

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Morozovej Nemcovej a členov senátu JUDr. Mariana Hoffmanna, PhD. a doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD., v právnej veci **žalobcu Bytové družstvo Prešov**, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov, *právne zastúpeného ...* proti **žalovanej Slovenskej obchodnej inšpekcii, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie** so sídlom v Bratislave, Bajkalská 21/A, 827 99 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia SK/0404/99/2018 zo dňa 3. júna 2019 na základe správnej žaloby vo veci správneho trestania takto

rozhodol:

I. Žalobu **zamieta**.

II. Účastníkom konania náhradu trov **nepriznáva**.

Odôvodnenie

L

Priebeh administratívneho konania

1. Z obsahu administratívneho spisu správny súd ustálil, že Inšpektorát Slovenskej

obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove (ďalej len prvostupňový správny orgán) ako orgán príslušný podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 128/2002 Z. z.) pri kontrole vykonanej v dňoch 10.11.2017 a 05.02.2018 so zameraním na prešetrenie podnetu spotrebiteľov evidovaných správnym orgánom pod číslom Po 775/17 a Po 815/17 zistil, že žalobca porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne využitie, v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1990 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.08.2018 (ďalej len zákon o vlastníctve bytov), podľa ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „vlastníci bytov“ alebo „vlastníci“) v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Žalobca ako správca bytového domu na ulici ..., použil prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „fond“) na úhradu ceny rekonštrukcie vstupných schodov bytového domu na základe faktúry č. 012017 zo dňa 06.10.2017 vystavenej ... v rozpore s § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a v rozpore so zmluvou o výkone správy, keďže sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome o výbere dodávateľa tohto diela, čím neposkytol službu v súlade so zmluvnými dohodnutými požiadavkami a v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov riadne.

2. Podľa názoru prvostupňového správneho orgánu žalobca svojim protiprávnym konaním naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písmeno h) zákona č. 250/2007 Z. z. a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“) tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.
3. Prvostupňový správny orgán oznámil žalobcovi začatie správneho konania listom sp. zn. P/0073/07/18 z 11.05.2018. K oznámeniu o začatí konania sa žalobca vyjadril podaním doručeným prvostupňovému správnomu orgánu 22. 05.2018, v ktorom vyjadril svoj nesúhlas zo závermi vykonanej kontroly a uviedol že podľa jeho názoru nepostupoval ani v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov ani v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa, keďže pri úhrade faktúry č. 012017 zo dňa 06.10.2017 za rekonštrukcie vstupných schodov v hodnote 2250 € postupoval výlučne v súlade s vôľou vlastníkov a vlastníckmi ustanoveného výboru samosprávy. Svoju argumentáciu podporil aj listinnými dôkazmi.
4. Na základe kontrolných zistení a predložených listinných dôkazov prvostupňový správny orgán rozhodnutím č. P/0073/07/18 z 10.07.2018 uložil žalobcovi pokutu vo výške 1000 €.
5. Prvostupňový správny orgán v odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že žalobca ako predávajúci, to znamená podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi ponúka alebo predáva výrobky alebo poskytuje služby a za tým účelom uzatvára v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti spotrebiteľské zmluvy, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky ponuky alebo predaja výrobkov alebo poskytovania služieb. Za

ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

6. Poukázal na to, že predmetom podnetov spotrebiteľov - vlastníkov bytov - bola (aj) žiadosť o prešetrenie zákonnosti uznesenia číslo 3 schôdze vlastníkov uskutočnenej dňa 11.09.2017, ktorým bola v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov rozhodovacia právomoc vlastníkov na členskú samosprávu a o prešetrenie postupu pri výbere dodávateľa odkvapových rúr namontovaných v mesiacoch september 2017 až október 2017 do všetkých vchodov bytového domu.
7. Prvostupňový správny orgán sumarizoval svoje zistenia a konštatoval, že kontrolami inšpektorov Slovenskej obchodnej inšpekcie bolo zistené, že žalobca je predávajúcim - poskytovateľom služby v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa a zároveň správcom zmysle zákona o vlastníctve bytov. Ako správca vykonáva správu domu na ulici ... na základe zmluvy o výkone správy uzavretej medzi účastníkom konania vlastníckymi bytov v bytovom dome dňa 03.09.2012 a jej dodatku číslo 1 zo dňa 02.02.2017. Vzhľadom na predmet podnetov spotrebiteľov bola kontrola zameraná na spôsob výberu dodávateľov tovarov a služieb pre tento bytový dom, osobitne spôsob výberu dodávateľa odkvapových rúr namontovaných mesiacoch 09/17-10/17 do všetkých vchodov bytového domu. Podľa záznamu zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu ... konanej dňa 11.09.2017 predloženého účastníkom konania pri kontrole, sa tejto schôdze sa zúčastnilo 31 vlastníkov z celkového počtu 108 vlastníkov bytov a 8 vlastníkov nebytových priestorov (garáže) a dvaja zástupcovia žalobcu. Keďže na schôdzi vlastníkov neboli prítomní vlastníci, ktorí mali aspoň 2 tretiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, schôdza nebola uznášaniaschopná čo je zaznamenané aj v zázname zo schôdze. Z dôvodu, že schôdza vlastníkov nebola ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, sa ďalej postupovalo podľa ustanovenia § 14 ods. 33 veta zákona o vlastníctve bytov. Na tejto schôdzi bolo okrem iných prijaté uznesenie, schválené všetkými prítomnými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého bolo schôdzou vlastníkov v rámci zníženia administratívnych nákladov a operatívneho riadenia schválené právo výboru samosprávy schvaľovať - dať súhlas s preplatením faktúr za vykonané práce v rámci údržby a opráv bytového domu do výšky 9.000,00 €. Na schválenie a preplatenie financií je potrebná 2/3 väčšina hlasov výboru, podpis predsedu samosprávy a jedného člena výboru a zápisnica s uznesením výboru samosprávy. Oznam o zasadnutí výboru a prejednávanych záležitostiach bude zverejnený spôsobom obvyklým 5 dní pred zasadnutím výboru.
8. Prvostupňový správny orgán uložil za účelom prešetrenia predmetu podnetov spotrebiteľov - vlastníkov bytov žalobcovi záväzný pokyn na predloženie objednávky, resp. zmluvy o dielo, predmetom ktorej by boli práce vykonané na bytovom dome ... v období 09/17 - 10/17. Podľa vyjadrenia osoby prítomnej pri kontrole dielo bolo zhotovené na základe ústnej dohody medzi zhotoviteľom diela a výborom samosprávy bytového domu Súčasťou žalobcom predložených dokladov bola zápisnica zo zasadnutia výboru samosprávy ... konaného dňa 05.10.201, súčasťou programu ktorého bola okrem iného oprava striešok vchodových buniek - materiál, riešenie, cena práce. Podľa obsahu tejto

zápisnice oprava striešok vchodových buniek bola dohodnutá so živnostníkom ..., pričom požadované boli výmena a vyspádovanie odtokových žľabov, oplechovanie striešok smerom k fasáde bytového domu, výmena a výspravky parapetných dosiek a montáž zvodov, s termínom ukončenia prác 06.10.2017. Cena práce spolu s dodávkou materiálu bola dohodnutá na 250.00 € za jednu bunku a celková cena predstavovala sumu 2 250,00 eur.

