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

Číslo : SK/0110/99/2024 **Dňa : 23.09.2024**

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **BARDBYT, s.r.o., sídlo: Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, IČO: 36 476 633,** kontrola začatá dňa 16.11.2023 zaslaním Výzvy na doručenie dokladov č. 682/2023 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk, doručenej dňa 16.11.2023 a ukončená dňa 31.01.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 31.01.2024, vykonaná inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 682/2023, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0022/07/24 zo dňa 24.04.2024, 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti uložená peňažná pokuta vo výške **700,- EUR, slovom: sedemsto eur,** pre porušenie § 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l:

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

znenie výroku:

„... **pre porušenie povinnosti predávajúceho 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:

- a) v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu K/4 na ulici Ťačevská 23 v Bardejove porušil povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok v rokoch 2020 a 2021, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; ... .“

nahrádza znením:

„... **pre porušenie povinnosti predávajúceho 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 umožňuje ich riadne použitie:

- a) v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020, v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024, v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu K/4 na ulici Ťačevská 23 v Bardejove porušil povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok v rokoch 2020 a 2021, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; ... .“

a

pre porušenie povinnosti predávajúceho 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020 a v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 sa účastníkovi konania – **BARDBYT, s.r.o., sídlo: Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, IČO: 36 476 633,** kontrola začatá dňa 16.11.2023 zaslaním Výzvy na doručenie dokladov č. 682/2023 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk, doručenej dňa 16.11.2023 a ukončená dňa 31.01.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 31.01.2024, vykonaná inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 682/2023, podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti ukladá peňažná pokuta vo výške **700,- EUR, slovom: sedemsto eur.** Uloženú pokutu je účastník konania povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00220724.
Ostatná časť výroku ostáva bez zmeny.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len *„SOI“*) so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – BARDBYT, s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 700,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*) v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 16.11.2023 zaslaním Výzvy na doručenie dokladov č. 682/2023 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk a ukončenej dňa 31.01.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice bez prítomnosti účastníka konania zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: *„Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.“* Podľa ods. 2 uvedeného ust. *„Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.“*

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0022/07/24 zo dňa 24.04.2024, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací orgán po preskúmaní predmetnej právnej veci zistil, že skutkový stav bol správne zistený a zaznamenaný, avšak v prípade porušenia povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pristúpil vo výroku prvostupňového správneho rozhodnutia, ako aj v jeho odôvodnení k jednoznačnej formulácii znenia ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného od 01.01.2020 do 31.01.2020 a znenia ustanovenia § 8 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného od 01.02.2020 do 31.03.2024 (ďalej aj ako *„zákon č. 182/1993 Z. z.“*). Odvolací orgán uvádza, že vykonaná zmena nezakladá dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie zákona, nemá vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav, ktorý zostal v plnej miere zachovaný a nie je dôvodom prehodnotenia výšky uloženej pokuty. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

V zmysle ustanovenia § 47 ods. 6 Správneho poriadku týmto odvolací orgán zároveň opravuje chybu v písaní, ktorá vznikla pri písomnom vyhotovovaní napadnutého rozhodnutia. Uvedené pochybenie spočíva v tom, že prvostupňový správny orgán v odôvodnení napadnutého rozhodnutia na str. 10 v prvom odseku uviedol, že: *„... Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 písm. f) zákona o vlastníctve bytov, ...“*, pričom uvedené odvolací správny orgán upravuje nasledovne: *„... Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov, ...“* Predmetná oprava nemá žiadny vplyv na právne účinky napadnutého rozhodnutia.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bol dňa 16.11.2023 začatý výkon kontroly zaslaním Výzvy na doručenie dokladov č. 682/2023 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 (zákon o e-Governmente) (ďalej len *„zákon o e-Governmente“*), doručenej dňa 16.11.2023. Po doručení dokladov a ich následnom vyhodnotení bola kontrola ukončená bez prítomnosti účastníka konania dňa 31.01.2024 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 31.01.2024. Predmetnou kontrolou, zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 682/2023 bolo zistené, že účastník konania nedodržal povinnosť predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020, v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024, v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov, keď ako správca bytového domu K/4 na ulici Ťačevská 23 v Bardejove nezvolal v roku 2020 a v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ani raz za rok.

Zároveň bolo inšpektormi SOI pri výkone kontroly zistené, že účastník konania nedodržal povinnosť predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024, v zmysle ktorého oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, keď oznámenie o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome K/4 na ulici Ťačevská 23 v Bardejove, konaného v dňoch 06.07.2022 až 17.07.2022 neobsahovalo jednu zo zákonných náležitostí, a to dátum jeho zverejnenia.

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 ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky.

