

**Slovenská obchodná inšpekcia,
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre
pre Nitriansky kraj
p. schr. 49/A, Staničná 9, 950 50 Nitra**

Číslo: P/0046/04/22

V Nitre dňa 09.01.2023

R O Z H O D N U T I E

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

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

účastníkovi konania s obchodným menom: **BeMi realitná kancelária, s.r.o.**
sídlo: **Hodálova 3, 949 01 Nitra**
IČO: **44 792 000**

na základe kontroly vykonanej dňa 03.08.2022 v prevádzkarni Realitná kancelária BeMi, Hodálova 3, Nitra

- **pre porušenie zákazu vyplývajúceho z ustanovenia § 7 ods. 1 v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 2 písm. a), b), § 7 ods. 4 a § 8 ods. 1 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov** – v zmysle ktorých nekalé obchodné praktiky sú zakázané, pričom obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti a podstatne narušuje, alebo môže podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, ku ktorému sa dostane, alebo ktorému je adresovaná a za nekalú obchodnú praktiku sa považuje najmä klamlivé konanie ohľadne obchodnej praktiky, ktorá akýmkoľvek spôsobom uvádza do omylu alebo môže viesť do omylu priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako je jeho účel použitia, nakoľko v čase kontroly dňa 03.08.2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 378/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania uvádzal na internetových stránkach www.bazos.sk a www.realitybemi.sk v inzeráte ohľadom predaja parcel pre rodinné domy Vitálišovce – Smrečany informáciu, že sa jedná o parcely pre rodinné domy o rozlohe 620 – 825 m² a že geometrickým rozdelením nádherného slnečného pozemku o rozlohe 1525 m² vzniklo 17 parcel (príloha č. 1 k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.08.2022), a to napriek tomu, že ešte neexistoval právoplatný územný plán obce, kde by tieto pozemky boli určené na výstavbu rodinných domov, čím účastník konania porušil zákaz používať nekalé obchodné praktiky formou klamlivého konania vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako je jeho účel použitia, ktoré bolo spôsobilé viesť spotrebiteľa do omylu,

u k l a d á

účastníkovi konania 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 p o k u t u vo výške **600,- €** (slovom šesťsto eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 03.08.2022 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj kontrolu v prevádzkarni – Realitná kancelária BeMi, Hodálova 3, Nitra. Kontrola bola zameraná na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 378/2022 v zmysle ustanovení 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*“), 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 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V čase kontroly dňa 03.08.2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 378/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania uvádzal na internetových stránkach www.bazos.sk a www.realitybemi.sk v inzeráte ohľadom predaja parcel pre rodinné domy Vitálišovce – Smrečany informáciu, že sa jedná o parcely pre rodinné domy o rozlohe 620 – 825 m² a že geometrickým rozdelením nádherného slnečného pozemku o rozlohe 1525 m² vzniklo 17 parcel (príloha č. 1 k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.08.2022), a to napriek tomu, že ešte neexistoval právoplatný územný plán obce, kde by tieto pozemky boli určené na výstavbu rodinných domov, čím účastník konania porušil zákaz používať nekalé obchodné praktiky formou klamlivého konania vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako je jeho účel použitia, ktoré bolo spôsobilé uviesť spotrebiteľa do omylu.

Prílohu č. 2 k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.08.2022 tvorí Súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie medzi účastníkom konania a vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a prílohu č. 3 k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.08.2022 tvorí výpis z listu vlastníctva č.(dátum vyhotovenia 09.08.2021), v ktorom sú uvedené parcely registra „E“ parcelné číslo..... .

V čase kontroly dňa 03.08.2022 kontaktoval konateľ účastníka konania regionálnu riaditeľku p. D., ktorá uviedla, že územný plán na výstavbu v tejto oblasti bude schválený pravdepodobne v septembri 2022. Konateľ účastníka konania usmernil p. D. aby stiahla uvedený inzerát do doby, kedy bude územný plán právoplatný.

