

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

Číslo: P/0038/07/24

Dňa: 28.06.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán podľa § 2 písm. a), § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

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

účastníkovi konania: E – Byt správa domov s.r.o.
sídlo: Hraničná 5, 058 01 Poprad
IČO: 36 502 081
(ďalej len „účastník konania“)

pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého pri správe bytového 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, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu na ulici Rovná 3244/7 v Poprade pri čerpaní prostriedkov zo spoločného účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) uvoľnil a následne poskytol finančné prostriedky pre zástupcu vlastníka bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome (T.K.) za obdobie od 10/2021 – 01/2022 v celkovej sume 680,00 EUR, pričom však podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2323 katastra nehnuteľností jednoznačne je zrejmé, že odo dňa 20.09.2021 predmetný zástupca vlastníkov bytov už nebol vlastníkom bytu č. 67 v bytovom dome a teda ex lege došlo k zániku nároku na túto odmenu a jej poskytnutie, nakoľko ust. § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. viaže funkciu zástupcu vlastníkov len na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, a teda správca nepostupoval v súlade s náležitou odbornou starostlivosťou pri správe bytového domu a v súvislosti s ňou ako ani s podmienkou čl. III. Bodu 1. písm. c) zmluvy o výkone

správy zo dňa 03.02.2020, kedy je správca povinný viesť a aktualizovať evidenciu vlastníkov bytov v bytovom dome, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

zistenú pri výkone kontroly inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov - ďalej v texte len „inšpektori SOI, Inšpektorát I SOI Prešov“ začatej dňa 15.12.2023 zaslaním výzvy na doručenie dokladov č. 514/07/2023/PO 481/23 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) doručenej dňa 15.12.2023, pokračovaním žiadosťou o vysvetlenie k vyjadreniu zo dňa 19.12.2023 č. 005/07/24/PO481/23 zo dňa 10.01.2024 doručenej do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 10.01.2024 a na základe výzvy na doručenie dokladov č. 050/07/2024/PO481/23 zo dňa 15.02.2024 doručenej do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 19.02.2024 ukončenej dňa 08.04.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 15.04.2024, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 481/2023, **za ktorú mu**

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške **400,00 €**, slovom **štyristo eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 00380724**.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 15.12.2023 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v jeho sídle bez prítomnosti účastníka konania zaslaním výzvy na doručenie dokladov č. 514/07/2023/PO481/23 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk podľa o e-Governmente, zameraný na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 481/2023. Kontrola bola následne ukončená dňa 08.04.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 15.04.2024.

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie **povinnosti podľa § 4 ods.1 písm. h)** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového 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.

Dotknutý právny stav:

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

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

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

Podľa § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. *komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.*

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *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.*

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020 uzatvorenú podľa ustanovení § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z., uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Rovná 3244/7, 058 01 Poprad podľa LV č. 2323.

Predmetom zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov VO fonde prevádzky, údržby a oprav a iných pohľadávok a nárokov a i.

Z obsahu inšpekčného záznamu vyplýva, že správca na základe čl. IV. Zmluvy o výkone správy a odsúhlasení vlastníkami bytov a NP na schôdzi konanej dňa 26.02.2020 (ako to vyplýva zo zápisnice) zvoleného zástupcu vlastníkov bytov tomu poskytoval mesačne odmenu 2€/byt/mesiac, t.j. 170 EUR/mes. vyplácanú mu najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet zástupcu vlastníka bytu, čoho osvedčením je aj uzatvorená zmluva o dozornej činnosti výkonu správy domu medzi správcom a zvoleným zástupcom vlastníkov bytov (Ing. T.K.) zo dňa 02.03.2020, ktorej predmetom je zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pre styk vlastníkov so správcom, vykonávanie dozoru

a kontroly výkonu správy domu a hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ako aj ostatných činností súvisiacich s prevádzkou, opravou, údržbou a výkonom správy zo strany zástupcu vlastníkov v dome vo vzťahu k správcovi.

Z podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že zvolený zástupca vlastníkov bytov (Ing. T.K.) odo dňa 20.09.2021 prestal byť vlastníkom bytu č. 67 v predmetnom bytovom dome, čoho dôkazom je výpis z listu vlastníctva bytu č. 2323 katastra nehnuteľností, ktorý tvorí prílohu č. 2 inšpekčného záznamu zo dňa 08.04.2024. Z čl. V. bodu 1 predmetnej zmluve vyplýva, že táto končí zánikom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru zástupcu vlastníkov v bytovom dome.

