

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

Číslo : SK/0094/99/2020

Dňa : 01.02.2021



ROZHODNUTIE

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Bezručová Invest, s. r. o., sídlo: Bezručova 5, 811 09 Bratislava, IČO: 43 870 295, právne zastúpený:**

LEGAL GROUP, s.r.o., sídlo: Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava, IČO: 47 237 589, kontrola vykonaná dňa 07.12.2018 v sídle spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o., Bezručova 5, Bratislava a dňa 12.02.2019 v prevádzkarni Bezručova RESIDENCE – predajné miesto, Grösslingová 19, Bratislava, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, č. P/0040/01/2019 zo dňa 27.01.2020, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **4 000,- EUR, slovom: štyritisíc eur,** pre porušenie § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a 8 ods. 3 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, č. P/0040/01/2019 zo dňa 27.01.2020 **potvrďuje.**

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Bezručová Invest, s. r. o. - peňažnú pokutu vo výške 4 000,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).

Inšpektori SOI dňa 07.12.2018 vykonali kontrolu v sídle účastníka konania - spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o., Bezručova 5, Bratislava a dňa 12.02.2019 vykonali kontrolu v prevádzkarni Bezručova RESIDENCE – predajné miesto, Grösslingová 19, Bratislava. Predmetná kontrola inšpektormi SOI bola zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľov č. 999/2018 a na dodržiavanie zákona o ochrane spotrebiteľa. Predmetnou kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako predávajúci porušil zákaz používať nekalé obchodné praktiky v spotrebiteľských zmluvách vo forme klamlivého opomenutia.

Proti tomuto rozhodnutiu účastník konania podal odvolanie.

Odvolačný orgán podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Podľa ods. 2 ak sú preto dôvody, odvolačný orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Preskúmaním veci v odvolacom konaní nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo nepoužívať nekalé obchodné praktiky v spotrebiteľských zmluvách; čo účastník konania porušil.

Dňa 07.12.2018 vykonali inšpektori SOI kontrolu v sídle účastníka konania – spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o., Bezručova 5, Bratislava a dňa 12.02.2019 vykonali kontrolu v prevádzkarni Bezručova RESIDENCE – predajné miesto, Grösslingová 19, Bratislava, zameranú na prešetrenie podnetu spotrebiteľov evidovaného pod č. 999/2018. Výsledok vykonanej kontroly a prešetrenia podnetu spotrebiteľov je uvedený v inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 07.12.2018 v spojení s inšpekčným záznamom z kontroly zo dňa 12.02.2019 (Dodatok k inšpekčnému záznamu spísanému dňa 07.12.2018).

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že spotrebiteľia p. Ing. V. O. a p. K. O. ako budúci kupujúci uzavreli dňa 11.11.2016 s účastníkom konania ako budúcim predávajúcim Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. B3D604 (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“). V článku VII. Ďalšie dohody zmluvných strán v bode 7.4 Zmluvy o budúcej zmluve sa uvádzalo nasledovné: *„Na základe osobitnej písomnej dohody zmluvných strán je Budúci kupujúci oprávnený najneskôr do termínu podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia zo strany Budúceho predávajúceho podľa bodu 4.2 Zmluvy previesť všetky práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy na tretiu osobu“*. V článku IV. Termín realizácie projektu a dokončenia nehnuteľností v bode 4.2 Zmluvy o budúcej zmluve sa uvádza nasledovné: *„Pre účely tejto Zmluvy sa za termín dokončenia Nehnuteľnosti považuje deň podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia k Bytovému domu na vecne a miestne príslušnom stavebnom úrade“*. Dňa 23.05.2018 budúci kupujúci prejavili záujem o prevod svojich práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, keď budúci kupujúci z e-mailu office@orihel.sk adresoval na e-mailovú adresu drabova@bezrucova.sk a ceconik@bezrucova.sk žiadosť o postúpenie práv a povinností. Zo strany účastníka konania ako predávajúceho bol následne dňa 28.05.2018 z e-mailovej adresy drabova@bezrucova.sk spotrebiteľovi na e-mailovú adresu office@orihel.sk oznámený poplatok spojený so zmenou Zmluvy o budúcej zmluve a postúpením práv a povinností. Z predložených dokladov je zrejmé, že účastník konania v postavení predávajúceho žiadnym spôsobom neinformoval spotrebiteľov pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve o poplatku, ani o jeho výške v prípade prevodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu. Účastník konania ako predávajúci tak opomenul podstatnú informáciu (absencia informácie o tom, že v prípade prevodu všetkých práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, budú spotrebiteľia ako budúci kupujúci zaviazaní zaplatiť účastníkovi konania poplatok v určitej výške), ktorú priemerný spotrebiteľ potrebuje na to, aby urobil rozhodnutie o obchodnej transakcii, pričom v dôsledku uvedeného klamlivého opomenutia priemerný spotrebiteľ môže urobiť rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil. Uvedeným konaním

účastník konania porušil § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa.

Za zistené nedostatky, ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa v plnom rozsahu zodpovedá účastník konania.

V odvolaní účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by účastníka konania zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky.

V podanom odvolaní účastník konania uviedol, že predmetom Zmluvy o budúcej zmluve v zmysle bodu 2.1 bol okrem iného záväzok spotrebiteľov ako budúcich kupujúcich, uzavrieť budúcu zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. B3D604, pričom účastník konania upriamuje pozornosť na jednu zo základných zásad právneho poriadku „pacta sunt servanda“, teda zásadu záväznosti zmlúv. Účastník konania má za to, že platná zmluva je záväzná pre obidve strany a túto záväznosť stratí len spôsobom vyplývajúcim zo zmluvy alebo zo zákona. Účastník konania taktiež uvádza, že v zmysle príslušných ustanovení (§ 289 a nasl.) Obchodného zákonníka sa mohol v prípade nesplnenia tohto záväzku zo strany spotrebiteľov domáhať svojich práv súdnou cestou. Účastník konania tiež poznamenáva, že riadne dodržiaval všetky záväzky, ktoré mu vyplývali zo Zmluvy o budúcej zmluve a boli to práve spotrebiteľia, ktorí viac nechceli plniť záväzky, ktoré na seba zmluvne prevzali. Účastník konania zároveň zdôrazňuje, že nemal žiadnu povinnosť umožniť spotrebiteľom ich záväzok zo Zmluvy o budúcej zmluve nesplniť, resp. umožniť postúpenie ich povinností na tretiu osobu. Hoci bod 7.4 Zmluvy o budúcej zmluve umožňoval spotrebiteľom previesť práva a povinnosti vyplývajúce im zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, umožňoval to iba na základe osobitnej písomnej dohody medzi spotrebiteľmi a účastníkom konania. Účastník konania zastáva názor, že nemal povinnosť takúto osobitnú písomnú dohodu so spotrebiteľmi uzatvoriť. Pokiaľ však aj bol účastník konania ochotný túto osobitnú dohodu so spotrebiteľmi uzatvoriť, mali obe strany právo pri rokovaní týkajúci sa tejto osobitnej dohody požadovať svoje podmienky, pričom ani jedna zo strán nebola nútená túto osobitnú dohodu uzavrieť. S ohľadom na uvedené je podľa účastníka konania zrejmé, že na prevod svojich práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu nemali spotrebiteľia ako budúci kupujúci právny nárok, a takýto prevod bol podmienený dosiahnutím vzájomnej písomnej dohody účastníka konania a spotrebiteľov o podmienkach takéhoto prevodu. Účastník konania opakovane podotýka, že nemal žiadnu právnu povinnosť automaticky a bez ďalšieho súhlasiť s týmto prevodom práv a povinností spotrebiteľov na akýkoľvek iný subjekt a spotrebiteľia nemali právo previesť tieto práva a povinnosti na tretiu osobu bez dohody s účastníkom konania o podmienkach takéhoto prevodu. Účastník konania opätovne uvádza, že mal právo pri rokovaní o predmetnej dohode predkladať svoje požiadavky, rovnako mal právo neuzavrieť túto dohodu v prípade, ak nedôjde ku konsenzu so spotrebiteľmi o podmienkach takéhoto postúpenia. Spotrebiteľia mali taktiež právo pri rokovaní o predmetnej dohode predkladať svoje požiadavky a rovnako mali právo neuzavrieť túto dohodu, pokiaľ s jej podmienkami nesúhlasili. Účastník konania uvádza, že jednou z jeho požiadaviek bolo aj uhradenie poplatku za odsúhlasenie zmeny v osobe budúceho kupujúceho (teda spotrebiteľov) a vstupu do práv a povinností budúceho kupujúceho podľa Zmluvy o budúcej zmluve vo výške 6 000,- € vrátane DPH. Podľa vyjadrenia účastníka konania poplatok v sebe zahŕňa všetky administratívne a právne náklady v súvislosti s postupovaním práv a povinností z už uzatvorenej Zmluvy o budúcej zmluve a zabezpečením s tým súvisiacich zmien. Účastník konania tiež poznamenáva, že v obchodnej praxi sú takéto poplatky bežným javom. Účastník konania ďalej v podanom odvolaní zastáva názor, že správny orgán vo svojom rozhodnutí nezohľadnil všetky skutočnosti uvedené účastníkom konania v tomto konaní. Účastník konania má za to, že skutočnosť, že spotrebiteľia nemali právny nárok na uzatvorenie dohody o prevode práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretí subjekt, je v tomto konaní rozhodná a podstatná, a preto je postup správneho