Za zistený nedostatok, a tým aj za preukázané porušenie § 7 ods. 1 v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 2 písm. a), b), § 7 ods. 4 a § 8 ods. 1 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania, nakoľko v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/0046/04/22 zo dňa 28.11.2022 do jeho aktivovanej elektronickej schránky. Predmetné oznámenie o začatí správneho konania bolo účastníkovi konania doručené dňa 15.12.2022, nakoľko došlo k uplynutiu úložnej lehoty rozhodnutia do vlastných rúk s fikciou doručenia.

Podľa § 25a zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Podľa § 17 ods. 1 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), orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicky podľa tohto zákona.

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

Podľa § 32 ods. 2 zákona o e-Governmente, úložnou lehotou na účely tohto zákona je lehota, počas ktorej je uložená elektronická úradná správa považovaná za nedoručenú. Úložná lehota je 15 dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej úradnej správy, ak osobitný predpis neustanovuje inú lehotu.

Podľa § 32 ods. 5 písm. b) prvého bodu zákona o e-Governmente, elektronická úradná správa vrátane všetkých elektronických dokumentov sa považuje za doručenú, ak je adresátom iná osoba ako orgán verejnej moci, a ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k dôvodom konania do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Dňa 29.12.2022 bolo na I SOI v Nitre doručené vyjadrenie účastníka konania k oznámeniu o začatí správneho konania. Účastník konania vo svojom vyjadrení uvádza, že dňa 09.08.2021 uskutočnila realitná kancelária zastúpená spolupracujúcim realitným maklérom náborovú obhliadku nasledovných nehnuteľností: pozemku s parcelným číslom 1204 o výmere 5402 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, parcela registra „E“; pozemku s parcelným číslom 1205 o výmere 7628 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „E“, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Smrečany, obec Smrečany, okres Liptovský Mikuláš a evidovaných na liste vlastníctva č. 670 vydanom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor. Následne po uskutočnenej náborovej obhliadke bol medzi účastníkom konania a vlastníkom nehnuteľností spísaný „Súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie“ zo dňa 09.08.2021 uzatvorený podľa § 774 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, na základe ktorého vlastníkom poveril účastníka konania výhradným zastúpením pre predaj vyššie uvedených nehnuteľností, a to na dobu neurčitú. Vlastník pred podpisom Súhlasu oboznámil realitného makléra, ktorý uskutočňoval nábor nehnuteľností so všetkými informáciami, ktoré boli neskôr uvedené aj v predmetnom spornom inzeráte uverejnenom na webových stránkach www.bazos.sk a www.realitybemi.sk. Vlastník pred nabratím nehnuteľností do ponuky realitnej kancelárie tvrdil, že predmetné parcely sú určené na výstavbu rodinných domov. V takýchto prípadoch účastník konania odporúča svojim realitným maklérom vždy si preveriť túto informáciu, či už na obci alebo