Napriek uvedenej právnej skutočnosti zástupca vlastníkov bytov naďalej poberal odmenu za výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov a to konkrétne za obdobie 10, 11, 12/2021 a 01/2022, čoho dôkazom je výpis z účtu bytového domu Rovná 3244/7 v Poprade (SK 46 7500 0000 0040 2783 4396) na účet zástupcu vlastníkov bytov (SK24 0900 0000 0051 5262 1335) v celkovej sume 680,00 €.

K vráteniu finančných prostriedkov zo strany vlastníka bytu došlo až dňa 18.12.2023 v sume 680,00 EUR, ktoré správca následne poukázal vlastníkom bytov na ich účet dňa 27.12.2023.

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že správca poskytol tieto finančné prostriedky bez právneho titulu, ktorý medzičasom (zánikom vlastníctva k predmetnému bytovému domu) odpadol.

S ohľadom na tú skutočnosť, že ex lege došlo k zániku nároku na túto odmenu a jej poskytnutie, nakoľko ust. § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. viaže funkciu zástupcu vlastníkov len na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, ako aj k zániku na základe ex contractu (čl. V bodu 1. zmluvy o dozornej činnosti výkonu správy a teda správca nepostupoval v súlade s náležitou odbornou starostlivosťou pri správe bytového domu a v súvislosti s ňou ako ani s podmienkou čl. III. Bodu 1. písm. c) zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020, kedy je správca povinný viesť a aktualizovať evidenciu vlastníkov bytov v bytovom dome. Týmto správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti zodpovedá.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, to znamená osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 5 Správneho poriadku na konanie sú vecne príslušné správne orgány, ktoré určuje osobitný zákon; ak osobitný zákon neustanovuje, ktorý orgán je vecne príslušný, rozhoduje obec.

Podľa § 7 ods. 1 Správneho poriadku v konaní, v ktorom ide o činnosť účastníka, spravuje sa miestna príslušnosť miestom tejto činnosti; ak sa konanie týka nehnuteľnosti, miestom, kde je nehnuteľnosť.

Podľa § 20 ods. 1) zákona č. 250/2007 Z. z. dozor nad dodržiavaním povinností ustanovených týmto zákonom vykonávajú orgány dozoru. Ak nemožno pôsobnosť orgánu dozoru určiť, je na výkon dozoru a kontroly príslušná Slovenská obchodná inšpekcia.

Podľa § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“) kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. Orgánom kontroly vnútorného trhu je Slovenská obchodná inšpekcia; vo svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá.

Podľa § 3 ods. 2 písm. g) zákona č. 128/2002 Z. z. SOI sa člení na Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave (ďalej len "ústredný inšpektorát") a jemu podriadené inšpektoráty Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len "inšpektorát"), a to: Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 128/2002 Z. z. inšpektorát je v správnom konaní orgánom prvého stupňa.

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.

Podľa § 18 ods. 1, 2 Správneho poriadku konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu. Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 25a Správneho poriadku, na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Podľa § 17 ods. 1 zákona o e-Governmente, orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicke podľa tohto zákona.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o e-Governmente, uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronicke úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.

Z uvedeného dôvodu bolo voči účastníkovi konania na podnet správneho orgánu začaté dňa 27.05.2024 správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., oznámené mu listom č. P/0038/07/24 zo dňa 24.05.2024, doručeným do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

V zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku dal správny orgán účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho

doplnenie, pričom účastník konania toto svoje procesné právo využil a vyjadril sa k oznámeniu o začatí správneho konania dňa 28.05.2024, pričom v ňom uvádza, že „trvá na vyjadrení zo dňa 15.04.2024 v celom rozsahu a namieta postup SOI z titulu nesprávneho posúdenia veci. Konanie SOI považuje účastník konania za šikanózne a účelové, subsumované pod vágny pojem všeobecného ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., ktoré umožňuje označiť akékoľvek konanie, aj bez zjavného poškodenia práv spotrebiteľov ako konanie na uloženie sankcie. Správca síce má možnosť preverenia vlastníckeho práva cez údaje v katastrálnom operáte, avšak nie automatizovaným prístupom k týmto údajom a nie je v silách žiadneho správcu kontrolovať operatívne databázu klientov, ktorých je viac ako 5000 tisíc. Nesprávnosť tvrdenia kontrolného orgánu spočíva v tom, že správca konal omisívne, nakoľko mal a mohol o takejto zmene vedieť, pričom uvedené sa opiera aj o povinnosť pre správcu v zmysle zmluvy o výkone správy aktualizovať evidenciu vlastníkov bytov, avšak nikde nie je vymedzený časový rámec, dokedy tak má učiniť pre vyvodenie záveru o porušení zmluvných povinností. Plnenie tejto povinnosti spočíva aj v oboznámení vlastníka bytu s takouto skutočnosťou v správnom čase s poukazom na výklad § 2 písm. u) zákona č. 250/2007 Z. z., podľa ktorého odbornou starostlivosťou sa rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúcej čestnej obchodnej praxi alebo všeobecne zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti, teda s dôrazom na slovo rozumne a zásade dobrej viery, teda v takej miere, v akej je bežne v silách správcu konať a postupovať.