orgánu nesprávny, keď túto skutočnosť neskúmal. Podľa účastníka konania je zrejmé, že sa jedná o samostatný právny vzťah a o samostatnú službu, ktorú v prípade záujmu spotrebiteľov a za poplatok mohol (nie musel) účastník konania spotrebiteľom poskytnúť. Účastník konania neinformoval spotrebiteľov pred uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve o poplatku a jeho výške z dôvodu, že to nebolo predmetom Zmluvy o budúcej zmluve a spotrebiteľia v tom čase ešte neprejavili záujem o túto službu. Podľa vyjadrenia účastníka konania nemožno tvrdiť, že informácia o poplatku a jeho výške je informáciou determinujúcou rozhodnutie spotrebiteľov o vykonaní obchodnej transakcie, ktorou je uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve. Poplatok za postúpenie práv a povinností nie je poplatkom, ktorý by bol spojený s obchodnou transakciou, ktorou bolo uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve. Z uvedeného je zrejmé, že účastník konania je v dôsledku pokuty uloženej rozhodnutím sankcionovaný za svoj seriózny a proklientský prístup, ktorým aj napriek tomu, že nemal túto povinnosť, umožnil spotrebiteľom postúpiť ich práva a povinnosti zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu. S ohľadom na uvedené účastník konania opakovane uviedol, že nemal v čase uzatvorenia Zmluvy o budúcej zmluve žiadnu zákonnú povinnosť informovať spotrebiteľov o cene produktu, resp. služby, o ktorú v čase uzatvorenia Zmluvy o budúcej zmluve spotrebiteľia neprejavili záujem. Nakoľko účastník konania informoval spotrebiteľov o poplatku v čase pred uzatvorením Dohody o postúpení práv a povinností zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. B3D604 (ďalej len „Dohoda“), je zrejmé, že spotrebiteľia boli informovaní o skutočnostiach determinujúcich ich rozhodnutie o vykonaní obchodnej transakcie, ktorou bolo uzatvorenie Dohody. Účastník konania teda od spotrebiteľov požadoval uhradenie poplatku oprávnene, a to na základe právneho titulu, ktorým je Dohoda, konkrétne bod 3.3 Dohody. Na základe vyššie uvedeného účastník konania zastáva názor, že svojím konaním neporušil zákaz nekalých obchodných praktík formou klamlivého opomenutia, ani žiadne iné povinnosti ustanovené zákonom o ochrane spotrebiteľa alebo inými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Účastník konania v odvolaní ďalej cituje ustanovenia § 3 ods. 1, ods. 4, ods. 5 Správneho poriadku, taktiež cituje ustanovenia § 32, § 46 a § 47 Správneho poriadku, pričom má za to, že správny orgán prvého stupňa sa dostatočne nevysporiadal s vyššie uvedenými skutočnosťami a zo strany prvostupňového správneho orgánu tak nedošlo k zisteniu presného a úplného skutočného stavu vecí. Na základe nedostatočne zisteného stavu vecí správny orgán prvého stupňa dospel k nesprávnemu právnemu posúdeniu konania účastníka konania. Následkom uvedeného je nezákonnosť rozhodnutia. Účastník konania zároveň opakovane uvádza, že nakoľko prvostupňový správny orgán na jeho argumenty žiadnym relevantným spôsobom nereagoval, nijako ich nevyhodnotil, porušil § 47 ods. 3 Správneho poriadku a práva účastníka konania a zaťažil svoje rozhodnutie vadou spočívajúcou v nepreskúmateľnosti rozhodnutia, čo odôvodňuje jeho zrušenie. Účastník konania v odvolaní cituje čl. 2 ods. 2 a ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj čl. 152 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky. Účastník konania dáva správny orgán do pozornosti aj konštantnú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“), ktorá je jednotná v tom, že trestnoprávne princípy sa analogicky aplikujú i v správnom trestaní, a že trestanie za správne delikty (priestupky, správne delikty právnických osôb a správne delikty fyzických osôb - podnikateľov) podlieha obdobnému režimu ako trestný postih za trestné činy (pozri napr. judikatúra NS SR sp. zn. 6Sžo/51/2011, sp. zn. 5Sžf/85/2011, sp. zn. 3 Sžn 68/2004, sp. zn. 3Sž 85/2007, sp. zn. 8Sžo 28/2007, 8Sžo 147/2008 a mnohé ďalšie). Podľa čl. 49 Ústavy Slovenskej republiky len zákon ustanoví, ktoré konanie je trestným činom a aký trest, prípadne iné ujmy na právach alebo majetku možno uložiť za jeho spáchanie. Analogicky, len zákon ustanoví, ktoré konanie je správnym deliktom a akú sankciu, prípadne iné ujmy na právach alebo majetku možno uložiť za jeho spáchanie. Podľa názoru účastníka konania nedošlo k žiadnemu zákonom vymedzenému protiprávnemu konaniu z jeho strany, a preto mu nie je možné uložiť

