnou normou – zákonom č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok - § 65, podľa ktorého: Odovzdanie všetkej agendy o byte pri kúpe/predaji je v zmysle tohto ustanovenia povinnosťou predávajúceho/kupujúceho. Účastník konania ďalej tvrdí, že evidenciu meračov viedol a samozrejme stále vedie a kontroloval oprávnenosť osôb vykonávajúcich výmeny vodomerov. Účastník konania v podanom odvolaní cituje ustanovenie § 14a ods. 7 a § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom uvádza, že proti tomuto hlasovaniu sa nikto v lehote neodvolal, a teda považuje toto rozhodnutie vlastníkov bytov zabezpečovať si vodomery vo vlastnej réžii za smerodajné. Záverom účastník konania podotýka, že na náklady na výmenu vodomerov od doby začiatku spravovania neboli použité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, a teda vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevznikla žiadna škoda.

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 porušenie zákazu vyplývajúceho z § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa a za porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. 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. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa „predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.“

Podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa „ak spotrebiteľ uplatní reklamáciu, predávajúci alebo ním poverený zamestnanec alebo určená osoba je povinný poučiť spotrebiteľa o jeho právach podľa všeobecného predpisu; na základe rozhodnutia spotrebiteľa, ktoré z týchto práv spotrebiteľ uplatňuje, je povinný určiť spôsob vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) ihneď, v zložitých prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložité technické zhodnotenie stavu výrobku alebo služby, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklámia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Ak k prevzatíu predmetu reklamácie predávajúcim dôjde v neskorší deň, ako je deň uplatnenia reklamácie, tak lehoty na vybavenie reklamácie podľa tohto odseku začínajú plynúť odo dňa prevzatia predmetu reklamácie predávajúcim; najneskôr však od momentu, kedy predávajúci znemožní alebo zabráni prevzatie predmetu reklamácie. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie má spotrebiteľ právo od zmluvy odstúpiť alebo má právo na výmenu výrobku za nový výrobok.“



Podľa § 17 ods. 4 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení účinnom v čase porušenia povinnosti „*koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo tepla dodaného v teplej úžitkovej vode konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa § 1 ods. 3 písm. c), sú povinní zabezpečiť obstaranie, zapojenie, udržiavanie a overovanie určených meradiel na meranie množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej konečným spotrebiteľom v súlade s osobitným predpisom.*“

K námietkam účastníka konania, že konal v súlade s § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán uvádza, že účastníkom konania uvádzané ustanovenie § 14 (a nasledujúce) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje právo a zároveň povinnosť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku a tiež spôsoby a náležitosti tohto inštitútu. V uvedenom prípade však *lex specialis* (zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike), konkrétne vo vyššie citovanom ustanovení § 17 ods. 4 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení účinnom v čase porušenia povinnosti explicitne ustanovuje povinnosť účastníkovi konania ako koncovému odberateľovi, ktorý rozpočítava množstvo tepla dodaného v teplej úžitkovej vode konečnému spotrebiteľovi (vlastníkom bytov a nebytových priestorov). V danom prípade sa jedná o kogentné ustanovenie, ktoré charakterizuje práve skutočnosť, že použiteľnosť uvedeného ustanovenia nemôžu subjekty právneho vzťahu prejavom vôle ani aplikujúci orgán vylúčiť alebo obmedziť či podmieniť a tiež v súvislosti so zásadou *lex specialis derogat legi generali* nie je možné sa danej povinnosti zbaviť, ani danú povinnosť účastníka konania preniesť na vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to ani hlasovaním týchto vlastníkov. Odvolací správny orgán v predmetnom prípade vzhľadom na vyššie uvedené uvádza, že skutočnosť, že hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prebehlo zákonným spôsobom (nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov na schôdzi) je právne irelevantná, rovnako ako aj argument účastníka konania, že proti tomuto hlasovaniu sa nikto v lehote neodvolal, a teda považuje toto rozhodnutie vlastníkov bytov zabezpečovať si vodomery vo vlastnej réžii za smerodajné, keďže zákon ako nositeľ a tejto právnej povinnosti explicitne označuje práve účastníka konania.