9. V rámci ustálenia skutkového stavu prvostupňový správny orgán zistil, že uznesením č. 2 výbor samosprávy schválil preplatenie faktúry č. 012017 za prevedené klampiarske práce, dodávku materiálu a montáž na strieškach vchodových buniek vo výške 2 250,00 €, pričom za prijatie tohto uznesenia hlasovalo 7 prítomných členov výrobu, 2 členovia výboru boli neprítomní. V zápisnici zo zasadnutia výboru samosprávy bolo konštatované, že preplatenie faktúry č. 012017 bolo schválené v zmysle uznesenia schôdze vlastníkov - 2/3 väčšinou. Na základe uvedených rozhodnutí vlastníkov o voľbe a právomoci výboru samosprávy, ako aj rozhodnutia samotného výboru samosprávy a so súhlasom s preplatením faktúry č. 012017 zo strany dvoch členov tohto výboru došlo zo strany žalobcu k uvoľneniu prostriedkov z fondu opráv a údržby, čo vyplýva z žalobcom predloženého dokladu „Tvorba a čerpanie fondu opráv a údržby SPOLU“, z ktorého je zrejmé, že k použitiu prostriedkov z fondu vo výške 2250.00 € došlo dňa 31.10.2017.
10. Prvostupňový správny orgán preskúmal aj podmienky Zmluvy o výkone správy uzavretej medzi žalobcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v ... zo dňa 03.09.2012 a poukázal najmä na jej čl. 2, čl. 4 bod. 2, čl. 5 a čl. 8 bod. 2.
11. V súvislosti s námietkou žalobcu spočívajúcou v tvrdení, že na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 24.2.2010 bol schválený výbor bytového domu - samosprávy, ktorý vlastníci poverili na rozhodovanie o použití prostriedkov fondu opráv prvostupňový správny orgán uviedol, že táto schôdza vlastníkov sa konala ešte pred nadobudnutím účinnosti žalobcom predloženej Zmluvy o výkone správy uzavretej medzi ním a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na ul. ... dňa 3.9.2012. Z uvedeného dôvodu prvostupňový správny orgán pri hodnotení skutkového stavu na výsledky schôdze vlastníkov konanej dňa 24.2.2010 neprihliadal.
12. Podľa právneho posúdenia prvostupňového správneho orgánu správou domu je treba rozumieť obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a iné činnosti s tým súvisiace. Správca je pritom povinný túto činnosť vykonávať s odbornou starostlivosťou v súlade so zákonnými požiadavkami a zmluvne dohodnutými podmienkami.
13. Prvostupňový správny orgán poukázal na skutočnosť, že v Zmluve o výkone správy zo dňa 03.09.2012 sa žalobca zaviazal, že pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv sa bude riadiť podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a najmä § 8b zákona o vlastníctve bytov. Z ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve

bytov jednoznačne vyplýva, že správca je povinný riadiť sa o výbere dodávateľa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

14. Podľa názoru prvostupňového správneho orgánu v danom prípade nie je dôležité, kto v skutočnosti obstarával pre vlastníkov tovary alebo služby, podstatnou je skutočnosť, že o výbere ich dodávateľa vzhľadom na kogentný charakter ustanovenia § 8b ods. 3 musí rozhodnúť nadpolovičná väčšina vlastníkov a správca je povinný toto rozhodnutie rešpektovať a riadiť sa ním pri všetkých svojich ďalších úkonoch súvisiacich s týmto rozhodnutím. V súlade s požiadavkou odbornej starostlivosti preto nepovažoval za zákonný postup žalobcu, keď tento použil prostriedky fondu na úhradu ceny diela bez toho, aby o jeho dodávateľovi rozhodla nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V tejto súvislosti prvostupňový správny orgán neakceptoval ako udržateľný právny názor žalobcu, podľa ktorého vlastníci sami rozhodli o tom, že o investíciách do ich bytového domu môže rozhodnúť aj výbor samosprávy, a to postupom podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Prvostupňový správny orgán k tomu poukázal na obsah zmluvy o výkone správy zo dňa 03.09.2012 a uviedol, že by takýmto rozhodnutím došlo k schváleniu zmeny tejto zmluvy, pričom o zmene zmluvy o výkone správy však nebolo možné rozhodnúť postupom podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Podľa názoru prvostupňového správneho orgánu aj prípadná zmluvná podmienka umožňujúca previesť právomoc vlastníkov rozhodovať o výbere dodávateľa nadpolovičnou väčšinou na výbor samosprávy by bola v priamom rozpore s ustanovením § 8b ods. 3 druhá veta, zákona o vlastníctve bytov.
15. Prvostupňový správny orgán poukázal aj na to, že zmluvný vzťah medzi správcom domu ako poskytovateľom služby a vlastníckmi ako spotrebiteľmi je založený zmluvou o výkone správy, ktorá je zmluvou spotrebiteľskou. Spotrebiteľské právo sa vyznačuje prevahou kogentných právnych noriem a predstavuje určitú odchýlku od všeobecnej koncepcie súkromného práva, vychádzajúcej zo zásady zmluvnej autonómie. Táto zásada je modifikovaná za účelom zvýšenej ochrany slabšieho účastníka spotrebiteľského zmluvného vzťahu, ktorým je spotrebiteľ. Právna úprava zákona o vlastníctve bytov je úpravou, ktorá je pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome priaznivejšia, pretože zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu správcu a vlastníkov, založeného zmluvou o výkone správy. Tento zákon presne a striktnie určuje práva a povinnosti správcu pri správe bytového fondu. Pri výkone svojej činnosti správca nesmie použiť inú právnu úpravu než tú, ktorú použiť mu prikazuje priamo zákon, pričom odlišné zmluvné dojednanie alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie týchto ustanovení, sú neplatné. Nie nepodstatnou je skutočnosť, že spotrebiteľ sa vo vzťahu k správcovi bytového domu očitá v nerovnom postavení, nakoľko spravidla nemá také skúsenosti a prax v danej oblasti podnikania (správa bytového fondu) ako samotný správca, ktorý vystupuje ako profesionál vo svojej sfére podnikania, pričom spotrebiteľ od neho opodstatnene očakáva konanie s náležitou odbornou starostlivosťou. V prípade, že rozhodnutie vlastníkov by bolo v rozpore so zákonom, je preto správca povinný vlastníkov na túto skutočnosť upozorniť.
16. Prvostupňový správny orgán vychádzajúc zo znenia § 8b ods. 3 druhá veta zákona o

vlastníctve bytov tvrdil, že zákon ukladal správcovi jednoznačnú povinnosť riadiť sa o výbere dodávateľa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom z tejto povinnosti neustanovuje žiadne výnimky. Toto ustanovenie považoval prvostupňový správny orgán za kogentné, teda také, od ktorého sa subjekty právneho vzťahu nemôžu odchýliť, a to ani v prípade dohody všetkých účastníkov právneho vzťahu; takúto normu nemôžu ani obmedziť, či vylúčiť.

17. Z vykonaného dokazovania podľa názoru prvostupňového správneho orgánu vyplynulo, že žalobca použil prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu ceny diela, pričom sa v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a so zmluvne dohodnutými podmienkami riadil o výbere jeho dodávateľa iba rozhodnutím výboru, a teda nepostupoval v súlade s § 8b ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov a Zmluvou o výkone správy, keď použil prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu ceny diela pričom sa o výbere jeho dodávateľa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
18. Nerešpektovanie povinností žalobcu ako správcu bytového domu vyplývajúcich pre neho zo zákona o vlastníctve bytov, a zo zmluvy o výkone správy bolo preto kvalifikované ako konanie, ktorým nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čím bola naplnená skutková podstata správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o vlastníctve bytov.
19. Prvostupňový správny orgán uložil žalobcovi za správny delikt podľa § 24 ods. 1 a § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa pokutu vo výške 1000 € , pričom prihliadol na skutočnosť, že neposkytnutím služby v súlade so zmluvnými dohodnutými podmienkami a v súlade so zákonnými požiadavkami v zmysle zákona o vlastníctve bytov, a teda riadne, boli porušené práva spotrebiteľa chránené zákonom.
20. Sankciu prvostupňový správny orgán odôvodnil aj prihliadnutím na charakter a závažnosť zisteného porušenia povinnosti žalobcom, ako aj na skutočnosť, že s ohľadom na účel sledovaný právnou úpravou, ktorý spočíva v ochrane majetkových práv spotrebiteľov a v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci opodstatnene od správcu očakávajú. Protiprávnym konaním žalobcu tento účel nebol dosiahnutý. Prvostupňový správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol aj na možné následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálna možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v správe žalobcu. Vzal do úvahy aj skutočnosť, že vytýkané nesplnenie povinnosti správcom žalobcom, má dôležitý význam vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy. Z toho hľadiska považoval prvostupňový správny orgán protiprávne konanie žalobcu za závažné, keďže následkom jeho protiprávneho konania boli spotrebiteľia ukrátení na ich práve na riadny výkon správy bytov a nebytových priestorov a na poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne vykonávanie.