aspoň vo zverejnených obecných dokumentoch týkajúcich sa územného plánovania. V tomto prípade podľa účastníka konania došlo k pochybeniu ich realitného makléra, ktorý zverejnil inzerát s nepresnými informáciami skôr ako si ich stihol na obci dôkladne preveriť. Realitný maklér uveril tvrdeniam, ktoré mu poskytol vlastník nehnuteľností a podľa nich a na žiadosť vlastníka spísal aj predmetný sporný inzerát propagujúci predaj parcel pre rodinné domy Vitálišovce – Smrečany. O pochybení zo strany makléra pri inzerovaní nehnuteľností sa účastník konania dozvedel až z následnej kontroly, ktorá sa uskutočnila dňa 03.08.2022 na prevádzke realitnej kancelárie v Nitre, počas ktorej sa prešetroval spotrebiteľský podnet č. 378/2022. Počas kontroly bol účastník konania informovaný o skutočnosti, že v inzeráte „Predaj parcel pre rodinné domy Vitálišovce – Smrečany” je v rozpore s územným plánom obce uvedené, že nehnuteľnosti sú určené na individuálnu bytovú výstavbu, pričom v skutočnosti to tak nebolo, čím sa účastník konania ako sprostredkovateľ predaja nehnuteľností dopustil porušenia zákazu používať nekalé obchodné praktiky formou klamlivého konania vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako je jeho účel použitia, ktoré bolo spôsobilé uviesť spotrebiteľa do omylu. Ďalej účastník konania uvádza, že ešte počas kontroly uskutočnenej inšpektormi SOI došlo k náprave vzniknutého stavu a sporný inzerát bol okamžite stiahnutý zo všetkých webových portálov, na ktorých bol uverejnený. Následne po kontrole účastník konania vyzval realitného makléra, ktorý nabral predmetné nehnuteľnosti do ponuky na vyjadrenie sa k vzniknutej situácii. Realitný maklér poskytol nasledovné stanovisko: „Prípadných záujemcov sme okamžite informovali o skutočnosti, že zatiaľ sa nejedná o stavebné pozemky, avšak Vlastník podnikol všetky potrebné kroky k tomu, aby sa z Nehnuteľností stali parcely určené na individuálnu bytovú výstavbu. Každému, kto bol na obhliadke sme vysvetlili ako sa vec má, a že sa čaká na vyjadrenie obce či budú Nehnuteľnosti zahrnuté v územnom pláne obce ako bolo majiteľovi prisľúbené kompetentnými zamestnancami obce. Zároveň bola z našej strany podaná prípadným záujemcom informácia, že žiadna rezervačná zmluva sa nebude podpisovať pokiaľ nie je záväzne rozhodnuté zo strany obce o územnom pláne. Túto skutočnosť môže potvrdiť každý, kto bol na obhliadke. Nikoho sme nezavádzali bola im vysvetlená situácia a všetci záujemcovia môžu potvrdiť, že im bola poskytnutá informácia, že parcely budú pripravené Vlastníkom k výstavbe najneskôr do 3 rokov. Vlastník jednal už pred tým s elektrárňami, ktoré mu podali informácie ako a kde by bola umiestnená trafostanica vedúca k týmto Nehnuteľnostiam. Vodárne taktiež prisľúbili ťahanie vody od Vitálišoviec s tlakostanicou. Urbariát, ktorý je vlastníkom susednej parcely cez ktorú by mala byť ťahaná voda dal Vlastníkovi súhlas na položenie rúr cez ich pozemky. Bol vypracovaný geometrický plán, ktorým boli nehnuteľnosti rozdelené na parcely s menšou výmerou, a ktorý bude podaný na príslušnom katastri nehnuteľnosti ihneď po rozhodnutí obce o začlenení Nehnuteľností do územného plánu obce. O všetkom vyššie uvedenom boli všetci prípadný záujemcovia upovedomení. Tieto informácie sme náležite zapracovali aj do inzerátu, kde sme žiaľ nesprávne zvolili formuláciu a uviedli, že sa už jedná o stavebné pozemky, čo v čase uverejnenia inzerátu nebola pravda, nakoľko konanie o zapracovanie parcel do územného plánu obce aj naďalej trvá”. Zároveň účastník konania podotýka, že oľutoval aj s konkrétnym realitným maklérom svoje konanie, z ktorého sa patrične poučili a podnikli všetky potrebné kroky, aby predchádzali vzniku podobných situácií do budúcnosti. Taktiež poznamenáva, že uskutočnil všetky potrebné kroky k náprave vzniknutého stavu (odstránil inzerát zo všetkých webových stránok, poučil realitného makléra ako aj vlastníka nehnuteľností o spornosti používaných výrazov v súvislosti s nehnuteľnosťami), uskutočnil školenia, na ktorých poučil všetkých spolupracujúcich realitných maklérov ohľadom toho ako majú postupovať v obdobných prípadoch, aby nedochádzalo k zavádzaniu spotrebiteľov prostredníctvom inzerátov, ako majú postupovať pri overovaní územnoplánovacích informácií na obci alebo z verejne dostupných dokumentov a zároveň ako majú čo najefektívnejšie komunikovať s vlastníkami nehnuteľností, aby sa predchádzalo omylom. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti účastník konania žiada o odpustenie uloženia pokuty, resp. o zníženie pokuty na najnižšiu možnú sumu, a to najmä s prihliadnutím na okamžitú snahu o nápravu vzniknutého sporného stavu; na