V podanom odvolaní účastník konania uvádza ako dôvody podania odvolania nasledovné. Bytový dom na ul. Ťačevská 23 v Bardejove má 77 bytov, je to dom s jedným z najväčších počtov bytov v meste, pričom porušenie povinnosti je vytýkané práve v tomto bytovom dome. Ďalej účastník konania cituje ust. § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z a k tomu dodáva, že nespochybňuje znenie zákona č. 182/1993 Z. z., avšak má za to, že zákon žiadne sankcie pri porušení povinnosti neuvádza. Udelenie sankcie a jej výšku podľa zákona o ochrane spotrebiteľa považuje za neprimeraný postih za nesplnenie zákonnej povinnosti. Uvádza, že správny orgán pri určení výšky pokuty nevzal do úvahy stav mimoriadnej situácie v rokoch 2020-2023, kedy bol zo zdravotných dôvodov osobitným zákonom č. 355/2007 Z. z. v nadväznosti na zákon č. 42/1994 Z. z. určený zákaz vychádzania a pohybu na verejnosti, pričom správny orgán zabudol na situáciu v uvedenom období. Ďalej účastník konania podotýka, že zákony vydané v období mimoriadnej situácie majú prednosť pred všetkými ostatnými právnymi predpismi z dôvodu, že sú to osobitné právne predpisy, vzťahujúce sa na celú činnosť a všetky oblasti v štáte, ide najmä o zákon č. 67/2020 Z. z. v nadväznosti na zákon č. 355/2007 Z. z. a na to nadväzujúci celý rad právnych predpisov, vyhlášok Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky vydaných v rokoch 2020-2023. Opatrenia boli vyhlásené podľa § 5 ods. 4 písm. h) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, z dôvodu vyhlásenia mimoriadnej situácie na území Slovenskej republiky vládou Slovenskej republiky uznesením vlády Slovenskej republiky č. 111 z 11.03.2020 a pandémie ochorenia Covid-19 vyhlásenej 11.03.2020 generálnym riaditeľom Svetovej zdravotníckej organizácie a podľa § 48 ods. 4 písm. c) a § 48 ods. 5 písm. e) zákona č. 355/2007 Z. z. a § 7, § 20 a § 25 zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva, pričom sa jedná o všeobecne známe skutočnosti. Ďalej cituje § 46 Správneho poriadku a zastáva názor, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je v rozpore s vyššie uvedeným právnym stavom v čase mimoriadnej situácie. Uvádza, že správca schôdzu nezvolal najmä v záujme dodržania protipandemických opatrení a ochrany zdravia vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj zamestnancov správcu. Vlastníci bytov nežiadali správcu o zvolanie schôdze. Nezvolaním schôdze nebola podľa vyjadrenia účastníka konania spôsobená vlastníkom bytov a nebytových priestorov žiadna škoda ani iná ujma. Uvádza, že v bytovom dome sa nevyskytovali žiadne problémy, ktoré by vyvolali potrebu zvolania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dodáva, že všetky služby boli riadne poskytnuté a všetky činnosti súvisiace so správou bytového domu podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. boli riadne a včas zabezpečené v súlade so zmluvnými a zákonnými požiadavkami. Ak by správca alebo vlastníci bytov nedodržali opatrenia, zákazy a obmedzenia počas pandémie, dopustili by sa priestupku alebo správneho deliktu a hrozila by im pokuta. Účastník konania má tiež za to, že napadnuté rozhodnutie o uložení pokuty a jej výška sú príliš formalistické, nespravodlivé a nezohľadňujúce mimoriadnu situáciu. Ďalej účastník konania poukazuje na list Ústredného inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave zo dňa 09.10.2020, ktorým správny orgán odpovedal Združeniu bytového hospodárstva na Slovensku v znení: *„V súvislosti s protipandemickými opatreniami Úradu verejného zdravotníctva, podľa ktorých sú obmedzené hromadné podujatia počtom 50 osôb, pričom tento zákaz sa nevzťahuje na zasadnutia, schôdze orgánov verejnej moci a ich poradných orgánov, na zasadnutia (schôdze), ktoré sa uskutočňujú na základe zákona alebo na voľby, uvádzame nasledovné. SOI nie je orgán, ktorý o daných skutočnostiach*

rozhoduje, no pri svojej činnosti, teda výkone kontroly môže zohľadniť, i zohľadní aktuálnu situáciu. Je zrejmé, že opatrenia sa budú vyvíjať, resp. meniť vo vzťahu k hromadným podujatiam. V každom prípade SOI zohľadní počas kontroly buď samotnú nemožnosť, alebo aj odôvodnený strach (z dôvodu ochrany zdravia a bezpečnosti osôb) z organizovania takýchto schôdzí." Ďalej účastník konania poukazuje na ust. § 7 ods. 1 Správneho poriadku, podľa ktorého v konaní, v ktorom ide o činnosť účastníka konania, spravuje sa miestna príslušnosť miestom tejto činnosti; ak sa konanie týka nehnuteľnosti, miestom, kde je nehnuteľnosť. Na tomto mieste účastník konania namieta, že vo veci konal až do vydania rozhodnutia Inšpektorát SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, no miestna príslušnosť patrí Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, čo považuje za vadu procesného postupu. Účastník konania cituje ďalej § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. a k tomu dodáva, že oznámenie o výsledku hlasovania bolo zverejnené, tak ako ukladá zákon č.182/1993 Z. z., pričom dátum zverejnenia nebol uvedený v zápisnici. V prílohe vyjadrenia účastníka konania zo dňa 02.02.2024 k inšpekčnému záznamu účastník konania poslal svedeckú výpoveď o splnení tejto povinnosti. Na základe uvedeného účastník konania doplnil do zápisnice o výsledku písomného hlasovania konaného v dňoch 06.07.2022 až 17.07.2022 dátum a miesto jej zverejnenia. Účastník konania má za to, že právny úkon týmto aktom konvalidoval (dodatočné zhojenie, uzdravenie právneho úkonu) do platnej a zákonnej podoby, pričom ku konvalidácii právneho úkonu dochádza v prípade, ak je odstránená vzniknutá vada. Dodáva, že táto formálna vada bola odstránená a nie je dôvod na uloženie pokuty. V čase vydania rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa obsahuje zápisnica o výsledku hlasovania aj dátum jeho zverejnenia, vada uznesenia preto neexistuje, bola odstránená a sankcia je neprimerane prísna a neadekvátna. Na základe vyššie uvedených skutočností účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil ako vecne nesprávne, resp. zmenil a neudelil alebo znížil uloženú pokutu.