21. Proti rozhodnutiu prvostupňového správneho orgánu podal žalobca včas odvolanie.
22. O odvolaní žalobcu rozhodol žalovaný napadnutým rozhodnutím č. SK/0404 99/2018 z 3.6.2019 tak, že rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu potvrdil a odvolanie žalobcu zamietol.

II.

Zhrnutie rozhodnutia žalovaného

23. Žalobou napadnuté rozhodnutie č. SK0404/99/2018 z 03.06.2019 žalovaný odôvodnil poukázaním na konanie na prvom stupni, ako aj na úplné a správne zistenie skutkového stavu prvostupňovým správnym orgánom.
24. Žalovaný poukázal na znenie § 4 ods. 1 písmeno h) zákona o ochrane spotrebiteľa ako aj na § § 6 ods. 2 písm. a) až písm. e), 8b ods. 2 písm. a) a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.
25. Konštatoval, že v zmysle citovaných ustanovení právnych predpisov síce nie je vylúčené, aby po splnení zákonných a zmluvných podmienok a zároveň v súlade s vyjadrenou vôľou vlastníkov boli pri obstarávaní služieb a tovarov aktívni samotní vlastníci, napríklad pri uzatvorení zmluvy s dodávateľom bez účasti správcu, tak ako to bolo v predmetnom prípade, avšak opätovne považoval za potrebné zdôrazniť, že je nevyhnutné dodržať podmienky stanovené príslušným zákonom.
26. Podľa názoru žalovaného, z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca použil prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome na úhradu ceny diela, pričom sa však v rozpore s ustanovením § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, ale konal iba na základe rozhodnutia výboru samosprávy a preto sa nemožno stotožniť s tvrdením žalobcu, že postupoval v súlade so zákonom. Žalovaný zároveň uviedol, že žalobcu nezabavuje zodpovednosti za zistené porušenie ani skutočnosť, že výbor samosprávy v predmetnom bytovom dome odsúhlasil výber dodávateľa služby, nakoľko povinnosťou správcu je dodržiavať 1 iteru zákona a teda v tomto predmetnom prípade bolo povinnosťou žalobcu dodržať kogentné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré vo svojich ustanoveniach neumožňujú odchyliť sa od povinností v nich zakotvených a teda, povinnosťou žalobcu jednoznačne bolo riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa.
27. K povinnosti správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov žalovaný uviedol, že v prípade, ak je toto rozhodnutie v rozpore s právnymi predpismi, je správca vzhľadom na požiadavku odbornej starostlivosti pri výkone správy povinný vlastníkov bytov a nebytových priestorov na takúto skutočnosť a jej dôsledky upozorniť.
28. V tejto súvislosti poukázal žalovaný tiež na to, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov v sebe subsumuje tak povinnosť zabezpečiť vlastníkom pri obstaraní

služby najvýhodnejšie podmienky, ako aj povinnosť získať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. Vzhľadom na uvedené preto nestačilo len uskutočniť úspešný výber dodávateľa (t. j. dojednať najvýhodnejšie podmienky či už správcom alebo výborom samosprávy), ale bolo potrebné tiež výber dodávateľa odsúhlasiť potrebnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

29. Pre posúdenie veci považoval žalovaný za podstatné, či žalobca postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zmluvou o výkone správy a zároveň v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti, pričom v danom prípade z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo, keďže výber dodávateľa služby ako aj preplatenie jeho faktúry nebolo odsúhlasené v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na uvedené žalovaný konštatoval, že žalobca pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou a v súlade so zmluvou o výkone správy. Žalovaný videl v postupe žalobcu rozpor najmä s čl. 3 ods. 1,4 ods. 2 a 8 ods. 2 Zmluvy o výkone správy z 03.09.2012 v znení jej dodatku z 02.02.2017.
30. K poukazom žalobcu na schválenie výboru bytového domu, ktorý bol poverený rozhodovaním o použití prostriedkov fondu opráv, a ktorého schválenie predchádzalo prijatiu a nadobudnutiu účinnosti spotrebiteľskej zmluvy o výkone správy zo dňa 03.09.2012 žalovaný uviedol, že na rozhodnutie o zriadení a poverení výboru predchádzajúce zmluve o výkone správy nemôže prihliadať, nakoľko spotrebiteľ - vlastník sa nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré sú mu zákonom priznané, alebo si inak zhoršiť svoje postavenie, pričom v prípade pochybností platí výklad pre spotrebiteľa priaznivejší.
31. Žalovaný poukázal aj na skutočnosť, že splnomocnenie výboru samosprávy je v rozpore aj s platnou zmluvou o výkone správy a je spôsobilé zhoršiť zmluvné postavenie vlastníkov bytov, nakoľko umožňuje svojvôľu, ktorá môže zhoršiť postavenie vlastníkov z hľadiska ich ekonomických záujmov.
32. Žalobca bol podľa žalovaného povinný poskytovať služby v súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa, a to spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Túto svoju zákonnú povinnosť žalobca porušil, nakoľko sa v rozpore so zmluvou o výkone správy v rozpore s ustanovením § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov o výbere dodávateľa diela a o úhrade za dielo neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, resp. túto skutočnosť žiadnym spôsobom žalobca nepreukázal.
33. Právnu úpravu zákona o vlastníctve bytov považoval žalovaný za priaznivejšiu pre vlastníkov bytov, než je postup schválený vlastníkmi, kedy hlasovanie vlastníkov bolo nahradené rozhodnutím výboru samosprávy.
34. Žalovaný poukázal aj na objektívny charakter zodpovednosti podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, pri ktorej žalobca zodpovedá za následok bez ohľadu na zavinenie.
35. K výške uloženej pokuty žalovaný poukázal na znenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane

spotrebiteľa, v zmysle ktorého bolo možné uložiť žalobcovi za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 €.

36. Žalovaný uviedol, že pri určovaní výšky pokuty zohľadnil skutočnosť, že žalobca 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 svojvôli predávajúceho resp. poskytovateľa služby. Uloženú pokutu preto vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov považoval za viac ako primeranú, a to aj s ohľadom na jej represívno-výchovnú funkciu.

III.

Argumenty žalobcu v podanej žalobe

37. V správnej žalobe doručenej správne mu súdu 07.08.2019 žalobca v prvom rade namietal nedodržanie procesných lehôt podľa § 49 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní žalovaným. Poukázal na skutočnosť že žalovanému bola nedôvodne predĺžovaná lehota na rozhodnutie, o čom bol žalobca informovaný upovedomením, pričom táto predĺžená lehota nebola žiadnym spôsobom časovo ohraničená. Takýto postup považoval žalobca za nezodpovedný a šikanózný, s následkom v podobe prietáhov v konaní. Podľa názoru žalobcu mal žalovaný k dispozícii všetky doklady potrebné pre rozhodnutie, preto celková doba rozhodovania v trvaní 8 mesiacov bola neprímeraná vo vzťahu k zložitosti veci.
38. Žalobca vo vzťahu k napadnutému rozhodnutiu žalovaného namietal, že pri výkone svojej činnosti sa riadil výlučne rozhodnutím schôdze vlastníkov o voľbe právomoci výboru samosprávy a následne rozhodnutím výboru samosprávy a jeho súhlasom s prepлатením faktúry č. 012017. Žalobca nedojednával v prospech vlastníkov podmienky, za ktorých má byť uzatvorená zmluva o dielo, ani tovary a služby neobstarával. Z tohto dôvodu nie je možné uplatniť na postup žalobcu prvú vetu ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, keďže nie je splnená hypotéza právnej normy. Žalovaný sa podľa žalobcu riadne nevysporiadal s otázkou aplikovateľnosti § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov v situácii, kedy výber dodávateľa realizoval výbor samosprávy a nie správca.
39. Žalobca ďalej uviedol, že prvostupňový správny orgán použil pri začatí konania nesprávnu právnu normu a preto nesprávne právne posúdil skutkový stav zistený kontrolným orgánom. Dôvod na začatie správneho konania tak podľa žalobcu daný nebol, čím prvostupňový správny orgán zasiahol do ústavou chránených práv vlastníkov bytov rozhodnúť o nakladaní s ich vlastníctvom, prostriedkami fondu prevádzky údržby a opráv v bytovom dome. Pochybenie vidí žalobca v tom, že správny orgán pri výkone kontroly, ako aj pri rozhodovaní opomenul zohľadniť ustanovenie § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého bolo rozhodnutie vlastníkov pre správca záväzné pokiaľ sa v lehote tridsiatich

kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania žiaden z prehlasovaných vlastníkov neobrátil na súd. Žalobca teda nemal možnosť odchyliť sa od už schváleného rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebolo možné od žalobcu požadovať, aby konal v rozpore so schváleným rozhodnutím schôdze vlastníkov a aby ich vôľu prejavenu uznesením zo dňa 11. septembra 2017 nerešpektoval.