sankciu. Účastník konania v odvolaní taktiež uviedol, že v konaní sa má zohľadniť charakter porušenia a všetky ostatné zákonom obligatórne stanovené predpoklady a po ich vyhodnotení (a uvedení tohto vyhodnotenia v odôvodnení rozhodnutia podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku tak, aby aj účastník konania mohol poznať všetky úvahy správneho orgánu a zároveň aby tieto úvahy boli objektívne preskúmateľné) sa má dospieť k primeranej výške sankcie za protiprávny skutok. Účastník konania uvádza, že všetky ním uvedené skutočnosti zásadným spôsobom znižujú závažnosť sankcionovaného konania, no napriek tomu správny orgán na tieto skutočnosti neprihliadal, čo má za následok uloženie sankcie v neprimeranej výške. Účastník konania zároveň poznamenáva, že nikde v rozhodnutí sa nenachádza odôvodnenie, ako orgán dozoru zisťoval, skúmal a vyhodnotil charakter údajného protiprávneho konania, spôsob a následky porušenia povinnosti, keďže podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Účastník konania tiež uviedol, že rozhodnutie o uložení pokuty za správny delikt, bez zaoberania sa všetkými hľadiskami, ktoré zákon ako predpoklad takej úvahy o uložení pokuty stanovuje, je v tejto časti nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Určenie výšky pokuty v rámci stanoveného rozpätia je síce vecou voľného uváženia, to však neznamená, že môže byť uložená v ľubovoľnej výške. Účastník konania tiež poukazuje na rozsudok NS SR sp. zn. 4 Sž 24/96. Rozhodnutie o uložení pokuty za správny delikt, ktoré je odôvodnené len tým, že pri uložení pokuty bolo prihliadnuté na mieru zavinenia a výška pokuty bola stanovená v rozsahu, ktorý zákon pripúšťa, bez zaoberania sa všetkými hľadiskami, ktoré zákon ako predpoklad takej úvahy o uložení pokuty stanovuje, je v tejto časti nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Keďže ide o rozhodnutie vydané v správnom konaní, aj toto musí obsahovať podstatné náležitosti uvedené v § 47 Správneho poriadku. Jeho ods. 3 ukladá správny orgán povinnosť v odôvodnení svojho rozhodnutia uviesť, ktoré skutočnosti boli podkladom rozhodnutia, a akými úvahami sa riadil pri hodnotení dôkazov a pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Len formálne konštatovanie, že pri uložení pokuty sa prihliadalo na mieru zavinenia, je bez bližšieho odôvodnenia nepresvedčivé a nepreskúmateľné. Nepostačí ani prípadne uviesť, že výška pokuty bola stanovená v rozsahu, ktorý zákon pripúšťa, bez zaoberania sa všetkými hľadiskami, ktoré zákon ako predpoklad takej úvahy stanovuje. Účastník konania považuje napadnuté rozhodnutie za nepreskúmateľné aj z dôvodu, že orgán dozoru neuviedol, ako sa vysporiadal s tvrdeniami účastníka konania, tzn. okrem nesprávneho právneho posúdenia konania účastníka konania je dôvodom pre zrušenie napadnutého rozhodnutia aj jeho nepreskúmateľnosť. Záverom účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. P/0040/01/2019 zo dňa 27.01.2020 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, alternatívne, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zmenil a konanie zastavil.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie rozhodnutia a ani na prehodnotenie výšky uloženej pokuty. Čo sa týka skutočností uvedených v odvolaní účastníka konania, odvolací orgán vyhodnotil tvrdenia účastníka konania ako právne irelevantné a subjektívne, ktoré ho nezbavujú zodpovednosti za kontrolou presne a spoľahlivo zistené porušenie zákona. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa konanie účastníka konania správne právne posúdil ako rozporné so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, ktoré by spochybňovali skutkový stav zistený kontrolou, príp. oprávnenosť uloženia sankcie zo strany prvostupňového správneho orgánu. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za nesplnenie povinnosti účastníka konania vyplývajúcej z § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3

zákona o ochrane spotrebiteľa. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že správny orgán prvého stupňa sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Podľa § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa „*predávajúci nesmie používať nekalé obchodné praktiky a neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách*“.

Podľa § 7 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa „*nekalé obchodné praktiky sú zakázané, a to pred, počas aj po vykonaní obchodnej transakcie*“.

Podľa § 7 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa „*za nekalú obchodnú praktiku sa považuje najmä klamlivé konanie a klamlivé opomenutie konania podľa § 8 a agresívna obchodná praktika podľa § 9. Zoznam obchodných praktík, ktoré sa za každých okolností považujú za nekalé, je v prílohe č. 1*“.

Podľa § 8 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa „*obchodná praktika sa tiež považuje za klamlivú, ak s prihliadnutím na jej charakter, okolnosti a obmedzenia komunikačného prostriedku opomenie podstatnú informáciu, ktorú priemerný spotrebiteľ potrebuje v závislosti od kontextu na to, aby urobil rozhodnutie o obchodnej transakcii, a tým zapríčiňuje alebo môže zapríčiniť, že priemerný spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil*“.

Odvolací správny orgán sa v celom rozsahu nestotožňuje so skutočnosťami uvádzanými účastníkom konania v podanom odvolaní, nakoľko tieto sú výlučne subjektívneho charakteru s tendenčným zámerom vyvinieť sa zo zodpovednosti za protiprávny stav zistený kontrolou vykonanou dňa 07.12.2018 a dňa 12.02.2019. Odvolací orgán podotýka, že považuje rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu za dostatočne odôvodnené, aj s odkazom na právne predpisy upravujúce právomoci SOI, zákonné dôvody výkonu kontroly a postavenie a oprávnenie inšpektorov SOI pri výkone kontroly. Odvolací orgán uvádza, že kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“), ktorý ustanovuje pôsobnosť SOI pri kontrole vnútorného trhu. Predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného stavu so stavom požadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Postup inšpektorov SOI pri výkone kontrolnej činnosti vrátane pôsobnosti SOI a oprávnení inšpektorov SOI, upravuje zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu, ktorý bol podľa názoru odvolacieho orgánu pri výkone kontroly dodržaný. Ako už bolo uvedené vyššie, kontrola inšpektorov SOI spočívala v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, t. j. ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a osobitnými predpismi v oblasti ochrany spotrebiteľa. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, teda inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z inšpekčného záznamu bolo zrejmé zameranie kontroly, ako aj zistený skutkový stav. Inšpektori spísali inšpekčný záznam z vykonanej kontroly, postupovali pri kontrole v súlade s platnými právnymi predpismi, vychádzali len z vlastných zistení, objektívne zistili a posúdili skutkový stav, k osobe prítomnej pri kontrole sa správali nepredpojata a korektne. 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. Uvedenú povinnosť vyplývajúcu zo zákona o ochrane spotrebiteľa viaže citovaný zákon na predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) cit. zákona účastník konania, preto práve účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe objektívnej zodpovednosti.

K námietkam účastníka konania, že predmetom Zmluvy o budúcej zmluve v zmysle bodu 2.1 bol okrem iného záväzok spotrebiteľov ako budúcich kupujúcich, uzavrieť budúcu zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. B3D604, pričom účastník konania upriamuje pozornosť na jednu zo základných zásad právneho poriadku „*pacta sunt servanda*“, teda zásadu záväznosti

zmlúv, že platná zmluva je záväzná pre obidve strany a túto záväznosť stratí len spôsobom vyplývajúcim zo zmluvy alebo zo zákona, a že v zmysle príslušných ustanovení (§ 289 a nasl.) Obchodného zákonníka sa účastník konania mohol v prípade nesplnenia tohto záväzku zo strany spotrebiteľov domáhať svojich práv súdnou cestou, odvolací orgán uvádza, že ich nespochybňuje, pričom má zároveň za to, že uvedené ani nebolo rozporované v predmetnom konaní. Odvolací orgán poznamenáva, že predmetom vedeného správneho konania je porušenie § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. porušenie zákazu používať nekalé obchodné praktiky vo forme klamlivého opomenutia, keď účastník konania ako predávajúci opomenul podstatnú informáciu, ktorú priemerný spotrebiteľ potrebuje na to, aby urobil rozhodnutie o obchodnej transakcii, pričom v dôsledku uvedeného klamlivého opomenutia môže priemerný spotrebiteľ urobiť rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil. Odvolací orgán má za to, že prvostupňový správny orgán vo svojom rozhodnutí uviedol, prečo považuje danú obchodnú praktiku za nekalú. Odvolací správny orgán zdôrazňuje, že rozhodujúcim pre konštatovanie porušenia povinností stanovených zákonom je skutkový stav zistený v čase kontroly, z ktorého podľa odvolacieho orgánu jednoznačne vyplýva, že účastník konania predmetný zákaz porušil.