Odvolací správny orgán sa v prvom rade zaoberal skutočnosťou, že zákon o ochrane spotrebiteľa bol s účinnosťou od 01.07.2024 zrušený zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len *„zákon č. 108/2024 Z. z."*), ktorý nahradil doterajšiu právnu úpravu. Z uvedeného dôvodu odvolací správny orgán skúmal podmienky vedenia správneho konania, t. j. podľa akého znenia zákona o ochrane spotrebiteľa má správny orgán konať a viesť správne konanie za správny delikt spáchaný do 30.06.2024.

Podľa § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. *„dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024."*

Podľa § 53 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z. z. *„konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.*

Na základe uvedeného dospel odvolací správny orgán k záveru, že v danom prípade je potrebné postupovať podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (pozn. zákona č. 250/2007 Z. z.) účinného do 30.06.2024.

K odvolaniu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie prvostupňového rozhodnutia a ani na prehodnotenie výšky uloženej pokuty. 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 vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že prvostupňový správny orgán sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa: *„Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“*

Podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020: *„Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“*

Podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024: *„Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.“*

Podľa § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024: *„Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.“*

K námietkam účastníka konania, že napadnuté rozhodnutie je formalistické, nespravodlivé a nezohľadňujúce mimoriadnu situáciu, odvolací orgán uvádza nasledovné. Odvolací orgán sa s uvedenými námietkami nestotožňuje, nakoľko správny orgán prvého stupňa postupoval v súlade so zákonom, keď z hľadiska zistenia skutkových okolností vedúcich ku konštatovaniu porušenia právnej povinnosti účastníkom konania vychádzal z objektívneho právneho stavu platného a účinného v čase spáchania deliktu. Prvostupňový 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 prvostupňový 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 správnemu 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. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Prvostupňový 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 porušenia zákona. V postupe prvostupňového správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. K uvedenému odvolací orgán poznamenáva, že Správny poriadok ustanovuje 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 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, 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 ustanovenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Dokazovanie podľa odvolacieho orgánu prebehlo v súlade s ustanovením § 34 Správneho poriadku. Z dikcie ustanovenia § 34 ods. 4 Správneho poriadku jednoznačne vyplýva, že vykonanie dôkazov patrí správnemu orgánu. Odvolací orgán má za to, že v prejednávanom prípade prvostupňový správny orgán rozhodol riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi. Podľa odvolacieho orgánu nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci, pričom správny orgán v danom prípade postupoval aj v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zásadami správneho konania, s námietkami a podkladmi predloženými účastníkom konania sa správny orgán pri rozhodovaní podrobne zaoberal, pričom svoje skutkové, ako aj právne závery v odôvodnení rozhodnutia náležite zdôvodnil. Prvostupňový správny orgán nekonal ani v rozpore so zásadou súčinnosti v správnom konaní, splnil si všetky svoje zákonné povinnosti a účastníkovi konania neuprel možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, keď mu počas celého výkonu kontroly i počas celého vedenia správneho konania poskytol priestor na vyjadrenie sa k zisteným nedostatkom, čo účastník konania aj využil a správny orgán na dané adekvátne zareagoval.

K porušeniu povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. v súvislosti s námietkami účastníka konania odvolací orgán uvádza, že účastník konania nespochybňuje skutočnosť, že v rokoch 2020 a 2021 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V odvolaní uvádza výlučne subjektívne dôvody, pre ktoré k porušeniu povinnosti došlo (predmetný bytový dom má 77 bytov; mimoriadna situácia v rokoch 2020 – 2023, kedy bol zo zdravotných dôvodov určený zákaz vychádzania a pobytu na verejnosti; prednosť zákonov vydaných v čase mimoriadnej situácie pred ostatnými právnymi predpismi; nezvolanie schôdze v záujme dodržania protipandemických opatrení a ochrany zdravia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj zamestnancov správcu; skutočnosť, že vlastníci bytov nežiadali o zvolanie schôdze, ako aj skutočnosť, že nezvolaním schôdze nebola vlastníkom spôsobená žiadna škoda ani ujma; neexistencia problémov v bytovom dome vyžadujúcich potrebu zvolania schôdze; riadne a včasné poskytnutie služieb a činností súvisiacich so správou bytového domu; dopustenie sa priestupku alebo správneho deliktu v prípade nedodržania opatrení, resp. zákazov a obmedzení počas pandémie s následkom uloženia sankcie). Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje aj na list účastníka konania *„Výzva na doručenie dokladov – doplnenie*“ zo dňa 16.01.2024, v ktorom účastník konania uviedol nasledovné stanovisko: *„Schôdza v rokoch 2020 a 2021: uznesením vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu K/4 zo dňa 23.05.2017 bolo schválené miesto schôdze jedáleň III. Základnej školy na Wolkerovej ulici. Roky 2020 a 2021 boli covidovým obdobím. Na základe odporúčaných opatrení Úradu verejného zdravotníctva SR bolo určené: v prípade schôdze vlastníkov do počtu 50 osôb za dodržania podmienok uvedených v predmetných opatreniach je možné organizovať schôdzu, avšak sa odporúča schôdzu odložiť do doby priaznivejšej epidemiologickej situácie. Spoločnosť BARDBYT, s.r.o. Bardejov, ako správca bytového domu nebol schopný zabezpečiť priestor vhodný pre 72 vlastníkov. Ak organizátor nie je schopný zabezpečiť a dodržať prísne hygienické opatrenia – hromadné podujatie nemôže uskutočniť ... .“*