40. Žalobca tiež namietal, že v zmysle účinného znenia zákona o vlastníctve bytov nebol povinný upozorniť vlastníkov na prípadnú nezákonnosť nimi prijatého uznesenia. Takéto zákonné ustanovenie podľa názoru žalobcu neexistuje a z tohto dôvodu ho ani žalovaný a ani prvostupňový správny orgán vo svojom rozhodnutí neuviedli.
41. V ďalšom žalobnom bode žalobca namietal záver žalovaného o tom, že rozhodnutím vlastníkov z 11. septembra 2017, ktorým bola zverená výboru samosprávy kompetencia rozhodovať o výbere dodávateľa, došlo k zmene zmluvy o výkone správy. Poukázal na to, že zmluva o výkone správy je dvojstranný právny úkon, s obsahom ktorého sa zmluvné strany majú možnosť vopred oboznámiť a až následne dochádza k uzavretiu tejto zmluvy na základe podpisov povereného zástupcu vlastníkov a oprávnenej osoby správcu. Zmluvu ani dodatky k zmluve teda nie je možné prijať na základe hlasovania vlastníkov alebo výboru samosprávy.
42. Žalovaný podľa názoru žalobcu pri posudzovaní súladu uznesenia schôdze vlastníkov zo dňa 11.09.2017 so zmluvou o výkone správy nereflektoval znenie čl. 2 ods. 1 písm. b) zmluvy o výkone správy, v ktorom sú jasne definované služby, ktoré môže v rámci svojich právomocí obstarávať správca, pričom rekonštrukcie vstupných schodov medzi tieto služby nepatrí. Z tohto dôvodu nie je ani možné na daný prípad aplikovať § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, ktorý sa výslovne vzťahuje na obstarávanie služieb a tovaru.
43. Žalobca vyčítal žalovanému nereflektovanie jeho zásadnej odvolacej námietky, v zmysle ktorej sa prvostupňový správny orgán odmietol zaoberať uznesením schôdze vlastníkov zo dňa 24. februára 2010 o schválení výboru samosprávy, v dôsledku čoho si nezabezpečil dostatok podkladov pre rozhodnutie a nedostatočne zistil skutkový stav veci.
44. Žalobca v žalobe nesúhlasil so záverom žalovaného a prvostupňového správneho orgánu, podľa ktorého nie je v danom prípade podstatné, či žalobca vykonal obstaranie diela. Poukázal na to, že prvostupňový správny orgán vo výroku svojho rozhodnutia priamo uviedol ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, ktorý výslovne hovorí o obstaraní, napadnuté rozhodnutie je preto z jeho pohľadu rozporuplné a nedostatočne odôvodnené.
45. Prvostupňový správny orgán tiež v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa pri výkone svojej činnosti neriadil rozhodnutiami vlastníkov, v dôsledku čoho nebola služba poskytnutá riadne a bezpečne. Podľa námietok žalobcu však žalovaný ani prvostupňový správny orgán nikde konkrétne nešpecifikovali to, ktorým rozhodnutím vlastníkov bytov sa žalobca neriadil a taktiež nedefinovali, čím nebola služba správcu dodaná riadne a čím nebola služba bezpečná.

46. Žalobca k náležitostiam odôvodnenia napadnutých rozhodnutí namietal, že ani z rozhodnutia žalovaného, ani rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu nie je zrejmé, na základe akých skutkových okolností dospeli konajúce správne orgány k záveru, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sú slabšou stranou, pokiaľ zároveň konštatujú, že právna úprava je pre vlastníkov priaznivejšia a poskytuje im širšiu mieru ochrany. Z uvedeného podľa názoru žalobcu vyplýva, že vlastníci majú vo vzťahu k správcovi výhodnejšie postavenie.
47. Napokon v poslednom žalobnom bode žalobca namietal výšku uložennej pokuty. Poukázal na zanedbateľnú závažnosť konania, zanedbateľný charakter konania bez akéhokoľvek skutkového významu a taktiež na neexistenciu akýchkoľvek následkov vzniknutých v dôsledku sankcionovaného konania. Uvedené skutočnosti prvostupňový správny orgán ani žalovaný nijako nevyhodnotil.

IV.

Vyjadrenie žalovaného k podanej žalobe

48. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe doručenom správne mu súdu 28.10.2019 konštatoval, že žalobca v podanej žalobe namieta rovnaké skutočnosti, ako namietal v odvolaní proti rozhodnutiu prvostupňového správneho orgánu. Obdobne z obsahu vyjadrenia žalovaného správny súd zistil, že tento v zásade zopakoval argumentáciu, ktorá tvorí obsah odôvodnenia žalobou napadnutého rozhodnutia, s výnimkou námietky týkajúcej sa nedodržania lehôt na rozhodnutie podľa § 49 správneho poriadku zo strany žalovaného.
49. K námietke porušenia § 49 správneho poriadku žalovaný poukázal na to, že v predmetnom ustanovení správneho poriadku sú zakotvené lehoty svojou povahou lehotami poriadkovými, pričom vydanie rozhodnutia po ich uplynutí, nemá za následok nezákonnosť rozhodnutia. V tejto súvislosti poukázal žalovaný na rozsudok Krajského súdu v Košiciach spisová značka 6S/165/2014 zo dňa 30.04.2015, v zmysle, ktorého nedodržanie procesných lehôt na vydanie rozhodnutia nemohlo mať vplyv na vecnú škodu správnosť a zákonnosť rozhodnutia, nakoľko zákon o správnom konaní s nedodržaním lehoty na vydanie rozhodnutia nespája právne dôsledky.
50. Vo vzťahu k ďalším žalobným námietkam žalovaný v celom rozsahu zopakoval argumentáciu z odôvodnenia žalobou napadnutého rozhodnutia č. SK0404/99/2018 z 03.06.2021, ktorej podstatný obsah je rekapitulovaný v časti II. tohto rozsudku.
51. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť, žalobcovi nepriznať náhradu trov súdneho konania a taktiež nevyhovieť návrhu žalobcu na priznanie odkladného účinku správnej žalobe.

V.