K argumentom účastníka konania, že nemal žiadnu povinnosť umožniť spotrebiteľom ich záväzkov zo Zmluvy o budúcej zmluve nesplniť, resp. umožniť postúpenie ich povinností na tretiu osobu, že bod 7.4 Zmluvy o budúcej zmluve síce umožňoval spotrebiteľom previesť práva a povinnosti vyplývajúce im zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, umožňoval to však iba na základe osobitnej písomnej dohody medzi spotrebiteľmi a účastníkom konania, pričom na prevod svojich práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu nemali spotrebiteľia ako budúci kupujúci právny nárok, že pokiaľ aj bol účastník konania ochotný túto osobitnú dohodu so spotrebiteľmi uzatvoriť, mali obe strany právo pri rokovaní týkajúci sa tejto osobitnej dohody požadovať svoje podmienky, pričom ani jedna zo strán nebola nútená túto osobitnú dohodu uzavrieť a jednou z požiadaviek účastníka konania bolo aj uhradenie poplatku za odsúhlasenie zmeny v osobe budúceho kupujúceho (teda spotrebiteľov) a vstupu do práv a povinností budúceho kupujúceho podľa Zmluvy o budúcej zmluve vo výške 6 000,- € vrátane DPH, keď poplatok v sebe zahŕňa všetky administratívne a právne náklady v súvislosti s postupovaním práv a povinností z už uzatvorenej Zmluvy o budúcej zmluve a zabezpečením s tým súvisiacich zmien, pričom takéto poplatky sú bežným javom, odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania vyššie uvedenými argumentmi nespochybnil zistený protiprávny skutkový stav. Odvolací orgán uvádza, že účastník konania ako budúci predávajúci a spotrebiteľia ako budúci kupujúci si v článku VII. Ďalšie dohody zmluvných strán v bode 7.4 Zmluvy o budúcej zmluve dohodli, že *„na základe osobitnej písomnej dohody zmluvných strán je Budúci kupujúci oprávnený najneskôr do termínu podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia zo strany Budúceho predávajúceho podľa bodu 4.2 Zmluvy previesť všetky práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy na tretiu osobu“*, pričom v článku IV. Termín realizácie projektu a dokončenia nehnuteľností v bode 4.2 Zmluvy o budúcej zmluve je uvedené: *„Pre účely tejto Zmluvy sa za termín dokončenia Nehnuteľnosti považuje deň podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia k Bytovému domu na vecne a miestne príslušnom stavebnom úrade“*. Dňa 23.05.2018 budúci kupujúci prejavili záujem o prevod svojich práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, keď budúci kupujúci z e-mailu office@orihel.sk adresoval na e-mailovú adresu drabova@bezrucova.sk a ceconik@bezrucova.sk žiadosť o postúpenie práv a povinností. Zo strany účastníka konania ako predávajúceho bol následne dňa 28.05.2018 z e-mailovej adresy drabova@bezrucova.sk spotrebiteľovi na e-mailovú adresu office@orihel.sk oznámený poplatok spojený so zmenou Zmluvy o budúcej zmluve a postúpením práv a povinností. Podľa odvolacieho správneho

orgánu z predložených dokladov jednoznačne vyplýva, že účastník konania v postavení predávajúceho žiadnym spôsobom neinformoval spotrebiteľov pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve o poplatku, ani o jeho výške v prípade prevodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu. Odvolací orgán sa stotožňuje s právnym názorom správneho orgánu prvého stupňa, že orgán dozoru v predmetnom prejednávacom prípade neskúma, či spotrebiteľia mali alebo nemali nárok na uzavretie Dohody. Uvedené nie je v danom prípade pre posúdenie porušenia povinnosti zo strany účastníka konania podstatné. Podstatná a právne relevantná je naopak skutočnosť, či boli spotrebiteľia v súlade s požiadavkami právnej úpravy na ochranu spotrebiteľa informovaní o všetkých skutočnostiach determinujúcich ich rozhodnutie o vykonaní obchodnej transakcie. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade účastník konania ako predávajúci opomenul podstatnú informáciu, keď pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve žiadnym spôsobom neinformoval spotrebiteľov o poplatku, ani o jeho výške v prípade prevodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu. V Zmluve o budúcej zmluve tak absentovali akékoľvek informácie o tom, že v prípade, ak dôjde k prevodu všetkých práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, budú spotrebiteľia ako budúci kupujúci zaviazaní zaplatiť účastníkovi konania ako budúcemu predávajúcemu poplatok v určitej výške, pričom s prihliadnutím na výšku požadovaného, resp. zníženého poplatku, sa pritom v žiadnom prípade nejednalo o poplatok v zanedbateľnej výške, práve naopak, jeho výška bola značná. Odvolací orgán, rovnako ako aj správny orgán prvého stupňa, zastáva názor, že účastník konania ako predávajúci je profesionálom v danej oblasti, teda je predpoklad, že už v čase uzatvárania Zmluvy o budúcej zmluve má vedomosť, že v prípade, ak budú chcieť spotrebiteľia previesť všetky práva a povinnosti zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, aj keď na základe osobitnej písomnej dohody zmluvných strán, budú s uvedenými úkonmi spojené určité administratívne a právne náklady. Odvolací orgán má taktiež za to, že v prípade, ak takáto situácia aj reálne v budúcnosti nastane a účastník konania si za predmetný prevod práv a povinností chce účtovať poplatky v súvislosti s postupovaním práv a povinností z už uzatvorenej Zmluvy o budúcej zmluve a zabezpečovaním s tým súvisiacich zmien, je povinný o nich a o ich výške informovať spotrebiteľov už v čase pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve, nie až pred uzatvorením Dohody. Pokiaľ ide o vyjadrenie účastníka konania, že takéto poplatky sú bežným javom, uvedené odvolací správny orgán nerozporuje, avšak opätovne uvádza, že v prípade spotrebiteľských zmluvných vzťahov (v porovnaní napr. s obchodnými záväzkovými vzťahmi), je spotrebiteľ v pozícii slabšieho účastníka takéhoto vzťahu, a preto právna úprava ochrany spotrebiteľa kladie väčší dôraz na informovanosť a včasnosť takého informovania.