skutočnosť, že aj realitný maklér zastrešujúci predaj predmetných nehnuteľností bol samotným vlastníkom uvedený do omylu ohľadom aktuálneho stavu nehnuteľností; ďalej na to, že realitná kancelária podnikla všetky potrebné kroky k tomu, aby do budúcnosti predchádzala opakovanému vzniku inzerátov s klamlivými / nepresnými údajmi; ako aj na to, že v oblasti realít nastala v súčasnej dobe nepriaznivá situácia, trh ako aj predaj nehnuteľností sa spomalil a účastník konania v súčasnej dobe nie je schopný vygenerovať zisk.

Vo vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.08.2022 konateľ účastníka konania prítomný pri kontrole uviedol, že poveril p. D. o stiahnutie inzerátu. V čase podpisu tohto záznamu je inzerát stiahnutý.

K tomu správny orgán uvádza, že uvedené skutočnosti nezbavujú účastníka konania zodpovednosti za zistené porušenie zákona, nakoľko zákon o ochrane spotrebiteľa je konštruovaný na absolútnej objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), a preto sa účastník konania nemôže zbaviť svojej zodpovednosti za kontrolou zistené nedostatky poukázaním na dôvody subjektívnej povahy. Pre posúdenie danej veci je teda relevantné, že k porušeniu zákona preukázateľne došlo konaním, ktoré je podrobne popísané vyššie a ktoré je súčasťou popisu skutku v inšpekčnom zázname zo dňa 03.08.2022, ako výsledku vykonanej kontroly. Vzhľadom na uvedené považuje správny orgán postih účastníka konania za porušenie § 7 ods. 1 v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 2 písm. a), b), § 7 ods. 4 a § 8 ods. 1 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa za opodstatnený.

Podľa § 7 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, nekalé obchodné praktiky sú zakázané.

V zmysle § 7 ods. 2 písm. a), b) zákona o ochrane spotrebiteľa sa obchodná praktika považuje za nekalú, ak je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti a podstatne narušuje, alebo môže podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu ku produktu, ku ktorému sa dostane, alebo ktorému je adresovaná, alebo priemerného člena skupiny, ak je obchodná praktika orientovaná na určitú skupinu spotrebiteľov.

Podľa § 7 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa sa za nekalú obchodnú praktiku považuje najmä klamlivé konanie a klamlivé opomenutie konania podľa § 8 a agresívna obchodná praktika podľa § 9.

Podľa § 8 ods. 1 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa sa obchodná praktika považuje za klamlivú, ak zapríčiňuje alebo môže zapríčiniť, že spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil, pretože obsahuje nesprávne informácie a je preto nepravdivá, alebo akýmkoľvek spôsobom uvádza do omylu alebo môže viesť do omylu priemerného spotrebiteľa, a to aj ak je táto informácia vecne správna vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako sú jeho dostupnosť, výhody, riziká, vyhotovenie, zloženie, príslušenstvo, servis zákazníčkovi po predaji produktu a vybavovanie reklamácie, výrobný postup a dátum výroby alebo dodávky, spôsob dodania, účel použitia, možnosti využitia, množstvo, špecifikácia, jeho zemepisný alebo obchodný pôvod alebo očakávané výsledky použitia, alebo výsledky a podstatné ukazovatele skúšok alebo kontrol vykonaných na produkte,

Zákonnú definíciu pojmu obchodnej praktiky upravuje § 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.