Replika žalobcu

52. Žalobca reagoval na vyjadrenie žalovaného replikou doručenu správnemu súdu 21.11.2019.
53. Opätovne uviedol, že v predmetnom prípade nemal inú možnosť, ako postupovať spôsobom, ktorý bol vlastníkami zvolený na schôdzi vlastníkov zákonným spôsobom. Poukázal na podobnosť medzi delegáciou výkonu niektorých úkonov týkajúcich sa správy bytového domu na výbor samosprávy so splnom moc znením, pri ktorom sa tiež na splnomocnenca prenáša oprávnení realizovať niektoré úkony, ale splnomocniteľ sa týmto úkonom nevzdáva svojich práv.
54. K tvrdeniu žalovaného, že konaním žalobcu mohlo dôjsť k zhoršeniu ekonomických záujmov vlastníkov bytov poukázal žalobca na možné následky odmietnutia vykonania úhrady faktúry č. 012017. Podľa žalobcu by v takomto prípade predmetnú faktúru boli nútení vlastníci hradiť z vlastných finančných zdrojov mimo rámca fondu prevádzky, údržby a opráv. Boli by na úhradu faktúry č. 012017 zaviazaní spoločne a nerozdielne, čo by bolo proti ekonomickým záujmom vlastníkov bytov. Voči žalobcovi by taktiež bola vznesená námietka, že nekonal v súlade s vôľou vlastníkov bytov, čo by malo za následok, že by konal v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov. Vlastníkov by vystavil riziku vzniku úrokov z omeškania a zároveň by tak porušil svoju všeobecnú povinnosť hájiť záujmy vlastníkov pri správe bytového domu.
55. Žalobca tiež uviedol, že nemohol vyžadovať rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov pri výbere dodávateľa, ak sa samotný žalobca tohto úkonu nezúčastnil. Žalobcovi bola už len zo strany výboru správy doručená faktúra č. 012017, ktorú v záujme vlastníkov bytov uhradil z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov.
56. S ohľadom na predchádzajúcu argumentáciu žalobca označil konanie žalovaného za účelové, šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi, majúce za následok zhoršenie dobrej povesti a dobrého mena žalobcu.
57. Žalobca zdôraznil, že cena za práce, ktorú uhradil na základe faktúry č. 012017, bola primeraná a výkon prác bol riadne odsúhlasený. V celom konaní nikto nikdy ani len nespochybnil rozsah prác, cenu prác a kvalitu vykonaných prác, v celom konaní nebolo nijak preukázané, že by malo dôjsť k porušeniu ekonomických záujmov spotrebiteľa, pričom v rámci konania nebolo poškodenie ekonomických záujmov a nie len konštatované.
58. Žalobca uviedol, že medzičasom došlo z jeho strany k úhrade uloženej pokuty, preto netrvá na odklade vykonateľnosti rozhodnutia ale žiada spolu so zrušením napadnutého rozhodnutia rozhodnúť o vrátení už zaplatenej pokuty. V tomto zmysle došlo aj k úprave žalobného petitu.

Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

59. Podľa § 2 ods. 2 Správneho súdneho poriadku (ďalej len „SSP“) každý, kto tvrdí, že jeho práva alebo právom chránené záujmy boli porušené alebo priamo dotknuté rozhodnutím orgánu verejnej správy, opatrením orgánu verejnej správy, nečinnosťou orgánu verejnej správy alebo iným zásahom orgánu verejnej správy, sa môže za podmienok ustanovených týmto zákonom domáhať ochrany na správnom súde.
60. Podľa § 177 ods. 1 SSP správnu žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.
61. Podľa § 180 ods. 1 SSP žalovaným je orgán verejnej správy, ktorý rozhodol o riadnom opravnom prostriedku, ak je žalobcom fyzická osoba alebo právnická osoba. Ak osobitný predpis nepripúšťa riadny opravný prostriedok, žalovaným je orgán verejnej správy, ktorý vydal rozhodnutie alebo opatrenie.
62. Podľa § 190 SSP ak správny súd po preskúmaní rozhodnutia alebo opatrenia žalovaného dospeje k záveru, že žaloba nie je dôvodná, rozsudkom ju zamietne.
63. 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.
64. Podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
65. Podľa § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.
66. Podľa § 8 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo

zmluvy o výkone správy.

67. Podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä
- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
 - b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
 - c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
 - e) zásady určenia výšky platieb za správu,
 - f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.
68. Podľa § 8a ods. 5 styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.
69. Podľa § 8b ods. 2 a) zákona o vlastníctve bytov pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.
70. Podľa § 8b ods. 2 písm. b) zákona o vlastníctve bytov pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.
71. Podľa § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.
72. Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov

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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

73. Podľa § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
74. Podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.
75. Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušeného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
76. Podľa § 14 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa

vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

77. Podľa § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaskopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.
78. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 246/2015 Z. z.“) odborná spôsobilosť sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu (ďalej len „ďalšie odborné vzdelávanie“).
79. Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 246/2015 Z. z. ďalšie odborné vzdelávanie je zamerané na
- a) základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov (ďalej len „výkon správy“),
 - b) administratívne zabezpečenie výkonu správy,
 - c) odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov,
 - d) finančný manažment a hospodárenie.
80. Na základe správnej žaloby mal správny súd preskúmať zákonnosť rozhodnutia žalovaného, ktorým potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa, ktorým bola žalobcovi uložená pokuta v sume 1000 € pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa § 4 ods. 1 písmeno h) zákona o ochrane spotrebiteľa.
81. S poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia správny súd preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, oboznámil sa s obsahom administratívneho spisu a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.
82. Vo vzťahu k jednotlivým žalobným námietkam správny súd uvádza:
83. K námietke žalobcu, ktorou poukázal na neprimeranú dĺžku odvolacieho konania vedeného žalovaným a nedôvodné predĺženie lehoty na rozhodnutie správny súd

konštatuje, že aj keď je pravdou, že žalovaný nerozhodol o odvolaní v lehotách podľa § 49 správneho poriadku, a že lehota na rozhodnutie bola predĺžená bez uvedenia konkrétnej doby predĺženia, v danom prípade sa nejedná o také procesné pochybenie, ktoré by bolo spôsobilé ovplyvniť zákonnosť rozhodnutia vo veci samej. Najvyšší súd Slovenskej republiky viackrát zdôraznil (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 23.11.2017 sp. zn. 3Sžfk/4/2016), že formálne pochybenie správneho orgánu nie je dôvodom na kasáciu jeho rozhodnutia, pokiaľ by viedlo k rovnakému výsledku, účelom kasácie nemá byť formálne zopakovanie administratívneho konania s dosiahnutím rovnakého výsledku. Voči prípadnej nečinnosti správneho orgánu bol žalobca oprávnený využiť v administratívnom konaní viaceré zákonné oprávnenia (sťažnosť, podnet prokuratúre, žaloba na nečinnosť a pod.), k čomu v danom prípade nedošlo.

84. Správny súd vo vzťahu k ďalším žalobným námietkam poukazuje na ustálený názor Ústavného súdu Slovenskej republiky (napr. II. ÚS 426/2012), v zmysle ktorého nevyhnutnou súčasťou rozhodovacej činnosti súdov zahŕňajúcej aplikáciu abstraktných právnych noriem na konkrétne okolnosti individuálnych prípadov je zisťovanie obsahu a zmyslu právnej normy uplatňovaním jednotlivých metód právneho výkladu, pričom ustanovenie čl. 2 ods. 2 ústavy nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom, ale aj zmyslom a účelom zákona. Obdobne v tejto súvislosti judikoval aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, podľa ktorého „výklad každej právnej normy musí byť najmä teleologický (výklad *e ratione legis*, vychádzajúci zo zmyslu zákona), teda prihliadajúci najmä na účel a ciele právnej úpravy“ (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24.03.2021 sp. zn. 9Sžsk/60/2020).
85. Pokiaľ žalobca namietal, že žalovaný ani prvostupňový správny orgán sa dostatočne nevyporiadali s otázkou aplikovateľnosti § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov na právnu situáciu žalobcu, za ktorej výber dodávateľa diela realizoval výbor samosprávy a nie žalobca ako správca, správny súd sa s touto námietkou nestotožňuje.
86. Z citovaného znenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že pri obstarávaní služieb a tovaru bol správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca bol povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.
87. Správny súd sa vo vzťahu k tejto námietke prikláňa k právnemu názoru žalovaného, ktorý bol v dostatočnej miere odôvodnený v napadnutom rozhodnutí. Napriek tomu, že v priebehu administratívneho konania nebolo sporné, že žalobca naozaj neobstarával službu ani nevyberal dodávateľa, je potrebné zdôrazniť, že dôvodom uloženia pokuty pre porušenie povinností vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa bolo to, že žalobca realizoval (hoci na základe súhlasu výboru samosprávy) úhradu z prostriedkov fondu opráv a to na úhradu služby, ktorá bola vybraná postupom nezodpovedajúcim ustanoveniu § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a zároveň spôsobom odporujúcim ustanoveniam čl. 8 zmluvy o výkone správy.
88. Podľa čl. 4 ods. 1 zmluvy o výkone správy vlastníci bytov a nebytových priestorov

uplatňujú a vykonávajú svoje právo na účasti na správe domu najmä tým, že sa zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov sa považuje za doručené vhođením pozvánky do poštovej schránky a to minimálne 5 dní pred konaním schôdze a oznámením spôsobom v dome obvyklým, t.j. zverejnením pozvánky v každom vchode na verejne prístupnom mieste.