K tvrdeniam účastníka konania, že správny orgán vo svojom rozhodnutí nezohľadnil všetky skutočnosti uvedené účastníkom konania v tomto konaní, keďže skutočnosť, že spotrebiteľia nemali právny nárok na uzatvorenie Dohody je v tomto konaní rozhodná a podstatná, že sa jedná o samostatný právny vzťah a o samostatnú službu, ktorú v prípade záujmu spotrebiteľov a za poplatok mohol (nie musel) účastník konania spotrebiteľom poskytnúť, pričom účastník konania neinformoval spotrebiteľov pred uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve o poplatku a jeho výške z dôvodu, že to nebolo predmetom Zmluvy o budúcej zmluve a spotrebiteľia v tom čase ešte neprejavili záujem o túto službu a poplatok za postúpenie práv a povinností nie je poplatkom, ktorý by bol spojený s obchodnou transakciou, ktorou bolo uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve, a že účastník konania je v dôsledku pokuty uloženej rozhodnutím sankcionovaný za svoj seriózny a proklientský prístup, ktorým aj napriek tomu, že nemal túto povinnosť, umožnil spotrebiteľom postúpiť ich práva a povinnosti zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, odvolací orgán uvádza, že sa s nimi absolútne nestotožňuje. Odvolací orgán poznamenáva, že v danom prípade bolo jednoznačne preukázané, že účastník konania riadne neinformoval spotrebiteľov o výške

poplatku za prevod práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej zmluve. Účastník konania síce tvrdí, že ide o samostatný právny vzťah a o samostatnú službu, ktorá nesúvisí s pôvodnou obchodnou transakciou, avšak s uvedeným sa odvolací správny orgán nestotožňuje. V danom prípade sa jedná o rovnaký právny vzťah, do ktorého spotrebiteľia vstupujú podpisom Zmluvy o budúcej zmluve s deklarovanou možnosťou prevodu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, ktorý však v samotnej Zmluve o budúcej zmluve nie je dostatočne určitým spôsobom vymedzený, pričom účastník konania ako predávajúci spotrebiteľov o výške požadovaných poplatkov neinformoval pred podpisom Zmluvy o budúcej zmluve. Podľa odvolacieho orgánu vychádzal správny orgán zo správnej úvahy, že spotrebiteľia môžu počítať s možnosťou prevodu práv a povinností, ktorá je deklarovaná v rámci Zmluvy o budúcej zmluve, ako istou formou „zadných dvierok“ v prípade, ak nebudú schopní plniť uzatvorenú zmluvu, pričom ak by boli informovaní o spoplatnení uvedenej možnosti, nehovoriac o vysokej výške poplatku, ako tomu bolo v tomto prípade, nemožno vylúčiť ani tú možnosť, že by takúto Zmluvu o budúcej zmluve vôbec neuzatvorili. V zmysle vyššie uvedeného nepochybne dochádza podľa odvolacieho správneho orgánu pri opomenutí predmetnej informácie k ovplyvneniu ekonomického správania spotrebiteľov. Skutočnosť, že spotrebiteľia boli o takomto poplatku informovaní až po tom, čo urobili kvalifikované rozhodnutie o obchodnej transakcii, tzn. po tom, čo sa rozhodli uzatvoriť Zmluvu o budúcej zmluve a následne iniciovali v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve prevod práv a povinností na tretí subjekt, nie je v súlade s požiadavkami na ochranu spotrebiteľa. Podľa ustanovenia § 7 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa sú nekalé obchodné praktiky zakázané, a to pred, počas aj po vykonaní obchodnej transakcie. Odvolací správny orgán zastáva názor, že konanie účastníka konania vnáša právnu neistotu do spotrebiteľského zmluvného vzťahu, nakoľko spotrebiteľia vstúpili do zmluvného vzťahu za dojednaných podmienok, pričom v čase rozhodovania nemali vedomosť o prípadných poplatkoch spojených s prevodom práv a povinností na tretiu osobu, ktoré účastník konania po iniciovaní predmetného prevodu zo strany spotrebiteľov požadoval. Skutočnosť, že spotrebiteľia napokon súhlasili s uzavretím Dohody, nemá na zistený protiprávny skutkový stav vplyv. Ako už bolo uvedené vyššie v tomto rozhodnutí, orgán dozoru v predmetnom prejednávacom prípade neskúma, či spotrebiteľia mali alebo nemali nárok na uzavretie Dohody. Uvedené nie je v danom prípade pre posúdenie porušenia povinnosti zo strany účastníka konania podstatné. Podstatná a právne relevantná je skutočnosť, či boli spotrebiteľia v súlade s požiadavkami právnej úpravy na ochranu spotrebiteľa informovaní o všetkých skutočnostiach determinujúcich ich rozhodnutie o vykonaní obchodnej transakcie. Odvolací orgán k uvedenému dodáva, že nedodržaním odbornej starostlivosti zo strany predávajúceho a použitím nekalej obchodnej praktiky formou klamlivého opomenutia došlo k zníženiu zákonom garantovanej právnej ochrany spotrebiteľa.

K námietkam účastníka konania, že svojím konaním neporušil zákaz nekalých obchodných praktík formou klamlivého opomenutia, ani žiadne iné povinnosti ustanovené zákonom o ochrane spotrebiteľa alebo inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a že správny orgán prvého stupňa sa dostatočne nevysporiadal s vyššie uvedenými skutočnosťami, pričom nedošlo z jeho strany k zisteniu presného a úplného skutočného stavu veci, že na základe nedostatočne zisteného stavu veci správny orgán prvého stupňa dospel k nesprávnemu právnemu posúdeniu konania účastníka konania a následkom uvedeného je nezákonnosť rozhodnutia a keďže prvostupňový správny orgán na argumenty účastníka konania nereagoval žiadnym relevantným spôsobom, porušil § 47 ods. 3 Správneho poriadku a práva účastníka konania a zaťažil svoje rozhodnutie vadou spočívajúcou v nepreskúmateľnosti rozhodnutia, čo odôvodňuje jeho zrušenie, odvolací orgán uvádza, že sa s nimi nestotožňuje a považuje ich za subjektívne a právne bezpredmetné. Odvolací správny orgán považuje skutkový stav za spoľahlivo zistený, nakoľko vykonanou kontrolou zo dňa 07.12.2018 a zo dňa 12.02.2019 bolo inšpektormi SOI zistené, že účastník konania porušil § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti

na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán má teda za to, že rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu bolo vydané v súlade s platnou právnou úpravou, v súlade so zásadami správneho konania, na základe spoľahlivo zisteného a správne právne posúdeného skutkového stavu veci, pričom zároveň zastáva názor, že námietkami predloženými účastníkom konania sa správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní podrobne zaoberal a svoje skutkové, ako aj právne závery v odôvodnení napadnutého rozhodnutia náležite odôvodnil. Napadnuté rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu je odôvodnené a závery z neho vyplývajúce sú dostatočné, preukazujúce porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán tiež poznamenáva, že z prvostupňového správneho rozhodnutia je zrejmé, aká povinnosť bola účastníkom konania porušená a na základe akého zákonného ustanovenia je účastníkovi konania uložená povinnosť, spolu s lehotou na plnenie, čo sú jediné náležitosti výroku rozhodnutia podľa § 47 ods. 2 Správneho poriadku. Účastník konania od začiatku správneho konania nemal pochybnosť, o akom skutku je vedené správne konanie. Z odôvodnenia rozhodnutia zároveň jednoznačne vyplýva, že hlavným podkladom rozhodnutia bola kontrola vykonaná inšpektormi SOI dňa 07.12.2018 a dňa 12.02.2019, tak ako je to uvedené v samotnom odôvodnení rozhodnutia. Výstup z kontroly tvorí inšpekčný záznam, ktorý mal k dispozícii aj samotný účastník konania. Odvolací orgán považuje ďalej za potrebné uviesť, že podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku „*v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia*“. Cit. ustanovenie stanovuje správnejmu orgánu povinnosť uviesť v odôvodnení rozhodnutia skutočnosti, ktoré boli pre rozhodnutie správneho orgánu podkladom. Správny poriadok v danom smere rieši materiálnu stránku veci, keď samotné podklady, z ktorých dané skutočnosti vychádzajú sú obsiahnuté v príslušnom spisovom materiáli, do ktorého má účastník konania možnosť v priebehu správneho konania nazrieť. Odvolaciemu orgánu však v tomto ohľade nedá nespomenúť, že prvostupňový správny orgán vo svojom rozhodnutí popísal postup správneho orgánu vychádzajúci z jednotlivých podkladov z chronologického hľadiska, keď bolo uvedené najskôr zistenie správneho orgánu vychádzajúce z inšpekčného záznamu a následne začatie správneho konania. Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že prvostupňový správny orgán presne uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie a samotné podklady pre rozhodnutie sú súčasťou spisovej dokumentácie, čo je v súlade so zákonom. V prípade, ak mal účastník konania v priebehu konania záujem oboznámiť sa s jednotlivými podkladmi, mohol využiť svoje právo na nazretie do spisu podľa ustanovenia § 23 ods. 1 Správneho poriadku, podľa ktorého: „*Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom*“, pričom účastník konania svoje právo do vydania rozhodnutia nevyužil. Odvolací orgán taktiež opakovane uvádza, že kontrolou SOI sa zisťuje skutkový stav vyskytujúci sa na mieste v čase výkonu kontroly a jeho následné zaznamenanie do inšpekčného záznamu. Výkon kontroly bol uskutočnený štandardným postupom súladným so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi právomoci SOI. O výsledkoch vykonanej kontroly bol účastník konania riadne oboznámený. Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že tvrdenia účastníka konania uvádzané v odvolaní sú účelové s cieľom zbaviť sa objektívnej zodpovednosti za preukázané porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán má tiež za to, že nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko správny orgán postupoval v súlade so zákonmi. Prvostupňový správny orgán nekonal ani v rozpore so zásadou súčinnosti v správnom konaní, splnil si všetky svoje zákonné povinnosti

a účastníkovi konania neuprel možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací orgán úvahy účastníka konania prezentované v tejto časti odvolania za bezpredmetné.

Odvolací orgán má za to, že v danom konaní správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán uvádza, že *právne posúdenie* zisteného skutkového stavu patrí správnomu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa. A teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. V postupe správneho orgánu nevzhladol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. K uvedenému ešte odvolací správny orgán poznamenáva, že Správny poriadok zakotvuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V prejednávanej veci je podľa odvolacieho správneho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc (discretionary power), na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného zmocnenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy.

Odvolací správny orgán dopĺňa, že kľúčovú pozíciu v ochrane spotrebiteľa pri úprave spotrebiteľských zmlúv má Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2005/29/ES z 11. mája 2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu, ktorou sa mení a dopĺňa smernica Rady 84/450/EHS, smernice Európskeho parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 (ďalej len „Smernica EP a Rady 2005/29/ES“). Predmetná Smernica EP a Rady 2005/29/ES sa analogicky vzťahuje v rámci európskej legislatívy na vzťahy spotrebiteľ a predávajúci. Za ťažiskové ustanovenia Smernice EP a Rady 2005/29/ES z hľadiska podmienok a obsahu ochrany spotrebiteľov pred nekalými obchodnými praktikami podnikateľov možno označiť článok 2 - 7. Odvolací orgán uvádza, že správny orgán postupoval pri vydávaní rozhodnutia v zmysle Smernice EP a Rady 2005/29/ES a zákona

o ochrane spotrebiteľa. Smernica EP a Rady 2005/29/ES v článku 2 písm. c) definuje „produkt“ ako akýkoľvek tovar, alebo službu vrátane nehnuteľností, práva a záväzku. Odvolací správny orgán poukazuje aj na článok 2 písm. d) Smernice EP a Rady 2005/29/ES, kde je uvedené, že „obchodné praktiky podnikateľov voči spotrebiteľom“ (ďalej tiež „obchodné praktiky“) sú akékoľvek konanie, opomenutie, spôsob správania alebo vyjadrenie, obchodná komunikácia vrátane reklamy a marketingu obchodníka, priamo spojené s podporou, predajom alebo dodávkou produktu spotrebiteľom. Odvolací orgán takisto poukazuje na článok 2 písm. k) Smernice EP a Rady 2005/29/ES, podľa ktorého „rozhodnutie o obchodnej transakcii“ je akékoľvek rozhodnutie spotrebiteľa o tom, či, ako a za akých podmienok produkt kúpi, vykoná zaň platbu vcelku alebo v častiach, ponechá si ho alebo s ním bude ďalej nakladať alebo uplatní zmluvné právo vo vzťahu k produktu bez ohľadu na to, či sa spotrebiteľ rozhodne konať alebo zdržať sa konania. Vymedzenie obchodných praktík treba chápať v spojení s článkom 3, ktorý sa týka rozsahu pôsobnosti Smernice EP a Rady 2005/29/ES. Obchodné praktiky sa vyskytujú nielen počas štádia marketingu a predaja alebo dodávky, ale aj po predaji (článok 3 ods. 1). Vnútroštátny predpis, ktorý vychádza z jednotlivých článkov Smernice EP a Rady 2005/29/ES je v rámci osobitnej špeciálnej úpravy zákon o ochrane spotrebiteľa. Zákonnú definíciu pojmu obchodnej praktiky upravuje ustanovenie § 2 písm. p) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je ňou konanie, opomenutie konania, spôsob správania alebo vyjadrovania, obchodná komunikácia vrátane reklamy a marketingu predávajúceho, priamo spojené s propagáciou, ponukou, predajom a dodaním výrobku spotrebiteľovi. Odvolací orgán zastáva názor, že § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa možno použiť len v prípade, ak ide o konanie, opomenutie konania, spôsob správania alebo vyjadrovania, obchodnú komunikáciu vrátane reklamy a marketingu predávajúceho, ktoré sú priamo spojené s propagáciou, ponukou, predajom a dodaním výrobku spotrebiteľovi, ak s prihliadnutím na charakter obchodnej praktiky, okolnosti a obmedzenia komunikačného prostriedku opomenie podstatnú informáciu, ktorú priemerný spotrebiteľ potrebuje v závislosti od kontextu na to, aby urobil rozhodnutie o obchodnej transakcii, a tým zapríčiňuje alebo môže zapríčiniť, že priemerný spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil. Takáto nekalá obchodná praktika účastníka konania môže viesť k prípadným ekonomickým stratám spotrebiteľa. Odvolací orgán zastáva názor, že vyššie uvedeným konaním účastníka konania boli naplnené znaky nekalej obchodnej praktiky.