Odvolací orgán k uvedenému poukazuje na stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky (odbor majetkovoprávny) zo dňa 05.11.2020: *„Vo vestníku vlády Slovenskej republiky*

(ročník 30, čiastka 11) bola dňa 29.10.2020 zverejnená vyhláška Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí (ďalej len „vyhláška ÚVZ“). Táto vyhláška ÚVZ nadobudla účinnosť 30. októbra 2020. V súlade s § 4 ods. 1 vyhlášky ÚVZ sa s účinnosťou od 30. októbra 2020 „podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám- podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb.“ Podľa § 4 ods. 2 písm. d) vyhlášky ÚVZ sa tento zákaz nevzťahuje na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona. V súlade s § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Správca je podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov. Vychádzajúc z citovaných ustanovení predmetnej vyhlášky ÚVZ sme toho názoru, že nič nebráni zvolaniu schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spoločenstva. Ak sa schôdza vlastníkov v priebehu tohto roka ešte neuskutočnila, domnievame sa, že správca ju môže zvolať, keďže ide o „zasadnutia (schôdze), ktoré sa uskutočňujú na základe zákona.“ To isté platí aj v prípade, keď o schôdzu požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorú majú aspoň štvrtinu hlasov. Pri konaní schôdze vlastníkov je nevyhnutné dodržať všetky opatrenia a pokyny vyplývajúce z § 4 ods. 5 vyhlášky ÚVZ, ako aj opatrenia vyplývajúce z uznesení vlády Slovenskej republiky v rámci vyhláseného núdzového stavu. Považujeme za potrebné však zdôrazniť, že správca podľa zákona o vlastníctve bytov zodpovedá za zvolanie schôdze vlastníkov, nie za jej reálne výsledky.“

Odvolací orgán opakovane podotýka, že vo vestníku vlády Slovenskej republiky (ročník 30, čiastka 11) bola dňa 29.10.2020 zverejnená vyhláška Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí (ďalej len *„vyhláška ÚVZ“*). Táto vyhláška ÚVZ nadobudla účinnosť 30. októbra 2020. V súlade s § 4 ods. 1 vyhlášky UVZ sa *„podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám - podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb.“* Podľa § 4 ods. 2 písm. d) vyhlášky ÚVZ *sa tento zákaz nevzťahuje na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona*, (kam spadajú aj schôdze a zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z.). Zároveň považuje odvolací orgán za potrebné uviesť, že v platných a účinných opatreniach Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky upravujúcich režim hromadných podujatí, ktoré sa okrem iného dotýkali aj otázky zvolávania schôdze na základe zákona, t. j. v danom prípade schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bol zakotvený zákaz pre všetky fyzické osoby, fyzické osoby – podnikateľov a právnické osoby usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v stanovenom počte, pričom tento zákaz sa okrem iného nevzťahoval na schôdze, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona (ako tomu bolo v prípade účastníka konania). Súčasne boli stanovené povinnosti, ktoré bolo nevyhnutné pri konaní schôdzí dodržiavať, (napr. zabezpečiť dezinfekciu, vetranie priestorov, umožniť vstup do priestorov iba s prekrytím horných dýchacích ciest atď. ...).

Ďalej odvolací orgán poukazuje na zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov (ďalej len *„zákon č. 67/2020 Z. z.“*) a v tejto súvislosti zároveň na stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky k problematike hlasovania: *„Ustanovenie § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej*

oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 (ďalej len „zákon o mimoriadnych opatreniach“) umožnilo uplatnenie práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome hlasovať aj využitím elektronických prostriedkov, pričom doteraz zavedené formy hlasovania vlastníkov zostali zachované. Elektronické hlasovanie znamená iba nahradenie fyzickej prítomnosti vlastníka na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní elektronickým prejavom jeho vôle. Právo použiť pri hlasovaní elektronické prostriedky bolo časovo obmedzené len na obdobie pandémie, pretože z dôvodu protiepidemických opatrení nebolo vhodné združovanie osôb na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní. Za elektronické prostriedky možno považovať technické prostriedky na prenos obrazu a zvuku v reálnom čase umožňujúce obojsmernú komunikáciu (videokonferencia), ktoré sú uplatniteľné napr. na schôdzi vlastníkov, alebo aj iné prostriedky informačnej a komunikačnej technológie, umožňujúce individualizovaný prejav vôle, napríklad elektronická pošta alebo iný komunikačný program, ktorý identifikuje vlastníka nezameniteľným spôsobom, napríklad prideleným identifikátora organizátorom schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania.“ Z uvedeného vyplýva, že predmetný zákon stanovil výlučne formu, akou môže vlastník bytu a nebytového priestoru uplatniť svoje právo bez toho, aby bola dotknutá povinnosť správcu zvolať schôdzu.