89. Podľa čl. 4 ods. 2 zmluvy o výkone správy vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu opráv. Pri hlasovaní rozhodujú vlastníci väčšinou hlasov, pričom za každý byt jej 1 hlas. Pri hlasovaní spoluvlastníkov bytu je platný hlas len v prípade ich zhodného hlasovania. Na schôdzi vlastníkov bytov môže vlastníka bytu alebo spoluvlastníkov bytu zastupovať na základe plnej moci iný vlastník bytu v tom istom dome alebo iná osoba. Splnomocnenie sa musí udeliť písomne s úradne overeným podpisom splnomocniteľa. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz ako má splnomocnenec hlasovať. Zástupca má potom taký počet hlasov, koľko bytov zastupuje. Pri hlasovaní spoločných vlastníkov bytu je platný hlas len v prípade ich zhodného hlasovania.
90. Podľa čl. 8 ods. 2 zmluvy o výkone správy prostriedky fondu môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí väčšina vlastníkov bytov v dome, okrem financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami, revíziami a kontrolami technických zariadení podľa osobitných predpisov vrátane odstránenia závad s tým spojených a na financovaní bežnej údržby a opráv nepresahujúcich v jednotlivom prípade čiastku 16.60 € na byt.“
91. Žalobca síce v tomto prípade priamo neobstarával službu ani nezabezpečoval výber jej dodávateľa, avšak realizoval úhradu z prostriedkov fondu v priamej príčinnej súvislosti s takou službou, ktorá nebola obstaraná v súlade s § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a citovanými článkami zmluvy o výkone správy. V dôsledku toho správny súd nemal pochybnosť o tom, že úhrada faktúry č. 012017 bola vykonaná v rozpore čl. 8 bod. 2 Zmluvy o výkone správy, ktorý výslovne viaže vykonanie úhrady iba na účel financovania takých opráv, s vykonaním ktorých súhlasí väčšina vlastníkov bytov v dome. Postup žalobcu, ktorý je v rozpore s ustanoveniami zmluvy o výkone správy je možné aj podľa názoru správneho súdu subsumovať pod ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.
92. Správny súd v tejto súvislosti poukazuje aj na skutočnosť, že v danom prípade ani obstaranie diela a výber dodávateľa, ani úhrada faktúry za dielo neboli predmetom hlasovania vlastníkov, ale že k ním došlo buď na základe ústnej dohody medzi výborom samosprávy a zhotoviteľom diela (obstaranie diela) alebo na základe hlasovania výboru samosprávy (úhrada faktúry). Z uvedeného je zrejmé, že v celom procese realizácie diela, teda od jeho obstarania a výberu dodávateľa až po úhradu faktúry za jeho realizáciu, nemali vlastníci žiaden priestor na priamy výkon svojich vlastníckych práv v zmysle zákona o vlastníctve bytov resp. v zmysle vyššie citovaných ustanovení zmluvy o výkone správy. Na tom nič nemení ani tá skutočnosť, že vlastníci na schôdzi konanej 1.09.2017 uznesením schválili oprávnenie výboru samosprávy udeliť súhlas s preplatením faktúr za vykonané práce v rámci údržby a

opráv bytového domu do výšky 9.000 €, keďže aj toto uznesenie je možné označiť ako odporujúce citovaným ustanoveniam zmluvy o výkone správy a v neposlednom rade aj účelu sledovanému ustanovením § 8b ods. 3 (a v širších súvislostiach aj § 14) zákona o vlastníctve bytov.

93. Žalobca namietal, že v zmysle § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov bol viazaný výsledkami hlasovania vlastníkov, čo platilo aj pre uznesenie z 11.09.2017, ktorým bolo výboru samosprávy dané právo udeľovať súhlas s preplatením faktúr za vykonané práce v rámci údržby a opráv bytového domu do výšky 9 000 €, pokiaľ v lehote tridsiatich kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania nikto z prehlasovaných vlastníkov nepodal žalobu na súd v zmysle citovaného ustanovenia.
94. Správny súd sa nestotožnil ani s touto žalobnou námietkou. Podľa názoru správneho súdu správca nemôže byť viazaný takým rozhodnutím vlastníkov, ktoré je v rozpore so zákonom alebo zmluvou o výkone správy, alebo ktoré odporuje účelu zákona, či tento účel obchádza.
95. Uznesenie vlastníkov bytov, ktorým vlastníci bytov preniesli rozhodovanie o iných ako bežných nákladoch na údržbu a opravy bytového domu na výbor samosprávy bolo podľa názoru správneho súdu v rozpore s účelom dotknutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov a v podstate viedlo k ich obchádzaniu.
96. Účelom dotknutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov, teda najmä § 8b ods. 3 bolo zachovať v čo najväčšej miere kontrolu nad hospodárením s prostriedkami fondu vo vzťahu k dodávateľsky poskytovaným službám v rukách vlastníkov, a to prostredníctvom ich priameho a bezprostredného rozhodovania hlasovaním na schôdzi vlastníkov zákonom predpokladaným spôsobom.
97. Správny súd nespochybňuje, že zabezpečovanie služieb súvisiacich so správou bytového domu so sebou prináša aj nutnosť efektívnej a okamžitej operatívnej dispozície s určitou sumou prostriedkov z fondu na účel úhrad za drobné opravy alebo iné služby majúce charakter bežnej údržby, prípadne za účelom riešenia náhlych porúch alebo havarijných situácií. Za týmto účelom je v praxi pomerne bežné poverenie správcu prípadne aj zástupcu vlastníkov dispozíciou s finančnými prostriedkami do presne určenej výšky za jednotlivý prípad. Obdobné ustanovenie obsahuje aj zmluva o výkone správy v už citovanom čl. 8 ods. 2, podľa ktorého správca má možnosť takto disponovať prostriedkami do výšky 16,60 € na byt. Takéto dispozičné právo vo vzťahu k prostriedkom fondu, ktoré zákon o vlastníctve bytov výslovne neupravuje (a teda ani nevyklučuje) je možné považovať za súladné s účelom právnej úpravy potiaľ, pokiaľ nebude z hľadiska výšky takto použiteľných prostriedkov vybočovať z rámcov rozumne predpokladateľných a v mieste a čase obvyklých výdavkov spojených s porovnateľnými prehliadkami, revíziami, kontrolami či nákladmi na bežnú údržbu a odstraňovanie drobných závad. Taktiež by nemalo viesť k deformácii zákonom stanoveného rozdelenia práv a povinností vo vzťahoch medzi vlastníckmi, zástupcami vlastníkov a správcom.
98. Postavenie zástupcu vlastníkov bolo v rozhodnom čase upravené v § 8a ods. 5 zákona

o vlastníctve bytov. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na pôsobnosť výboru samosprávy, ktorý predstavuje dobrovoľne kreovaný kolektívny orgán zástupcov vlastníkov z jednotlivých vchodov bytového domu so schválenými pravidlami prijímania rozhodnutí. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že úlohou zástupcu vlastníkov je v prvom rade zabezpečovať styk (v neskoršom znení zákona komunikáciu) medzi vlastníkmi a správcou. Rovnaké ustanovenie tiež v rozhodnom čase výslovne vylučovalo oprávnenie zástupcu rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov. Už z uvedenej formulácie vyplýva úmysel zákonodarcu vylúčiť možnosť, aby na správcu boli prenesené také právomoci, ktoré by presahovali rámec jeho úloh ako osoby zabezpečujúcej komunikáciu medzi správcou a vlastníkmi a ktoré by mu zároveň zverili rozhodovanie o otázkach, ktoré zákonodarca výslovne a výlučne zveril vlastníkom. Podľa názoru správneho súdu teda hoci zákon o vlastníctve bytov výslovne nevylučoval možnosť preniesť na zástupcu vlastníkov alebo výbor rozhodnutím schôdze aj také rozhodovacie právomoci, ktoré boli vymedzené § 14 tohto zákona, takýto presun práv v rozsahu, ktorý by presahoval nevyhnutné bežné náklady na opravy a údržbu, by odporoval účelu zákonnej úpravy vyjadrenej postulátmi ustanovení 8b ods. 3 a najmä § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov. V prípade iného výkladu by totiž v extrémnom prípade hrozilo aj prenesenie rozhodovacej právomoci na zástupcov v takom rozsahu, ktorý by mal za následok úplné faktické vylúčenie vlastníkov z priameho rozhodovania o predmete ich vlastníckeho práva.