Účastník konania v odvolaní taktiež uviedol, že dáva správne orgánu do pozornosti aj konštantnú judikatúru NS SR, ktorá je jednotná v tom, že trestnoprávne princípy sa analogicky aplikujú i v správnom trestaní, a že trestanie za správne delikty (priestupky, správne delikty právnických osôb a správne delikty fyzických osôb - podnikateľov) podlieha obdobnému režimu ako trestný postih za trestné činy (pozri napr. judikatúra NS SR sp. zn. 6Sžo/51/2011, sp. zn. 5Sžf/85/2011, sp. zn. 3 Sžn 68/2004, sp. zn. 3Sž 85/2007, sp. zn. 8Sžo 28/2007, 8Sžo 147/2008 a mnohé ďalšie). Účastník konania zároveň uvádza, že podľa čl. 49 Ústavy Slovenskej republiky len zákon ustanoví, ktoré konanie je trestným činom a aký trest, prípadne iné ujmy na právach alebo majetku možno uložiť za jeho spáchanie. Analogicky, len zákon ustanoví, ktoré konanie je správnym deliktom a akú sankciu, prípadne iné ujmy na právach alebo majetku možno uložiť za jeho spáchanie. K uvedenému odvolací orgán uvádza, že pokiaľ aj orgány inšpekcie v administratívnom konaní o zisťovaní a sankcionovaní správneho deliktu postupujú analógia legis podľa trestnoprávnej úpravy, to neznamená, že trestnoprávnu úpravu aplikujú doslovne, pretože pre ich postup a rozhodovanie je základným hmotnoprávnym predpisom zákon o ochrane spotrebiteľa a procesným Správny poriadok. K analogickému uplatňovaniu trestnoprávnych inštitútov odvolací orgán cituje z rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Sžo/39/2014 zo dňa 01.07.2015, v ktorom súd konštatoval: „Treba tiež poznamenať, že značná časť procesných práv, ktoré

prislúchajú obvinenému v trestnom konaní sa prostredníctvom judikatúry aplikuje aj vo veciach správneho trestania. To však neznamená, že sa v rámci správneho trestania majú aplikovať úplne všetky práva obvineného, ktoré sa uplatňujú v trestnom konaní. Trestné konanie a správne trestanie sú dve samostatné oblasti, v rámci ktorých by bolo možné jednotlivé inštitúty akokoľvek navzájom dopĺňať a nahrádzať. Správne trestanie umožňuje jednoduchšie a menej formálne postupy, než tie ktoré sa uplatňujú v trestnom konaní“. Odvolací orgán poznamenáva, že uvedenú argumentáciu používa NS SR aj v ďalších svojich rozsudkoch, pričom ju napr. v Náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 505/2015 z 13. januára 2016 rešpektoval aj Ústavný súd Slovenskej republiky. Odvolací správny orgán taktiež poznamenáva, že pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa.

Odvolací orgán v danej súvislosti dodáva, že v slovenskej právnej úprave je zakotvená objektívna zodpovednosť právnických osôb pri spáchaní správneho deliktu. To znamená, že pre samotný vznik zodpovednosti je zavinenie právnickej osoby ako páchatel'a deliktu právne irelevantné. Zavinenie nie je obligatórny znak správneho deliktu právnických osôb a podnikajúcich fyzických osôb. Zodpovednosť za tento druh správneho deliktu je objektívnou zodpovednosťou. Správny orgán v rámci vyvodzovania administratívnoprávnej zodpovednosti účastníka konania dokazuje len porušenie právnej povinnosti účastníkom konania, existenciu protiprávneho následku a príčinnej súvislosti medzi porušením právnej povinnosti a protiprávnym následkom. Miera zavinenia sa skúma len v súvislosti s určením druhu a výšky sankcie. Predmetný fakt však nemení právnu podstatu tohto druhu zodpovednosti. Z hľadiska právnej teórie ide o absolútnu objektívnu zodpovednosť (bez možnosti liberácie), t. j. účastník konania sa nemôže zbaviť zodpovednosti za správny delikt poukázaním na existenciu tzv. liberačného dôvodu (zákonná úprava ich totiž neupravuje). Zákon o ochrane spotrebiteľa neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnúť na žiadne subjektívne aspekty. Zistené porušenie povinnosti účastníka konania vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa je iným správnym deliktom kontrolovanej osoby (nie priestupkom), kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Bolo predovšetkým povinnosťou účastníka konania prijať také opatrenia, aby nedochádzalo k porušovaniu povinností vyplývajúcich mu z právnych predpisov. Odvolací orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť vo svojej prevádzkarni jeho dodržiavanie, rovnako aj zaškoliť svojich zamestnancov tak, aby sa riadili zákonom pri výkone svojej činnosti. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív alebo nie. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Taktiež je podľa odvolacieho správneho orgánu zrejmé, že správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci, nakoľko vykonal všetky zisťovania potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie veci a zároveň zabezpečil, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných zisťovaní čo najviac zodpovedali skutočnosti.

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

vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja.

Odvolací správny orgán zastáva názor, že pri posúdení uvedeného prípadu bolo potrebné zohľadniť oblasť, v ktorej došlo k vytykávanému konaniu, úroveň odbornej starostlivosti požadovanej v oblasti, v ktorej pôsobí účastník konania, ako aj úroveň informovanosti, vedomostí a obozretnosti priemerného spotrebiteľa. Taktiež bolo potrebné zohľadniť ďalšie okolnosti a špecifiká prípadu, a to vo vzájomnej súvislosti tak, aby bolo možné dospieť k jednoznačnému záveru, či konanie vykazovalo znaky nekalosti vo vzťahu k spotrebiteľom. U účastníka konania sa vzhľadom na predmet a obsah vykonávanej podnikateľskej činnosti predpokladá, že disponuje profesionálnymi skúsenosťami, vo vzťahu k spotrebiteľom rešpektuje právnu reguláciu záväzkovo právnych vzťahov, ako aj ochranu poskytnutú ďalšími normami spotrebiteľského práva. Vo vzťahu k pojmu priemerný spotrebiteľ odvolací správny orgán podporne poukazuje na bod 18 Preambuly k Smernici EP a Rady 2005/29/ES, v zmysle ktorého „vzala táto smernica za kritérium priemerného spotrebiteľa, ktorý je v rozumnej miere dobre informovaný, vnímavý a obozretný, pri zohľadnení sociálnych, kultúrnych a jazykových faktorov“, ktorý sa ďalej opiera o rozhodovaciu činnosť Európskeho súdneho dvora (napr. C-210/96, C-220/98). Hoci je uvedený pojem založený na zásade proporcionality s cieľom dosiahnuť správnu rovnováhu medzi potrebou chrániť spotrebiteľov a podporou voľného obchodu na konkurenčnom trhu, spotrebiteľ v predmetnom prípade vystupuje v slabšej pozícii v porovnaní s účastníkom konania (vzhľadom na jeho skúsenosti a znalosť problematiky). Odvolací správny orgán má za to, že používanie nekalej obchodnej praxe pri konaní so spotrebiteľom je vážnym zásahom do práv spotrebiteľa chránených zákonom. Takéto konanie je podľa odvolacieho orgánu o to závažnejšie, že jeho dôsledkom je porušenie ekonomického záujmu spotrebiteľa.

Odvolací správny orgán taktiež poznamenáva, že pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán je v zmysle ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa povinný uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že prvostupňový správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací orgán dodáva, že cieľom kontrolnej činnosti SOI je zisťovanie a zabezpečenie súladu plnenia povinností stanovených zákonom so skutočným stavom. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 07.12.2018 a zo dňa 12.02.2019.