Účastník žiada o doplnenie dokazovania zo strany orgánu dohľadu, aby zabezpečil dôkaz a preukázal, že vlastník si splnil svoju oznamovaciu povinnosť pri prevode bytu (nie len vyhlásením podľa § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z.), pristúpenie nového vlastníka k zmluve o výkone správy, a že nový vlastník si splnil povinnosť a prihlásil sa u správcu. Toto dokazovanie je relevantné pre určenie času kedy sa správca dozvedel o zmene vlastníctva k bytu a teda aj zániku funkcie zástupcu vlastníka.

Na základe vyššie uvedených skutočností žiada účastník konania správny orgán o aplikovanie ust. § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z. z. a upustenie od potrestania v dôsledku ukončenia protiprávneho konania a vykonania nápravy (vrátenie finančných prostriedkov), nakoľko uvedené nie je závažným porušením zákona zo strany účastníka konania, keďže jeho konaním nevznikla žiadna škoda ostatným vlastníkom. V danom prípade išlo o nepredvídateľnú situáciu, ktorú nemožno pri všetkej vynaloženej odbornej starostlivosti vopred predpokladať, pričom správca prijal opatrenia, ktorými protiprávne konanie tretej strany napravil a záujmy spotrebiteľov ochránil.“

Dňa 17.04.2024 (v predprocesnom štádiu) bolo správne orgánu (orgánu dohľadu) doručené vyjadrenie účastníka konania (kontrolovanej osoby) k spotrebiteľskému podnetu č. PO 57/24, v ktorom účastník konania uvádza, že „vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov v bytovom dome podľa zmluvy o výkone správy, pričom vlastník bytu je povinný nahlásiť zmenu v osobe vlastníka bytu alebo NP, vrátane oznámenia kontaktných údajov nového vlastníka. Bolo povinnosťou pôvodného vlastníka bytu zabezpečiť pristúpenia nového vlastníka k zmluve o výkone správy a tým k povoleniu vkladu do vlastníckeho práva do katastra, čím by zaniklo vlastníctvo pôvodného vlastníka a tým aj jeho funkcia zástupcu vlastníkov. Práva a povinnosti nezaniškajú podpisom zmluvy ale povolením vkladu do katastra nehnuteľností a preto nie je rozhodujúce vydanie potvrdenia o pozdĺžnosti, ktoré je správca povinný vydať ale nie je ho povinný vlastník aj následne použiť a previesť vlastnícke právo na nového vlastníka. Nakoľko správa katastra neumožňuje automatizovanú kontrolu vlastníckych práv a preto pôvodný vlastník je povinný zabezpečiť pristúpenie nového vlastníka k zmluve. Žiaden z vlastníkov nebol

dotknutý postupom správcu, nikomu nevznikla škoda a porušenie zákona by bolo možné pričítať správcovi vtedy ak by v rámci premlčacej lehoty na vydanie bezdôvodného obohatenia nekonal, pričom k vymoženiu tohto bezdôvodného obohatenia by prišlo aj bez vykonanej kontroly zo strany SOI. Vzhľadom na uvedené má účastník konania za to, že neporušil ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.“

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, ako vecne a miestne príslušný správny orgán preskúmal podklady rozhodnutia v celom rozsahu a dospel k záveru, že dôvody uvádzané vo vyjadrení k inšpekčnému záznamu zo dňa 17.04.2024 ako aj vyjadrenia k začatiu správneho konania vo vzťahu k prejednávanej veci sú právne bezvýznamné a ako také nemajú vplyv na zodpovednosť účastníka konania za kontrolou zistený protiprávny stav. Vysporiadanie sa s vyššie uvedenými námietkami účastníka konania tvorí nižšie odôvodnenie rozhodnutia vo veci samej.

Správny orgán doplnil správne konania o vyjadrenie účastníka konania zo dňa 17.04.2024 a zo dňa 28.05.2024, preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody vedenia správneho konania.