Odvolací orgán dodáva, že z predmetného inšpekčného záznamu z vykonanej kontroly vyplýva, že schôdza vlastníkov bytov bytového domu K/4, Ťačevská 23, Bardejov sa konala dňa 03.05.2022 (ešte v čase mimoriadnej situácie), výsledkom ktorej bola zápisnica, v ktorej bola zároveň uvedená správcovi povinnosť vyhlásiť písomné hlasovanie na dodatok k zmluve o výkone správy, pričom správca vyhlásil písomné hlasovanie bytového domu K/4 na ulici Ťačevská 23 v Bardejove konané v dňoch 06.07.2022 – 17.07.2022, tzn. ešte v období trvania mimoriadnej situácie v súvislosti s ochorením COVID 19 (skončenie mimoriadnej situácie v roku 2023). Ak účastník konania zdôvodnil nesplnenie povinnosti zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za rok 2020 a rok 2021 uvedenou mimoriadnou situáciou, potom odvolaciemu orgánu vyvstáva otázka, prečo správca v roku 2022 ešte za trvania mimoriadnej situácie zvolal schôdzu vlastníkov bytov v šetrenom bytovom dome. V nadväznosti na uvedené považuje odvolací orgán predmetnú námietku účastníka konania za účelovú, ničím nepodloženú.

Odvolací orgán považuje ďalej za potrebné uviesť, že z ust. § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. explicitne vyplýva povinnosť správcu zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, bez ohľadu na skutočnosť, či vlastníci bytu o to požiadajú alebo nie, resp. či sa vyskytnú problémy, ktoré by vyvolali potrebu zvolania schôdze. Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku, ide o obligatórnu povinnosť. Inštitút schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov je dôležitým prostriedkom realizácie práv a plnenia si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním rozhodujú ako spoluvlastníci o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Z uvedených dôvodov je otázka zvolávania schôdzí vlastníkov nepochybne významnou, najmä z hľadiska možnosti rozhodovania o svojom majetku, prehľadu vlastníkov o činnosti správcu, hospodárení s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov, s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a pod.

Na základe vyššie uvedených skutočností odvolací orgán uvádza, že žiadny právny predpis zo strany Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky nezakazoval schôdze, resp. iné podujatia uskutočnené na základe zákona, (v danom prípade na základe zákona č. 182/1993 Z. z.), pričom vo vyššie uvedenej vyhláške, ktorou sa vykonávajú jednotlivé opatrenia, vrátane týchto opatrení sa vymedzili podmienky, za ktorých sa majú schôdze konať, napr. pri použití ochrany dýchacích ciest, dodržiavaní rozostupov atď. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania bol povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov aspoň raz za rok 2020 a aspoň raz za rok 2021. Nakoľko však zvolanie schôdze v daných rokoch preukázateľne opomenul, nesplnil si povinnosť podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, pričom pod riadnym poskytovaním služby sa rozumie

poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Účastník konania ako poskytovateľ služby nesplnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoje zákonné povinnosti, tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z., tak ako je špecifikované v tomto rozhodnutí. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov je povinný konať s odbornou starostlivosťou a dodržiavať všetky vyššie uvedené zákony.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti považuje odvolací správny orgán za právne irelevantnú aj námietku účastníka konania, v zmysle ktorej zákony prijaté v čase mimoriadnej situácie majú prednosť pred ostatnými zákonmi. Odvolací orgán súhlasí s názorom správneho orgánu prvého stupňa, podľa ktorého zákony sú svojou hierarchiou právne predpisy rovnakej právnej sily, pričom platný a účinný zákon v podmienkach Slovenskej republiky je nutné rešpektovať a dodržiavať jeho ustanovenia za každej situácie a okolností, pričom ako sa už aj odvolací orgán vyššie vyjadril je zrejmé, že zákon č. 67/2020 Z. z. v žiadnom prípade neobmedzil, resp. nezrušil povinnosť správcu zvolať najmenej raz za rok schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, výlučne stanovil formu účasti na takejto schôdzi. Rovnako žiadny právny predpis zo strany ÚVZ nezakazoval schôdze uskutočnené na základe zákona.

Skutočnosti, ktoré účastník konania uviedol v súvislosti s predmetným porušením zákona považuje odvolací orgán za subjektívne, účastníka konania nezbavujúce jeho objektívnej zodpovednosti za zistené porušenie právnej povinnosti a následný vznik protiprávneho stavu. Zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa koncipovaná na objektívnom princípe. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za dané porušenia. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív, alebo nie. Účastník konania ako predávajúci zodpovedá teda za plnenie svojich zákonných povinností objektívne, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti, za ktorých k ich porušeniu došlo, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb – rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10/Sžo/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. Skutočnosť, že v danom prípade k porušeniu zákona došlo, je nespochybniteľná. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, 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 zodpovedali skutočnosti.