Účastník konania v odvolaní uviedol, že v konaní sa má zohľadniť charakter porušenia a všetky ostatné zákonom obligatórne stanovené predpoklady a po ich vyhodnotení sa má dospieť k primeranej výške sankcie za protiprávny skutok. Účastník konania zároveň argumentuje, že všetky ním uvedené skutočnosti zásadným spôsobom znižujú závažnosť sankcionovaného konania, no napriek tomu správny orgán na tieto skutočnosti neprihliadal, čo má za následok uloženie sankcie v neprimeranej výške. Účastník konania zároveň poznamenáva, že nikde v rozhodnutí sa nenachádza odôvodnenie, ako orgán dozoru zisťoval, skúmal a vyhodnotil charakter údajného protiprávneho konania, spôsob a následky porušenia povinnosti, pričom rozhodnutie o uložení pokuty za správny delikt, bez zaoberania sa všetkými hľadiskami, ktoré zákon ako predpoklad takej úvahy o uložení pokuty stanovuje, je v tejto časti nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Odvolací orgán zastáva názor, že sankcia bola dostatočne zdôvodnená sledujúc všetky kritériá uvedené v ustanovení § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa a taktiež funkcie sankcie, ktorými sú represia, prevencia a výchova páchatel'a správneho deliktu – účastníka konania. Odvolací orgán zásadne nesúhlasí s námietkou účastníka konania, že napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné pre

nedostatok dôvodov. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zníženie výšky postihu, resp. na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán zastáva názor, že pokuta bola uložená v rámci stanovených kritérií, v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400,- €. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Správny orgán zároveň pri určení výšky pokuty postupoval v súlade so zásadou materiálnej rovnosti, vyjadrenou v ustanovení § 3 ods. 5 Správneho poriadku, keď pri určení výšky pokuty vychádzal z rozhodovacej praxe správnych orgánov v skutkovo zhodných alebo obdobných prípadoch. Odvolací orgán nemohol znížiť výšku uloženej sankcie, ani ju zrušiť, nakoľko by potom vybočil z medzí ukladania pokút za obdobné porušenie právneho predpisu. Odvolací orgán sa však snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre ukladanie sankcií. Zároveň treba dodať, že na to, aby sankcia spĺňala aj represívnu zložku, musí byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citeľná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia, a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu (účastníkovi konania), ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zisteným nedostatkom do budúcnosti rozmyslí, či znova poruší daný právny predpis, ale aj smerom vonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. Vzhľadom na uvedené skutočnosti s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Na ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací orgán neprihliadal. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

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

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona „*pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti*“. Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa „*ak*

ide

o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov

protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1“.

Odvolací orgán vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu.

Pri určovaní výšky sankcie vzal správny orgán do úvahy, že účel právnych predpisov upravujúcich ochranu spotrebiteľa, nebol z dôvodov porušenia povinnosti účastníka konania splnený. Používať nekalú obchodnú praktiku vo forme klamlivého opomenutia považuje správny orgán za závažné porušenie zákonom stanovených povinností, keďže takéto konanie je spôsobilé priamo založiť výraznú nerovnosť v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa.

Nedodržaním odbornej starostlivosti zo strany predávajúceho a klamlivým opomenutím došlo zo strany účastníka konania k zneužívaniu silnejšieho postavenia vo vzťahu k spotrebiteľovi a zároveň došlo aj k zhoršeniu právnej ochrany spotrebiteľa. Účastník konania pri svojej činnosti využíval nekalú obchodnú praktiku, ktorú zákon zakazuje, a ktorá môže negatívne vplývať na spotrebiteľa pri jeho rozhodovaní o obchodnej transakcii. Odvolací orgán má za to, že používanie nekalej obchodnej praktiky pri konaní so spotrebiteľom je závažným zásahom do práv spotrebiteľa chránených zákonom. Predmetné konanie je o to závažnejšie, keď aj v jeho dôsledku dochádza k porušeniu ekonomického záujmu spotrebiteľa. Spotrebiteľ často vzhľadom na nedostatok skúseností v danej oblasti nie je objektívne schopný posúdiť charakter a možný dopad jednotlivých zmluvných podmienok, ktoré ho v konečnom dôsledku môžu pri nedodržaní dobromyseľnosti a odbornej starostlivosti zo strany predávajúceho poškodiť. Požiadavka ochrany spotrebiteľa ako slabšej zmluvnej strany v spotrebiteľských zmluvných vzťahoch je pretavená do zákazu používania nekalých obchodných praktík, pričom v predmetnom prípade nebola naplnená.

Pri určovaní výšky pokuty prihliadol správny orgán tiež na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj vytvorenie takých podmienok, ktoré rešpektujú zákaz používania nekalých obchodných praktík. Použitím nekalej obchodnej praktiky, ktorá je zakázaná, boli porušené práva spotrebiteľa priznané mu zákonom o ochrane spotrebiteľa. Klamlivým opomenutím došlo k zhoršeniu postavenia a právnej ochrany spotrebiteľa. Účastník konania tým, že opomenul podstatnú informáciu (absencia informácie o tom, že v prípade prevodu všetkých práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu, budú spotrebiteľia ako budúci kupujúci zaviazaní zaplatiť účastníkovi konania poplatok v určitej výške), ktorú priemerný spotrebiteľ potrebuje na to, aby urobil rozhodnutie o obchodnej transakcii, naplnil znaky nekalej obchodnej praktiky, pričom takéto klamlivé opomenutie môže zapríčiniť, že priemerný spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil. Odvolací správny orgán sa stotožňuje s názorom správneho orgánu prvého stupňa, že rozhodnutie o kúpe nehnuteľnosti nepatrí medzi každodenné rozhodnutia a jeho súčasťou je spravidla veľký finančný záväzok. Z uvedeného dôvodu je preto dôležité, aby všetky faktory spôsobilé determinovať rozhodnutie spotrebiteľa, t. j. všetky podstatné informácie o jeho uzavretí, či zotrvaní v takomto vzťahu, boli oznámené včas. Odvolací orgán, rovnako ako aj prvostupňový správny orgán zdôrazňuje, že sa v predmetnom prejednávacom prípade nejednalo o poplatok v zanedbateľnej výške, keď účastník konania ako predávajúci najprv požadoval od spotrebiteľov poplatok vo výške

12 000,- € vrátane DPH, ktorý bol po rokovaní so spotrebiteľmi znížený zo strany účastníka konania na sumu vo výške 6 000,- € vrátane DPH. Odvolací orgán má za to, že s prihliadnutím na výšku uvedených poplatkov je nepochybné, že sa jedná o nezanedbateľnú položku, ktorá ovplyvňuje spotrebiteľa vo vzťahu k rozhodovaniu o obchodnej transakcii.

Pri určovaní výšky sankcie správny orgán vychádzal tiež zo správnej úvahy, že spotrebiteľia môžu rátať s možnosťou prevodu práv a povinností, ktorá je deklarovaná v rámci Zmluvy o budúcej zmluve, ako istou formou „zadných dvierok“ v prípade, ak nebudú schopní plniť uzatvorenú zmluvu, pričom ak by boli informovaní o spoplatnení uvedenej možnosti, nehovoriac o vysokej výške poplatku, ako tomu bolo v tomto prípade, nemožno vylúčiť ani tú možnosť, že by takúto Zmluvu o budúcej zmluve vôbec neuzatvorili. V zmysle vyššie uvedeného nepochybné dochádza podľa odvolacieho správneho orgánu pri opomenutí predmetnej informácie k ovplyvneniu ekonomického správania spotrebiteľov.

Správny orgán tiež prihliadol na skutočnosť, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Odvolací orgán zastáva názor, že rozhodujúcimi skutočnosťami posudzovanými podľa kritérií ustanovených v § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré boli mimo už vyššie uvedeného zohľadnené pri určovaní výšky postihu, bolo porušenie práv spotrebiteľa, nesplnenie zákonnej povinnosti účastníka konania s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zistených nedostatkov, ako aj porušenie zákazu používať nekalé obchodné praktiky v spotrebiteľských zmluvách, a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, nakoľko si účastník konania nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na ochranu jeho ekonomických záujmov, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich vznik.

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

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku odvolanie odvolací orgán zamietla ako nedôvodné.

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, KS: 379, VS: 00400119.

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