Účastník konania v uvedenom vyjadrení iba popísal dôvody a okolnosti, za ktorých došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, pričom vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody ako liberačné prihliadnúť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodiť tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi. V tejto súvislosti správny orgán poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, vyjadrený v rozsudku, sp. zn. 8Sžf/111/2013 zo dňa 29.01.2015 „*ak ide o zodpovednosť fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ide o objektívnu zodpovednosť a subjektívna stránka tohto deliktu v zákonoch nie je založená na báze zavinenia. Pre správny orgán je relevantná len existencia protiprávneho stavu, spôsobená činnosťou alebo nečinnosťou fyzickej osoby podnikateľa. Liberačné dôvody, pri preukázaní ktorých dochádza k redukcii, prípadne k zániku zodpovednosti fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ktoré sa uplatnia vo výške sankcie alebo upustenia od jej uloženia, musia byť zakotvené vo všeobecnej rovine priamo v zákone, podľa ktorého sa uskutočňuje potrestanie za správny delikt správnym orgánom.*“ Uvedený právny názor je možné analogicky aplikovať aj v prípade, ak ide o objektívnu zodpovednosť právnickej osoby za správny delikt.

V zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. je obligatórnou prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že **vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv**“.

Správca v danom prípade pri najmenšom disponoval vedomosťou o tom, že zástupca vlastníkov bytov prevádza svoje vlastnícke právo k bytu na nového nadobúdateľa a to vo svetle povinnosti vystaviť tzv. potvrdenie o nedoplatkoch ako nevyhnutného dokladu pri prevode vlastníckeho práva k bytu. Bolo len v záujme správcu ako osoby oprávnenej na vyplácanie finančných prostriedkov získaných a nadobudnutých od samotných vlastníkov tieto poukázať len za predpokladu trvania právnej skutočnosti - vlastníckeho vzťahu zástupcu vlastníkov bytov k bytu v predmetnom bytovom dome. Keďže kataster nehnuteľností je voľne verejne prístupný portál, z ktorého sa dajú údaje o jednotlivých vlastníkoch jednoducho získať v súlade s odbornou

starostlivosťou bolo povinnosťou správcu ako osoby, ktorá vypláca legitímne prostriedky od vlastníkov a teda osoby zodpovednej za správnosť a transparentnosť takýchto peňažných operácií vyvinúť všetko úsilie k tomu, ktoré je potrebné vynaložiť, aby sa nedopustil konania, ktoré bude následne vyhodnotené a ako rozporné so zákonom aj v prípade nesplnenia povinnosti pôvodného vlastníka (informovať správcu o prevode vlastníctva), pričom takúto povinnosť má predovšetkým nový vlastník bytu, ktorý sa musí nahlásiť k správcovi v súvislosti s účtovaním zálohových mesačných preddavkov za služby spojené s bývaním.

Neobstojí v tomto prípade ani námietka účastníka konania o zabezpečení prístupu k zmluve nového vlastníka bytu a to z dôvodu, že každý nadobúdateľ bytu a nebytového priestoru (osoba, ktorá zamýšľa nadobudnúť byt alebo nebytový priestor do vlastníctva) v bytovom dome v súlade s [§ 5 ods. 1 písm. h\) zákona](#) č. 182/1993 Z. z. je povinný **vyhlásiť, že pristupuje** k zmluve o výkone správy.

Vyhlásenie sa realizuje v samotnom znení zmluvy o prevode. Z dikcie ustanovenia [§ 5 ods. 1 cit.](#) zákona je zrejmé, že predmetné vyhlásenie nadobúdateľa je podstatnou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. V prípade absencie takéhoto vyhlásenia je možné považovať zmluvu za neplatnú a príslušná správa katastra nemusí takúto zmluvu do katastra zapísať, pretože nespĺňa podstatné náležitosti predpísané [zákonom](#) č. 182/1993 Z. z..

V súlade s princípom neprerušiteľnosti (kontinuity) výkonu správy v bytovom dome (t. j. nemôže dôjsť počas existencie bytového domu k momentu, kedy by nebola vykonávaná správa v plnom rozsahu), však aj bez ohľadu na uvedené vyhlásenie, priamo **ex lege** (na základe ustanovení [§ 7a ods. 1](#) a [§ 8a ods. 7 zákona](#) č. 182/1993 Z. z.) **vstupuje** nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru do právneho postavenia jeho prevodcu vyplývajúceho zo zmluvy o spoločenstve alebo zo zmluvy o výkone správy, a teda priamo zo zákona prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve alebo zo zmluvy o výkone správy.

V prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je taký vlastník povinný v zmysle [§ 7a ods. 2 druhá veta zákona](#) č. 182/1993 Z. z. pristúpiť k zmluve o výkone správy.

Správny orgán uvádza, že už len samotná skutočnosť, že určité ľudské konanie, správanie, je zákonodarcom formálne vyhlásené za správny delikt, vyjadruje jeho spoločenskú nebezpečnosť a závažnosť. Materiálny znak je tak subsumovaný a konzumovaný formálnym znakom protiprávnosti, čo znamená, že typová závažnosť je vyjadrená len nepriamo znakmi formálnej stránky skutkových podstát správneho deliktu. Z uvedeného vyplýva, že na spáchanie správneho deliktu postačuje naplnenie formálnych znakov skutkovej podstaty s prihliadnutím na skutočnosť, že skutková podstata správneho deliktu nezahŕňa materiálny prvok.

Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok resp. škoda aj reálne nastal.

Konvalidácia vyššie uvedeného protiprávneho konania účastníka konania v uvedenom prípade už ide predstavuje zmiernenie dôsledkov protiprávneho konania zo strany účastníka konania, čo správny orgán vnímal pozitívne a v rámci správnej úvahy pri určení výšky pokuty bude možné na tento aspekt prihliadnuť ako na okolnosť poľahčujúcu, no nie však na okolnosť zbavujúcu zodpovednosti pre naplnenie uvedenej skutkovej podstaty správneho deliktu na vyvinenie sa a upustenie od potrestania. Navyše účastník konania nemôže protiprávnosť svojho konania dôvodiť nesplnením zmluvnej povinnosti iným subjektom, a to z dôvodu že zákon

v uvedenom prípade klade dôraz na náležitú odbornú starostlivosť na strane správcu ako osoby zodpovednej za riadny výkon správy vo vzťahu k jej odberateľom a zákonný imperatív ma určitú prednosť pred zmluvnými povinnosťami, pričom tento príkaz o sile zákonnej povinnosti zaťažuje správcu a nie vlastníka bytu ako takého.

Tvrdenie účastníka konania o naplnení protiprávnosti konania na strane správcu, ktoré by nastalo za predpokladu uplynutia 2 ročnej premlčacej lehoty v tomto prípade bolo aj do určitej časti naplnené a to z dôvodu, že minimálne za mesiac 10-11/2021 kedy došlo k splatnosti plnenia k 15. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca t.j. 15.11.2021 a 15.12.2021 (vrátane bezdôvodné obohateniu bolo až dňa 18.12.2023) teda už po uplynutí zákonom stanovenej subjektívnej premlčacej doby. Predmetom kontroly nebolo bezdôvodné obohatenia a jeho zodpovednosť zaň, nakoľko uvedené patrí do výlučnej pôsobnosti všeobecného súdu o tom rozhodnúť a takéto hodnotiace úsudky neprináležia správneho orgánu, ale kontrola bola zameraná na zákonnú povinnosť správcu hospodáriť s majetkom vlastníkov v súlade s odbornosťou starostlivosťou, čo však účastník konania v danom prípade nesplnil, nakoľko jeho konaním došlo k uvoľneniu finančných prostriedkov subjektu, ktorý na ich poskytnutie stratil nárok a keďže ide o finančne prostriedky získané od samotných vlastníkov bytov, ochrana spotrebiteľa je daná týmto subjektom zmluvnej strany, ktorá vystupuje v pozícii slabšej zmluvnej strany práve ukotvením takýchto povinnosti správcom vo forme zákonného imperatívu, nad ktorými vykonáva dohľad práve SOI.

Účastník konania svoje tvrdenie o nesplnení oznamovacej povinnosti či už pôvodného vlastníka bytu alebo nového vlastníka bytu nepreukázal žiadnym spôsobom, t.j. uvedenú tvrdenie žiadnym objektívnym spôsobom nevalidoval aby na uvedenú skutočnosť mohol správny orgán prihliadnuť.

V správnom konaní sa uplatňuje tzv. vyšetrovacía zásada. Účastník konania má teda jednak možnosť tvrdenia, ktorú však musí následne dôkazne preukázať a vyvrátiť tak skutkový stav zistený správneho orgánom. Následky spojené s nesplnením tejto povinnosti v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie ten účastník konania, ktorý tieto povinnosti nesplnil. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že v konaní neboli preukázané jeho tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť správneho orgánu rozhodnúť o veci samej aj v takých prípadoch, kedy neboli preukázané určité skutočnosti významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci (či už z dôvodu nečinnosti účastníka, ktorý nesplnil povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení stanovenú).

Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma (v tomto prípade zákon č. 182/1993 Z. z.) zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na vyslovenie tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, účastník konania uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu, čo teda účastník konania v tomto prípade nenaplnil.

Správny orgán dáva účastníkovi konania do pozornosti ust. § 34 ods. 5 správneho poriadku, podľa ktorého *správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti*, teda správny orgán môže podľa svojej úvahy posúdiť, či sa určitá skutočnosť v rámci dokazovania ukázala ako pravdivá; t.j. môže dospieť k záveru, že určitý dôkaz je dostačujúci alebo sa rozhodnúť, že treba zadovážiť ďalšie dôkazy, ktoré majú relevantnejší podklad.

Hodnotenie dôkazov predstavuje zložitý myšlienkový postup, v rámci ktorého správny orgán na základe svojich logických, systematických a historických úsudkov ako aj účelu zákona, tzv. ducha zákona, určité tvrdenia prijíma a iné odmieta. Pri hodnotení dôkazov ide o myšlienkovú činnosť správneho orgánu, v rámci ktorej je vykonaným dôkazom prisudzovaná hodnota závažnosti (dôležitosti) pre rozhodnutie, hodnota zákonnosti a napokon hodnota ich pravdivosti. Správny orgán pri hodnotení dôkazov z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti) určuje, aký význam majú jednotlivé dôkazy pre jeho rozhodnutie a či o tieto dôkazy môže oprieť svoje zistenia ohľadne skutku, t.j. či sú pre zistený skutkový stav upotrebitelné. To znamená, že dokazovanie predstavuje aj verifikačný proces, pri ktorom správny orgán zvažuje, ktorý dôkaz je využiteľný, a z hľadiska dokazovania významný, a ktorý dôkaz je pre rozhodnutie vo veci samej bezvýznamný. Ak správny orgán vyradí určitý dôkaz ako bezvýznamný, už sa týmto dôkazom ďalej nezaobrá. Pri hodnotení dôkazov z hľadiska ich zákonnosti správny orgán posudzuje, či dôkazy boli získané a vykonané spôsobom zodpovedajúcim zákonu alebo či z tohto hľadiska je možné vyčítať určité chyby, t.j. či ide o dôkazy zabezpečené v súlade so zákonom alebo ide o dôkazy nezákonné. K dôkazom, ktoré boli získané alebo vykonané v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, nemožno prihliadnuť.

Správny orgán považuje vykonaný dôkaz za pravdivý, pokiaľ nebol preukázaný opak. Hodnotením dôkazov z hľadiska ich pravdivosti dochádza správny orgán k záveru, ktoré skutočnosti na základe dôkazov (pre rozhodnutie významné a zákonné) je možné považovať za pravdivé a ktoré nie sú pravdivé.

V uvedenom prípade preto správny orgán nepristúpil k vykonaniu dôkazu - preukázania splnenia oznamovacej povinnosti zo strany pôvodného vlastníka bytu, keďže predmetom tohto správneho konania je porušenie povinnosti účastníka konania ako subjektu, poskytujúceho služby samotným vlastníkom bytov a NP, pričom samotný správca v základnom dokumente a to zmluve o výkone správy sa zaviazal k aktualizácii evidencie vlastníkov bytov práve za účelom, aby v prípade zmeny vlastníka bytu, ktorý je práve aj zvoleným zástupcom bytom mohol uvedenú skutočnosť reflektovať a prispôsobiť tomu tak svoje konanie. Správny orgán v uvedenom prípade spoľahlivo a jednoznačne konštatoval porušenie povinnosti zo strany správcu bytového domu na podklade zistených skutočností, pričom okolnosti vzniku tohto protiprávneho stavu vzhľadom na charakter zodpovednosti za správny delikt nie sú právne významné pre konštatovanie jej naplnenia. Samozrejme je na účastníkovi konania, aby svoje zákonné ako aj zmluvné podmienky si plnil riadne, a tomu prispôsobil aj opatrenie, na zabezpečenie súladu ich dodržiavania. Pôvodný vlastník bytu nemá dôvod nesplniť si oznamovaciu povinnosť vo vzťahu k správcovi, pretože v prípade jej nesplnenia je naďalej povinným subjektom, ktorý musí uhrádzať zálohové predpisy ako aj s tým spojené ďalšie povinnosti, ktoré by ho zaťažovali už ako nevlastníka nehnuteľnosti úplne zbytočne.