Odvolací orgán dodáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania sankcionuje za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na dotknuté ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. 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. Odvolací správny orgán v tejto súvislosti tiež uvádza, že je zákonnou povinnosťou predávajúceho konať vždy tak, aby nedochádzalo k porušovaniu zákona o ochrane spotrebiteľa a iných právnych predpisov. Odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade vzťahu „predávajúci (poskytovateľ služby) – spotrebiteľ“, vystupuje spotrebiteľ ako laik, ktorému je potrebné venovať špeciálnu starostlivosť a predávajúci (poskytovateľ služby) vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja, resp. poskytovania

služieb. Účastník konania je tak povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa.

K listu zo dňa 09.10.2020, ktorým Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave odpovedal Združeniu bytového hospodárstva na Slovensku, odvolací orgán uvádza, že splnenie povinnosti účastníka konania zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov najmenej raz za rok (v predmetnom prípade za rok 2020 a za rok 2021) sa viaže na obdobie od začiatku do konca kalendárneho roka, tzn. že účastník konania má dostatočný časový priestor na to, aby si svoju zákonnú povinnosť splnil. V priebehu dotknutých rokov boli vydávané jednotlivé opatrenia ÚVZ, ktoré vymedzovali bezpečnostné podmienky, za ktorých sa schôdze mali uskutočňovať, bez toho, aby bola dotknutá predmetná povinnosť správcu.

K námietke účastníka konania ohľadom miestnej nepríslušnosti od začiatku kontroly do začatia správneho konania, odvolací orgán uvádza, že v zmysle pokynu nadriadeného správneho orgánu – Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave (list zo dňa 12.10.2023 č. 3287/55/2023) na podklade podania sťažnosti pisateľa podnetu (p. R.) z dôvodu šetrenia v predchádzajúcej veci (PO 680/19), kde boli zistené nedostatky Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, kde sa vykonávalo následne došetrenie kontroly (rok 2020) a nedôvery pisateľa podnetu a možnú zaujatosť všetkých zamestnancov Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, bol vykonanou kontrolou podnetu č. PO 682/23 poverený Inšpektorát SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj pre zabezpečenie objektivity a transparentnosti šetrenia podnetu spotrebiteľa voči účastníkovi konania. Nadriadený správny orgán postupoval v súlade s § 9 Správneho poriadku a poveril výkonom kontroly (nie správnym konaním) iný miestne príslušný, ale vecne príslušný správny orgán za účelom došetrenia veci, pričom správne konanie sa už vykonalo v súlade s miestnou príslušnosťou účastníka konania. Odvolací orgán z uvedeného dôvodu považuje námietku účastníka konania za právne irelevantnú. V tejto súvislosti odvolací orgán zároveň poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6Sžo/371/2009: *„Medzi základné procesné pravidlo v správnom konaní patrí aj zásada nestrannosti správneho orgánu zaručujúca objektívnosť rozhodovania a rozhodnutia správneho orgánu. Vznik akejkoľvek pochybnosti o nedodržaní tejto zásady môže mať za následok chybnosť samotného rozhodnutia vo veci a pochopiteľne môže viesť k zrušeniu alebo k zmene rozhodnutia vydaného v takomto konaní. Zárukou nestrannosti rozhodovania zamestnanca správneho orgánu je jeho nepredpojatosť, t. j. jeho schopnosť udržať si potrebný objektívny nadhľad nad posúdením a rozhodnutím konkrétnej veci, pričom odôvodnenú pochybnosť o jeho nepredpojatosti so zreteľom na jeho pomer k veci, k účastníkom konania alebo k ich zástupcom, nie je potrebné dokazovať, stačí len jej existencia.“* K otázke miestnej príslušnosti zaujal právny názor Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze č. k. II. ÚS 118/08-61 zo dňa 10.12.2009, ktorým rozhodol tak, že: *„Najvyšší súd Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. zn. 3SžoKS 43/2006 porušil základné právo JUDr. Ing. K. M. na inú právnu ochranu na inom orgáne Slovenskej republiky a na preskúmanie zákonnosti orgánu verejnej správy podľa článku 46 ods. 1 a 2 Ústavy a rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3SžoKS 43/2006 zo dňa 27.09.2006 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Podľa názoru Ústavného súdu Slovenskej republiky súčasťou zákonom ustanoveného postupu pri domáhaní sa práva na inom orgáne Slovenskej republiky podľa článku 46 ods. 1 Ústavy je právo účastníka daňového konania, aby v jeho veci konal miestne príslušný správca dane tak, ako je to definované v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o správe daní. A preto, ak má dôjsť k zmene miestnej príslušnosti, musí sa tak stať iba z dôvodov uvedených v zákone a iba postupom uvedeným v zákone. Jedným z dôvodov zmeny miestnej príslušnosti je aj prípad, keď sú všetci zamestnanci správcu dane vylúčení.“* Rovnako tomu bolo v danom prípade, pričom reálna existencia obavy predpojatosti bola naplnená z dôvodu predchádzajúceho šetrenia podnetu spotrebiteľa PO 682/19 a nesprávneho postupu pri kontrole, ktorý bol vyhodnotený odborom vnútornej kontroly Ústredného inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. Naviac, účastník konania predmetnú námietku miestnej nepríslušnosti naznačil až po vydaní rozhodnutia vo veci samej, pričom tak mohol urobiť aj na začiatku kontroly, resp. v priebehu celého správneho konania, (napr.

vo Vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania), pričom účastník konania Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj poskytol riadne súčinnosť potrebnú pre vykonanie kontroly podnetu spotrebiteľa.