99. Na podporu vyslovených záverov správny súd poukazuje aj na to, že zámer zákonodarcu minimalizovať v právnych vzťahoch medzi správcou a vlastníkmi odchýlky od zákonných ustanovení a priorizovať zákonnú úpravu vyjadrovalo v tom čase aj znenie § 25a zákona o vlastníctve bytov.

100. Správny súd považuje za potrebné k námietke o viazanosti správcu žalobou nenapadnutým rozhodnutím vlastníkov bez ohľadu na jeho zákonnosť alebo vecnú správnosť zdôrazniť, že úmyslom zákonodarcu pri koncipovaní znenia § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov určite nebolo zaviazat správcu k povinnosti rešpektovať akékoľvek, aj právu odporujúce uznesenie vlastníkov, keďže (1) uvedené ustanovenie hovorí o záväznosti rozhodnutí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (2) aj v zmysle § 8 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov správca zodpovedal vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

101. Z uvedeného je zrejmé, že správcu pred rozhodnutiami vlastníkov v prvom rade zaväzuje platná a účinná právna úprava súvisiaca s výkonom správy, s ktorej obsahom má byť správca ako odborne spôsobilá osoba dôkladne oboznámený a pri ktorej aplikácii má byť vlastníkom nápomocný. Správcu tiež ako osobu poskytujúcu službu spotrebiteľom rovnako zaväzuje obsah zmluvy o výkone správy pokiaľ je v súlade so zákonom, a napokon ho proti povinnosti vykonať a rešpektovať zákon obchádzajúce či inak nezákonné rozhodnutie vlastníkov viaže jeho povinnosť vyjadrená v § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, a to povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou (v súlade s podmienkami zmluvy o

výkone správy) definovanou pre účel ochrany spotrebiteľa v § 2 písm. u) zákona o ochrane spotrebiteľa ako 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.

102. V rovnakom kontexte je potrebné vnímať aj ďalšiu žalobnú námietku, týkajúcu sa neexistencie zákonnej povinnosti správcu upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov na prípadnú nezákonnosť ich rozhodnutia.

103. Správny súd, súhlasiac so závermi žalovaného, opätovne zdôrazňuje, že v prípade žalobcu ide o osobu disponujúcu v zmysle § 3 ods. 1 a 2 zák. č. 246/2015 Z. z. odbornou spôsobilosťou, ktorá sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu so zameraním (aj) na základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov a finančný manažment a hospodárenie.

104. Podľa názoru správneho súdu zákonodarca nestanovil podmienku odbornej spôsobilosti, ktorá sa nadobúda okrem iného aj osobitnou odbornou prípravou v oblasti relevantných právnych predpisov, primárne za účelom kvalifikovaného spravovania vlastných právnych záležitostí správcu, ale najmä preto, aby správca pri poskytovaní svojich služieb s odbornou starostlivosťou bol vlastníkom nápomocný a prípadne aj korigoval ich rozhodnutia, pokiaľ by tieto odporovali právnym predpisom regulujúcim oblasť správy bytového domu. V kolektívnom rozhodovaní vlastníkov je totiž významne prítomný laický prvok v prvom rade zohľadňujúci pri nakladaní s vlastným majetkom kritériá účelnosti, efektívnosti či úspornosti prijatých riešení. Úlohou správcu ako odborne spôsobilej osoby poskytujúcej služby s odbornou starostlivosťou preto má byť - pokiaľ je to podľa konkrétnych okolností možné - usmerňovať alebo korigovať riešenia prijímané vlastníkami v prípadoch, pokiaľ tieto nie sú v súlade so zákonom a jeho účelom a to aspoň na úrovni upozornenia na možný rozpor so zákonom. Napriek tomu, že si je správny súd vedomý obmedzených možností správcu v tomto smere, v preskúvanom prípade námietka žalobcu neobstojí najmä z toho dôvodu, že podľa obsahu zápisnice z 11.09.2017 pri schvaľovaní sporných kompetenčných ustanovení zmocňujúcich výbor samosprávy rozhodovať o úhradách realizovaných z fondu opráv až do sumy 9.000 € boli prítomní dvaja zástupcovia žalobcu, ktorí mali možnosť na rozpor tohto rozhodnutia so znením zmluvy o výkone správy resp. so znením zákona o vlastníctve bytov vlastníkov upozorniť ešte v rámci rozpravy pred hlasovaním, pričom podľa názoru správneho súdu tak s ohľadom na povinnosť poskytovať služby s odbornou starostlivosťou urobiť mali.

105. Pokiaľ žalobca namieta podľa neho nesprávny právny názor žalovaného o tom, že vyššie zmieňovaným uznesením vlastníkov z 11.09.2017 došlo k zmene obsahu zmluvy o výkone správy správny súd konštatuje, že v tomto prípade ide o nesprávnu interpretáciu obsahu odôvodnenia rozhodnutia žalovaného zo strany žalobcu.

106. Žalovaný v napadnutom rozhodnutí namietané skutočnosti netvrdí, otázkou možnosti zmeny zmluvy rozhodnutím vlastníkov sa zaoberá na str. 9 odôvodnenia svojho

rozhodnutia sp. zn. P/0073/07/18 z 10.07.2018 prvostupňový správny orgán, ktorý však konštatuje, že o zmene zmluvy by nebolo možné rozhodnúť spôsobom podľa § 14 ods. 3, a teda konštatuje záver opačný, než je namietaný žalobcom. Správny orgán prvého stupňa v rámci svojej argumentácie poukázal na to, že rozhodnutie vlastníkov bolo aj v rozpore so zmluvou o výkone správy, a pokiaľ ním nedošlo k zmene tejto zmluvy (čo podľa jeho názoru nedošlo), tak je na strane správcu stále prítomná povinnosť riadiť sa platným a účinným znením zmluvy a zákona.

107. Pokiaľ žalobca namietal, že žalovaný nereflektoval vo svojom rozhodnutí na znenie zmluvy o výkone správy a to konkrétne čl. 2 ods. 1 písmeno b), z ktorého vyplýva že obstaranie rekonštrukcie vstupných vchodov nepatrí do právomoci správcu a teda na tento prípad nie je možné aplikovať ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov správny súd k tomu v prvom rade poukazuje na znenie odkazovaného článku zmluvy o výkone správy.
108. Podľa čl. 2 ods. 1 písm. a) zmluvy o výkone správy správcu je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečí činnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.).
109. Podľa čl. 2 ods. 1 písm. b) zmluvy o výkone správy správcu je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný obstarat' plnenia spojené s bývaním a to najmä:
- dodávku studenej vody
 - dodávku tepla a teplej vody
 - odvod odpadových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - poistenie domu
 - používanie výťahu.
110. Podľa čl. 2 ods. 1 písm. c) zmluvy o výkone správy správcu je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný zabezpečovať ďalšie služby, na poskytovanie, ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
111. Podľa čl. 2 ods. 1 písm. d) zmluvy o výkone správy správcu je pri zabezpečovaní prevádzky údržby a opráv povinný riadiť sa a dodržiavať najmä § 8b zákona o vlastníctve bytov v platnom znení.
112. Z citovaných ustanovení zmluvy o výkone správy vyplýva, že pri vymedzení plnení spojených s bývaním a obstarávaných správcom pod písm. b) ide o demonštratívny výpočet uvádzaný slovom „najmä“, pričom zmluva pod písmenom c) rovnakého článku správcovi stanovuje povinnosť zabezpečovať aj ďalšie služby podľa dohody zmluvných strán.
113. Žalobcom poukazované ustanovenie čl. 2 ods. 1 zmluvy teda podľa názoru správneho

súdu v žiadnom prípade nevyklučuje účasť správcu aj na obstarávaní iných plnení, než sú príkladom uvedené v čl. 2 ods. 1 písm. b) zmluvy o výkone správy a teda nevyklučuje ani jeho povinnosť postupovať aj v takýchto prípadoch v súlade s § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

114. Pokiaľ žalobca vyčítal správne mu orgánu že sa odmietol zaoberať uznesením schôdze vlastníkov z 24.02.2010, ktorým bol schválený výbor samosprávy s poverením na rozhodovanie o použití prostriedkov fondu opráv do výšky 5000 € správny súd konštatuje, že žalovaný sa v rámci odvolacieho konania uvedeným uznesením zaoberal, a to aj napriek tomu, že v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že na toto uznesenie neprihliadal.