K argumentu účastníka konania, že na náklady na výmenu vodomeroch od doby začiatku spravovania neboli použité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, a teda vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevznikla žiadna škoda, odvolací orgán uvádza, že uvedené správne delikty patria medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. V predmetnom prejednávacom prípade však priamo došlo k vzniku škody, kedy sa účastník konania nezákonným spôsobom zbavil svojej zodpovednosti a tú preniesol na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí si výmenu vodomeroch museli zaobstarať zo svojich vlastných finančných zdrojov, pričom na tento účel práve priamo slúži fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj ako „*FPÚaO*“). 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 č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike. 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.

Pojem odborná starostlivosť je definovaná zákonom o ochrane spotrebiteľa, konkrétne v ustanovení § 2 písm. u), podľa ktorého: „*Na účely tohto zákona sa rozumie odbornou starostlivosťou 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.*“, pričom z uvedeného vyplýva, že účastník konania ako správca by pri výkone svojej činnosti mal voči spotrebiteľom vystupovať ako odborník, ktorý je znalý právnych predpisov, ktoré sa na jeho



činnosť vzťahujú a svoje služby by mal poskytovať v súlade so všetkými právnymi predpismi tak, aby nedochádzalo k ujme na právach spotrebiteľov. Na základe kontrolných zistení, keď bolo zistené, že účastník konania si niektoré svoje zákonné povinnosti nesplnil, je možné konštatovať, že konal v rozpore s odbornou starostlivosťou.

Odvolačný 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. Z ustanovenia § 32 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike explicitne vyplýva, že štátny dozor nad dodržiavaním ustanovení tohto zákona vykonáva inšpekcia podľa osobitného predpisu. Z uvedeného teda nesporne vyplýva kompetencia SOI vykonávať dozor nad plnením povinností v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako i zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, t. j. je orgánom oprávneným kontrolovať, či sú spotrebiteľom poskytované služby v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami, a to vrátane služieb poskytovaných správcami bytov a nebytových priestorov.

V tejto súvislosti vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi uvedenej služby povinnosti vyplývajúce z ustanovení § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, teda dodržiavať zákaz ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu a vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v zákonom stanovenej 30 dňovej lehote odo dňa jej uplatnenia. Účastník konania ako poskytovateľ služby nesplnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoje zákonné povinnosti, tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanovením zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, tak ako je špecifikované vyššie v tomto rozhodnutí.

Odvolačný orgán dodáva, že účastník konania za zistené porušenia 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. Zákon neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnúť 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 povinností nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za tieto porušenia. 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.

Odvolačný 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 zákaz vyplývajúci z ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa a porušil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správne 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 § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. 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.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán je v zmysle ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa povinný uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. 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 prvostupňový správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací orgán dodáva, že cieľom kontrolnej činnosti SOI je zisťovanie a zabezpečenie súladu plnenia povinností stanovených zákonom so skutočným stavom.

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, pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. 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 porušeniu § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. 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 zisteným nedostatkom do budúca rozmyslí, či znova poruší dané právne predpisy, ale aj smerom navonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobných povinností, ako v prípade účastníka konania. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. 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 17.09.2021 a zo dňa 17.12.2021. Za zistené nedostatky 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 povinností 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.“*

Odvolací 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 povinností zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa,



tnz. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolací orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty.