K argumentom účastníka konania týkajúcim sa porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. odvolací orgán uvádza, že účastník konania porušenie predmetnej povinnosti nepopiera, poukazuje na odstránenie zisteného nedostatku – doplnenie dátumu zverejnenia v oznámení o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome, pričom uvádza subjektívne skutočnosti, ktorými porušenie zákona vysvetľuje, a na ktoré nie je možné vzhľadom na objektívnu zodpovednosť účastníka konania prihliadnuť. Konvalidácia predmetnej povinnosti, ako sa už vyjadril správny orgán prvého stupňa v napadnutom rozhodnutí, nie je právne možná vzhľadom na objektívne príčiny – dokonanie protiprávneho konania a uplynutia času. Konvalidácia je premena pôvodne neplatného právneho úkonu na platný odpadnutím dôvodu neplatnosti. Je však možné konvalidovať len právny úkon, ktorý bol uznaný za neplatný pre nedostatok formy (nie obsahovej náležitosti – dátumu zverejnenia), a preto nie je možné ju odstrániť ani dodatočným schválením právneho úkonu ratihabíciou, ani konvalidovať dodatočným doplnením dátumu zverejnenia do zápisnice z písomného hlasovania. V uvedenom prípade ide len o zmiernenie dôsledkov protiprávneho konania zo strany účastníka konania. Správny orgán prvého stupňa, ako aj odvolací správny orgán vníma uvedenú skutočnosť pozitívne, avšak pri vyvodení zodpovednosti účastníka konania za zistené porušenie zákona nemožno na uvedenú skutočnosť prihliadať ako na liberačný dôvod. Odvolací správny orgán zároveň poznamenáva, že odstránenie kontrolou zisteného nedostatku zo strany účastníka konania je povinnosťou kontrolovanej osoby, ktorá jej vyplýva priamo z ustanovenia § 7 ods. 3 zákona 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, v zmysle ktorého: *„Kontrolovaná osoba je povinná v určenej lehote odstrániť zistené nedostatky, ich príčiny alebo vykonať okamžite nevyhnutné opatrenia na ich odstránenie a podať o nich a o ich výsledkoch v určenej lehote správu inšpektorátu.“* Z citovaného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že odstránenie nedostatkov predstavuje povinnosť pre účastníka konania, ako kontrolovaného subjektu, uloženú mu osobitným predpisom, spravidla ešte v štádiu pred začatím správneho konania, do termínu uvedeného v záväznom pokyne. Vzhľadom na uvedené nejde o okolnosť, na základe ktorej by sa účastník konania dodatočným zosúladením skutkového stavu so stavom právnym, zbavil svojej objektívnej zodpovednosti za protiprávne konanie.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. Správny orgán je v zmysle ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa povinný uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že prvostupňový správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací orgán dodáva, že cieľom kontrolnej činnosti SOI je zisťovanie a zabezpečenie súladu plnenia povinností stanovených zákonom so skutočným stavom.

Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zníženie výšky postihu, resp. na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán zastáva názor, že pokuta bola uložená v rámci stanovených kritérií, v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400 eur. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Správny orgán prvého stupňa riadne odôvodnil ako zákonnosť, tak aj výšku uloženej pokuty s prihliadnutím na proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute. Odvolací správny orgán vychádzal pri určení výšky pokuty z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že zo strany

účastníka konania došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Odvolací správny orgán hodnotil dôkazy z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti a pravdivosti pre rozhodnutie. Odvolací orgán zároveň uvádza, že keďže zákon neurčuje záväzným spôsobom prípustnosť konkrétnych dôkazných prostriedkov a ich dôkaznú silu, záleží na samom správnom orgáne, akú dôkaznú silu dôkazu v konkrétnom konaní prisúdi, keďže správne konanie je ovládané tzv. zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Odvolací orgán poznamenáva, že správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení rozhodnutia všetky podstatné výsledky vykonaných dôkazov, a to vo vzájomných súvislostiach. Odvolací orgán má taktiež za to, že prvostupňový správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviedol všetky rozhodujúce skutočnosti a uviedol aj správnu úvahu, ktorou sa riadil. Odvolací orgán sa snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre 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 budúcna rozmyslí, či znova poruší dané právne predpisy, ale aj smerom navonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobných povinností, ako v prípade účastníka konania. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací orgán uvádza, že skutočnosti uvádzané účastníkom konania sú subjektívne a nemajú žiadny vplyv na výšku uloženej pokuty. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v predmetnom inšpekčnom zázname. Za zistené nedostatky zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Nakoľko porušenie 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 nepochybne preukázanú.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona: *„Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“* Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa: *„Ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.“*

Odvolací orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolací orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty.

Z hľadiska charakteru protiprávneho konania a spôsobu porušenia povinnosti odvolací orgán prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ktorého sa dopustil, keď v postavení správcu bytového domu K/4 na ulici Ťačevská 23 v Bardejove nezvolal v roku 2020 a v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ani raz za rok, a ktorého sa dopustil, keď oznámenie o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome K/4 na ul. Ťačevská 23 v Bardejove, konaného v dňoch 06.07.2022 až 17.07.2022 neobsahovalo jednu zo zákonných náležitostí, a to dátum jeho zverejnenia.