Je samozrejmom skutočnosťou (notorietou), že kataster nehnuteľností nie je automatizovaný systém, ktorý akúkoľvek zmenu vlastníka oznamuje (notifikuje) správcovi bytu v spracovanom bytovom dome, ale je na odbornej starostlivosti účastníka konania, aby zabezpečoval riadny výkon služby a za tým účelom musí správca prijať nevyhnutné opatrenia, medzi ktoré patrí aj sledovanie vlastníkov bytov v bytovom dome, zvlášť u zástupcov vlastníkov bytov, s ktorou funkciou je spojená aj výplata odmeny z účtu všetkých vlastníkov bytov.

Odbornou starostlivosťou v zmysle zákona sa rozumieme úroveň osobitej 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 práve u správcov ako odborne spôsobilých osôb, znalosti legislatívy v oblasti správy bytov, ktorá je nevyhnutnou podmienkou pre ich zápis do

zoznamu správcov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby SR sa prezumuje práve u týchto subjektov vysoká miera osobitnej schopnosti (odbornosti), že ich činnosťou bude smerovať a viesť k naplneniu ich povinností v súlade s dikciou zákona a neohrozí tak finančné záujmy samotných vlastníkov, pričom s ohľadom na tú skutočnosť, že **v predmetnom prípade boli peniaze na účte vlastníkov v sume 680,00 € prevedené až spätne viac ako 2 roky po ich vyplatení**, vyjadruje mieru ohrozenia a poškodenia za uplynulé obdobie týchto 2 rokov, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov boli týmto neoprávneným uvoľnením tejto sumy o ňu počas tohto obdobia ukrátení.

Z judikatúry súdov SR vyplýva porušenie povinnosti správcov v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré neobsahuje sankčný mechanizmus zakvalifikovanie práve pod ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona, ktoré postihuje širokú škálu protiprávnych konaní zo strany správcov a preto je formulované takto všeobecne ale vždy v spojení s porušením konkrétnej povinnosti v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z. Verejno - právna ochrana spotrebiteľa vo všeobecnosti je v slovenskom právnom poriadku pretavená do viacerých povinností v tomto prípade správcu, nad ktorými vykonáva dohľad SOI, ktorá však nevykonáva kontroly účelovo a tendenčne (šikanózne) a to navyše s ohľadom na tú skutočnosť, že predmetné kontroly u správcov sú vykonávané vždy na podnet od konkrétnych spotrebiteľov, ktorí poukazujú na podozrenie z porušenie tej ktorej povinnosti pri správe bytového domu, ktoré sa následne preveruje vykonaním šetrením zo strany SOI ako opraveným štátnym orgánom dohľadu v oblasti ochrany spotrebiteľa.

Zákon o ochrane spotrebiteľa neumožňuje prihliadnuť na subjektívne aspekty, poukazované účastníkom konania a preto na uvedené skutočnosti rovnako tak správny orgán neprihliadol a považuje ich za nedôvodné.

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

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci zodpovedá za ich dodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

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

význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

K porušeniu povinnosti zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

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

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

Správny orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, s prihliadnutím na charakter a rozsah zistených nedostatkov, sa v danom prípade nejedná o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne a navyše v uvedenom prípade neboli splnené pre daný postup všetky legislatívne podmienky a to aj s ohľadom na tú okolnosť, **že k vráteniu finančných prostriedkov na účet vlastníkov bytov došlo po značnom časovom odstupe, pričom účastník konania mal dostatočný časový priestor pri naplnení definície odbornej starostlivosti zistiť uvedený protiprávny stav a ten aj napraviť**. Ohrozenie ekonomických záujmov vlastníkov bytov ako kolektívu nie je možné považovať za menej závažné porušenie, keďže zasiahlo priamo oprávnené záujmy spotrebiteľov.

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

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

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

V zmysle § 24 ods. 1 zákona je správny orgán povinný uložiť obligatórnu povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil tú skutočnosť, že vlastníci bytov sa na správe bytového domu zúčastňujú aj prostredníctvom toho, že si akumulujú finančne prostriedky pre potreby správy bytového domu, rôznych predvídaných i nepredvídaných skutočností ako aj na činnosti bezprostredne súvisiace so správou bytového domu, kde určite môžeme zaradiť aj voľbu zástupcu vlastníka bytu a aj jeho odmeny v zmysle ust. § 14b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z.