115. Dôvod, pre ktorý na uznesenie z 24.02.2010 žalovaný pri odôvodnení rozhodnutia v širšej miere neprihliadol bol v odôvodnení rozhodnutia riadne vysvetlený poukázaním na časové súvislosti medzi označeným uznesením vlastníkov z roku 2010 a neskôr prijatou zmluvou o výkone správy z roku (2012). Žalovaný poukázal na skutočnosť, že aktuálne platná zmluva o výkone správy bola uzatvorená až v čase po prijatí uznesenia o schválení výboru samosprávy z februára 2010 pričom zdôraznil, že zmluva o výkone správy vo svojich ustanoveniach uznesenie vlastníkov z februára 2010 žiadnym spôsobom nereflektovala a toto preto nemohlo mať vplyv na znenie zmluvy účinné v roku 2017.

116. Správny súd sa stotožňuje so záverom žalovaného o tom, že nepremietnutie uznesenia vlastníkov o schválení výboru samosprávy do zmluvy o výkone správy bolo zo strany správcu postupom, ktorému nie je možné z hľadiska zákonnosti nič vytknúť, keďže práve opačný prípad - a teda ak by sa obsah uznesenia o poverení výboru samosprávy rozhodovaním o použití prostriedkov fondu opráv do výšky 5000 € do zmluvy o výkone správy premietol - by mohol mať za následok rozpor zmluvy so zákonom o vlastníctve bytov.

117. K ďalšej námietke žalobcu správny súd uvádza, že žalovaný v namietanom rozhodnutí zrozumiteľným a dostatočným spôsobom odôvodnil, v čom vidí neposkytnutie služby žalobcom riadne, s následkom v podobe porušenia ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, keď svoje závery založil na skutočnosti, že žalobca realizoval úhradu faktúry č. 012017 za službu, ktorá nebola obstaraná v súlade s už opakovane analyzovanými ustanoveniami zmluvy o výkone správy a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, v dôsledku čoho bola aj úhrada faktúry č. 012017 realizovaná v rozpore s týmito ustanoveniami.

118. Podľa názoru správneho súdu neobstojí ani námietka týkajúca sa absencie resp. znátočnosti záveru žalovaného o tom, že vlastníci bytov vystupujú vo vzťahu k žalobcovi v postavení slabšej strany. Z obsahu odôvodnenia rozhodnutia žalovaného je totiž zrejme, že vlastníkov vnímal ako slabšiu stranu s poukázaním na spotrebiteľský charakter zmluvného vzťahu medzi správcou a vlastníkmi (žalobca spotrebiteľský charakter tohto vzťahu nijak nespochybňoval). V tomto vzťahu vlastníci bytov vystupujú ako spotrebiteľ, ktorý je za slabšiu stranu stabilne považovaný tak právnou doktrínou, ako aj judikatúrou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z

30.05.2018 sp. zn. 3Asan/5/2017, rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 28.03.2019, sp. zn. 8S/97/2018). Správny orgán prvého stupňa navyše postavenie vlastníkov bytov ako slabšej zmluvnej strany odôvodnil aj poukázaním na Špecifickú odbornú spôsobilosť žalobcu ako správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany.

119. Žalobca napokon namietal aj nedostatočné odôvodnenie výšky uloženej pokuty, pričom poukázal na zanedbateľnú závažnosť svojho konania ako aj na neexistenciu akýchkoľvek negatívnych následkov vo vzťahu k vlastníkom. Správny súd sa ani s touto námietkou nestotožnil. Je pravdou, že žalovaný v odôvodnení svojho rozhodnutia zaujal k dôvodnosti uloženej pokuty a jej výške iba veľmi stručné a pomerne všeobecné stanovisko, správny súd to však s ohľadom na rozsah a výstižnosť odôvodnenia pokuty správnym orgánom prvého stupňa nepovažoval za takú chybu, ktorá by mala viesť ku kasácii napadnutého rozhodnutia. V tejto súvislosti správny súd poukazuje aj na rozhodovaciu činnosť Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý už opakovane zdôraznil nutnosť chápať rozhodnutie ako univerzálny celok v súlade so zásadou jednotnosti konania, v zmysle ktorej celé správne konanie tvorí jeden celok od svojho začatia až po jeho právoplatné ukončenie. Prvostupňové rozhodnutie a rozhodnutie o odvolaní nemožno posudzovať izolovane (individuálne), keďže sa jedná o rozhodnutia v tej istej veci (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. 01. 2020, sp. zn. 8Asan/17/2019). Správny orgán prvého stupňa pri odôvodnení výšky uloženej pokuty poukázal na spotrebiteľských charakter vzťahu medzi správcou a vlastními bytov, na význam potrebnej odbornej spôsobilosti správcu a s ňou súvisiacej povinnosti poskytovať službu s odbornou starostlivosťou, na objektívny charakter zodpovednosti správcu ako poskytovateľa služieb ako aj na skutočnosť, že pokutu uložil na spodnej hranici zákonnej sadzby podľa § 24 ods. 1 prvej časti prvej vety zákona o ochrane spotrebiteľa. Uvedený rozsah a spôsob odôvodnenia uloženej pokuty sa správnemu súdu javí ako postačujúci.
120. Správny súd záverom k tejto námietke žalobcu udáva, že argumenty žalobcu spochybňujúce spravodlivosť a dôvodnosť výšky uloženej sankcie nemal možnosť posúdiť z hľadiska možného uplatnenia sankčnej moderácie podľa § 198 SSP, keďže žalobca takýto postup nenavrhol.
121. Správny súd po oboznámení sa s administratívnym spisom správneho orgánu a po preskúmaní preskúmal rozhodnutia žalovaného v spojení s prvostupňovým rozhodnutím nevzhladol ich nezákonnosť a dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná a preto ju podľa § 190 SSP zamietol.
- 122.0 trovách konania súd rozhodol podľa § 168 SSP. Žalobcovi nepriznal náhradu trov konania, pretože v konaní nebol úspešný a u žalovaného nezistil osobitné dôvody vedúce k priznaniu náhrady trov konania.
123. Senát správneho súdu rozhodol v pomere hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 S.s.p.).

Poučenie: Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorá musí byť podaná v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia krajského súdu oprávnenému subjektu.

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 S.s.p. uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len „sťažnostné body“), návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh).

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podanie sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť zastúpenia advokátom neplatí, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.

V Prešove dňa 24. júna 2021

JUDr. Katarína Morozová Nemcova
predsedníčka senátu

JUDr. Marian Hoffmann, PhD.
člen senátu

doc. JUDr. Peter Molitoris, PhD.
člen senátu

Za správnosť vyhotovenia: ...

Z dôvodu zahraničnej služobnej cesty ... v dobe od 20.06.2021 do 11.07.2021 a následnej dovolenky v dobe od 12.07.2021 do 23.07.2021 bolo

podpisovanie vyhotovenia uznesenia realizované v súlade s § 141 Správneho súdneho poriadku.

JUDr. Katarína Morozová Nemcova
predsedníčka senátu