Odvolací orgán pri ukladaní výšky pokuty v prvom rade zobral do úvahy, že Ústava SR v čl. 13 ods. 1 zabezpečuje právne postavenie osôb tak, že povinnosti im možno ukladať len zákonom alebo na základe zákona a v jeho medziach, prípadne medzinárodnou zmluvou podľa čl. 7 ods. 4 alebo nariadením vlády SR podľa čl. 120 ods. 2 Ústavy SR. Táto ústavná ochrana sa premieta v ochrane spotrebiteľa do konkrétneho ustanovenia, ktorého účelom je ochrániť spotrebiteľa pred takými povinnosťami, ktoré by predávajúci sám spotrebiteľovi ustanovil. Účastník konania konal nad rámec zákona, resp. v rozpore s ním, keď spotrebiteľom ukladal povinnosť bez právneho dôvodu, keď ako správca, bez právneho dôvodu preniesol svoju zákonnú povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 17 ods. 4 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení účinnom v čase porušenia povinnosti zabezpečiť obstaranie, zapojenie, udržiavanie a overovanie určených meradiel na meranie množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej konečným spotrebiteľom prostredníctvom podmienky v zmluve o výkone správy (konkrétne v článku III. Práva a povinnosti správcu v bode 2. písm. b)) na vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici 1. Mája 1, 2, 3, 4, 5 v Prešove, a to sledovať dobu overenia a meniť merače TÚV v bytoch a nebytových priestoroch v uvedenom bytovom dome. Uvedeným konaním došlo k svojvôli správcu, ktorý zakotvením podmienky v článku III. Práva a povinnosti správcu v bode 2. písm. b) zmluvy o výkone správy nekonal v súlade s odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu, u ktorého sa predpokladá profesionálna a odborná znalosť právnych predpisov v súvislosti s vykonávaním správy, očakáva. Spotrebiteľ pritom v dobrej viere od účastníka konania očakával, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a nezneužije svoje silnejšie zmluvné postavenie pri hospodárení s majetkom spotrebiteľa, nakoľko nespravuje vlastný majetok, ale na základe zmluvy o výkone správy sa stará o majetok cudzí a o tento sa musí starať striktnie v súlade so zákonom. Ukladaním povinnosti bez právneho dôvodu dochádza k ohrozovaniu ekonomických záujmov spotrebiteľa. Odvolací orgán taktiež prihliadol na skutočnosť, že správca prenesením svojich zákonných povinností na vlastníkov bytov a nebytových priestorov im ukladal povinnosť bez právneho dôvodu, pričom takéto konanie je spôsobilé sťažiť spotrebiteľovi vymáhanie jeho práv súvisiacich so službami, ktoré správca vlastníkom bytov a nebytových priestorov poskytuje. Odvolací orgán sa stotožňuje s tvrdením správneho orgánu prvého stupňa, že pokiaľ správca uloží spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, spotrebiteľ je nútený domáhať sa svojich práv súdnou cestou, prípadne alternatívnou cestou alebo prostredníctvom orgánov na ochranu spotrebiteľa, čím sa zvyšuje administratívne a ekonomické zaťaženie a je marený účel zákona vyjadrený v § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, kde jedným z chránených práv spotrebiteľa je práve ochrana jeho ekonomických záujmov, čo v tomto prípade účastník konania nedodrжал.

Odvolací orgán pri ukladaní výšky pokuty prihliadal najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru zohľadnil, že účastník konania 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 ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu.

Pri určovaní výšky sankcie odvolací správny orgán vzal do úvahy aj skutočnosť, že nesplnením si povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania z § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, bol spotrebiteľ ukrátený na jeho práve na riadne vybavenie reklamácie spôsobom ustanoveným zákonom. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práva spotrebiteľa chráneného dotknutým zákonným ustanovením. Spotrebiteľ musel strpieť reklamačné konanie po dobu dlhšiu, ako bolo požadované zákonom o ochrane spotrebiteľa tým, že mu bola znemožnená realizácia jeho nároku vyplývajúceho mu z riadneho vybavenia reklamácie, a to



prevzatia plnenia v zákonom stanovenej lehote. Odvolací správny orgán zastáva názor, že účastník konania ako predávajúci (poskytovateľ služieb) nedodržaním zákonom stanovenej lehoty nedodržel zákonom predpísané povinnosti pri vybavovaní reklamácie a maril to, čo bolo zákonom sledované, t. j. poskytnúť ochranu spotrebiteľovi, a tým posilniť jeho nevýhodné postavenie.

Odvolací orgán zastáva názor, že rozhodujúcimi skutočnosťami posudzovanými podľa kritérií ustanovených v § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré boli mimo už vyššie uvedeného zohľadnené pri určovaní výšky postihu, bolo porušenie práv spotrebiteľa, nesplnenie zákonných povinností predávajúceho s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zistených nedostatkov, a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, nakoľko si účastník konania ako predávajúci (poskytovateľ služieb) nesplnil povinnosti vyplývajúce mu z kogentných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistené nedostatky, 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, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich vznik.

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 povinností, ako aj následky pre spotrebiteľa nesplnením si vyššie uvedených povinností 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 výrokovej 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.