Vzhľadom k tomu, že správca spravuje finančne prostriedky na účte, ktorý je tvorený výlučne finančnými prostriedkami získanými od samotných vlastníkov o to viac musí správca dbať na to, aby každá takáto finančná transakcia bola dôveryhodná a najmä aby spĺňala zákonom stanovené požiadavky (je určená legitímnemu subjektu), nakoľko vlastníci bytov za výkon správy si riadne odvádzajú odmenu za poskytnutú službu, ktorú očakávajú, že bude dodaná v 100% kvalite a transparentnosti, tak ako sa to prezumuje u správcu ako odborne spôsobilej osoby, k čomu však v tomto prípade nedošlo.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Základnou povinnosťou správcu je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Z dôvodu, že správca vykonáva správu domu ako „profesionál“ podľa zákona o správcoch, t.j. ako osoba znáлая problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov, je povinný konať odborne, t.j. s odbornou starostlivosťou. Nepostačuje konanie s náležitou starostlivosťou, ale ako osoba, ktorá má kvalifikáciu na výkon správy bytových domov, musí konať s odbornou starostlivosťou. Správca musí tiež pri výkone správy postupovať tak, aby neporušoval ustanovenia zmluvy o výkone správy, pričom správca ako odborne spôsobilá osoba, u ktorej sa prezumuje právna znalosť širokej škály predpisov na úseku správy bytov, ako nevyhnutného predpokladu do zápisu správcov na Ministerstve dopravy, výstavby SR je nevyhnutne spojená s takýmto stupňom odbornej spôsobilosti a profesionality.

Správca ako subjekt poskytujúci službu jednotlivým vlastníkom bytov je povinný sledovať správnosť každej finančne operácie z prostriedkov vlastníkov bytov a NP, a v tej súvislosti vynaložiť všetky potrebné kroky k tomu, aby takéto operácie boli transparentné, pričom medzi takúto operáciu patrí aj legitímnosť vyplatenia odmeny zástupcu vlastníkov bytov, nakoľko je poskytovaná z prostriedkov samotných vlastníkov bytov, ktorá je neodmysliteľne spojená s vlastníctvom bytu v predmetnom bytovom dome, nakoľko zákonodarca stanovením tejto povinnosti právne zaviazal nie len samotných vlastníkov ale aj správcu, aby zástupcu vlastníkov bytov, ktorému je poskytnutá odmena od samotných vlastníkov bytov vykonávala iba osoba z radov samotných vlastníkov bytov, u ktorej je sledovaný predpoklad, že túto funkciu a z nej vyplývajúce oprávnenia bude vykonávať v prospech a záujme vlastníkov bytov v bytovom dome. Navyše takéto rozhodnutie o voľbe zástupcu vlastníkov bytov a jeho odmene je viazané striktne na rozhodnutie samotných vlastníkov bytov, ktoré na schôdzi v tomto prípade konanej dňa 26.02.2020 si zvolili a poverili výkonom funkcie zástupcu vlastníkov bytov práve jedného

z vlastníkov bytov, u ktorého v prípade ak prestal byť vlastníkom bytov jeho funkcia ex lege ale aj ex contractu zanikla, pričom uvedený základný atribút zabezpečovania styku medzi vlastními bytov a správcom už nemohol byť uskutočňovaný v podobe primárne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je zároveň povinný komunikovať a uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, za ktorý vlastníci bytov poskytovali mesačne odmenu tomuto zástupcovi vlastníkov bytov. Uvoľnenie finančných prostriedkov z účtu vlastníkov teda naráža na túto právnu skutočnosť, ktorá v prípade ak nie je naplnená, prípadne dodatočne odpadla ako právny titul vyplatenia peňažných prostriedkov od samotných vlastníkov predstavuje protiprávny stav, ktorého v danom prípade sa účastník konania dopustil.

Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky. Po zohľadnení konania a opomenutia zo strany účastníka konania, ktorý nekonal pri vyplatení prostriedkov z účtu samotných vlastníkov a tie poskytol subjektu, ktorý naň ako zástupcu vlastníkov nemal zákonný nárok v danej veci, vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať nie za nezanedbateľné porušenie zákona. Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určení výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté. Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (a zároveň predávajúcim, resp. poskytovateľom služieb) a vlastními bytov nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) poskytujúcemu službu správy bytov a nebytových priestorov, povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečovať poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo v tomto prípade účastník konania nerešpektoval.

Účastník konania svojím konaním porušil práva spotrebiteľa priznané mu zákonom a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom, nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) cit. zákona. Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku opomenutia zo strany účastníka konania.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie, na ochranu svojho zdravia a bezpečnosti a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

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

Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona, prihliadal i

na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so Správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne.

Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúc na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citel'ná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné v zmysle ust. § 53, 54 a nasl. Správneho poriadku odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.