Z hľadiska následkov protiprávneho konania odvolací orgán prihliadol aj na skutočnosť, že nesplnením vyššie uvedenej povinnosti bolo zároveň porušené právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku, pričom zároveň bolo porušené právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov. Nesplnenie tejto povinnosti môže mať za následok, že vlastníci bytov alebo nebytových priestorov nebudú mať možnosť vyjadriť sa a uplatňovať svoje požiadavky, názory alebo prijať rozhodnutia týkajúce sa správy domu, a tým rozhodovať o finančných prostriedkoch slúžiacich na správu domu, s ktorými v danom období disponuje správca. Uskutočnenie schôdze najmenej raz za rok je o to dôležitejšie, že podľa zákona č. 182/1993 Z. z. môžu vlastníci bytov rozhodovať o jednotlivých otázkach týkajúcich sa správy výlučne v rámci schôdzí, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami hlasov všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nerešpektovaním povinnosti správcu podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. neboli zo strany účastníka konania poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že správca rovnako tak nerešpektoval svoj zmluvný záväzok vyplývajúci zo samotnej zmluvy o výkone správy.

Odvolací orgán prihliadol taktiež na skutočnosť, že účastník konania je ako právnická osoba v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností, resp. zákazov tak, ako mu vyplývajú z platných právnych predpisov. V predmetnom prípade bol účastník konania povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana, pričom účastník konania si svoju povinnosť nesplnil. Spotrebiteľ v dobrej viere uzatvára zmluvu s predávajúcim, od ktorého očakáva, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a so znalosťou ponúkaných služieb, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní a dodržiavaniu potrebnej odbornej starostlivosti zo strany účastníka konania vo vzťahu k spotrebiteľom.

Ďalej bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté na skutočnosť, že účastník konania sa dopustil porušenia predmetnej povinnosti aj tým, že nezabezpečil, aby oznámenie o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome K/4 na ul. Ťačevská 23 v Bardejove, konaného v dňoch 06.07.2022 až 17.07.2022 obsahovalo jednu zo zákonných náležitostí, a to dátum jeho

zverejnenia. Zverejnenie zápisnice z písomného hlasovania so všetkými zákonom stanovenými náležitosťami je zhmotnením obsahu a záverov, prijatých či už na schôdzi alebo na písomnom hlasovaní, čo predstavuje významný dokument, ktorým sú do budúcna verifikované konania správcu pri samotnom výkone správy v súčinnosti s prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov, a preto zverejnenie takejto zápisnice obsahujúcej aj dátum zverejnenia ako podstatnú (esenciálnu náležitosť) je nevyhnutnou podmienkou, ktorá má osobitný význam pre informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zákonodarca stanovil medzi základné podmienky zápisnice aj dátum jej zverejnenia, nakoľko ide o údaj, ktorý slúži nielen vlastníkom, ale tento je stanovený aj na ochranu správcu a preukázania splnenia si jeho zákonnej povinnosti – predmetný záver zo schôdze alebo písomného hlasovania uverejniť v zákonom stanovenom termíne, nakoľko v opačnom prípade sa účastník konania vystavuje riziku, že uvedenú skutočnosť nebude vedieť objektívne preukázať, čoho dôsledkom môže byť aj ukrátenie prehlasovaných vlastníkov o zákonom stanovenú prekluzívnu lehotu, napr. pri prehlasovaní na schôdzi alebo písomnom hlasovaní alebo iných obdobných oprávnení vlastníkov bytov v bytovom dome.

Zákonodarca stanovením predmetných povinností predávajúceho garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a právo na ochranu ich ekonomických záujmov. Zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou. Po zohľadnení opomenutia povinnosti účastníka konania zvolať schôdzu podľa potreby, najmenej raz za rok, s možným privodením majetkovej ujmy, vrátane miery, v akej je dané porušenie povinnosti spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, je možné predmetné konanie účastníka konania považovať za závažné porušenie zákona, a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že správca nezvolal dva po sebe nasledujúce roky (2020, 2021) schôdzu vlastníkov bytov, čím boli vlastníci významne ukrátení na svojom práve podieľať sa na správe domu a ako spoluvlastníci rozhodovať o všetkých veciach týkajúcich sa správy bytového domu, spoločných priestorov, častí či zariadení.

V správnom konaní bolo spoľahlivo preukázané, že účastník konania porušil vyššie uvedené povinnosti, pričom účel sledovaný zákonom, spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov opodstatnene od správcu očakávajú, protiprávnym konaním účastníka konania nebol dosiahnutý.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol zároveň na skutočnosť, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v ust. § 3 ods. 1 uvedeného zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky, čiže bez ohľadu na zavinenie.

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

Odvolací orgán zastáva názor, že správny orgán prvého stupňa pri určení výšky pokuty zohľadnil všetky okolnosti daného prípadu, ako aj dôvody zisteného porušenia, výšku pokuty preto pokladá vzhľadom na skutkové zistenia za primeranú. Charakter konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj následky pre spotrebiteľa nesplnením si predmetnej povinnosti zo strany účastníka konania, odôvodňujú uloženie pokuty v stanovenej výške.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo I. stupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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