V zmysle § 2 písm. u) zákona o ochrane spotrebiteľa, odbornou starostlivosťou sa rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

V zmysle § 2 písm. z) zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodnutím o obchodnej transakcii sa rozumie rozhodnutie spotrebiteľa o tom, či, ako a za akých podmienok výrobok kúpi, zaplatí zaň vcelku alebo po častiach, ponechá si ho alebo s ním bude ďalej nakladať, alebo si uplatní práva zo záväzkového vzťahu vo vzťahu k výrobku bez ohľadu na to, či sa spotrebiteľ rozhodne konať alebo zdržať sa konania.

V zmysle § 2 písm. zd) zákona o ochrane spotrebiteľa, produktom sa rozumie výrobok alebo služba vrátane nehnuteľnosti, práva alebo záväzku.

Ďalej správny orgán uvádza, že povinnosťou účastníka konania bolo v danom prípade prijať také efektívne opatrenia, aby nedochádzalo k porušovaniu povinností vyplývajúcich mu z právnych predpisov. Na zodpovednosť účastníka konania za zistené porušenie povinností vyplývajúcich z cit. zákona nemá žiadny vplyv ani následne odstránenie zistených nedostatkov, ktoré je v zmysle ustanovenia § 7 ods. 3 vyššie cit. zákona č. 128/2002 Z. z. povinnosťou každej kontrolovanej osoby. Je v záujme účastníka konania, aby prijatými opatreniami eliminoval do budúcnosti prípadné ďalšie porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa.

Zároveň správny orgán dáva do pozornosti ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je správny orgán povinný uložiť predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa pokutu až do výšky 66 400,- €, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje pokutu odpustiť, či 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.

Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v danom prípade spoľahlivo preukázaný. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 03.08.2022, ktorý považuje za nepochybné zistený.

Podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia zákazu používať nekalé obchodné praktiky. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán prihliadol na to, že účastník konania porušil zákaz používať nekalé obchodné praktiky formou klamlivého konania vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako je jeho účel

použitia, ktoré bolo spôsobilé uviesť spotrebiteľa do omylu, nakoľko účastník konania uvádzal na internetových stránkach www.bazos.sk a www.realitybemi.sk v inzeráte ohľadom predaja parcel pre rodinné domy Vitálišovce – Smrečany informáciu, že sa jedná o parcely pre rodinné domy o rozlohe 620 – 825 m² a že geometrickým rozdelením nádherného slnečného pozemku o rozlohe 1525 m² vzniklo 17 parcel, a to napriek tomu, že ešte neexistoval právoplatný územný plán obce, kde by tieto pozemky boli určené na výstavbu rodinných domov. Správny orgán vzal do úvahy, že používanie klamlivej obchodnej praktiky je všeobecne považované za závažný zásah do práv spotrebiteľa chránených zákonom, keďže jeho možným dôsledkom je priame poškodenie ekonomických záujmov spotrebiteľa pri uskutočnení obchodnej transakcie ovplyvnenej poskytnutím nepravdivých, prípadne mylných informácií, a to predovšetkým vo vzťahu k hlavným znakom produktu, ako je jeho účel použitia. Klamlivé konanie spočívajúce v poskytnutí nesprávnej, nepravdivej informácie o účele použitia produktu je tak spôsobilé negatívne ovplyvniť ekonomické správanie sa spotrebiteľa, keďže môže zapríčiniť, že spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak (v prípade poskytnutia správnych a pravdivých informácií) neurobil. Správny orgán prihliadol zároveň k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vyjadrený v § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého má každý spotrebiteľ okrem iného právo na informácie a na ochranu ekonomických záujmov, nebol v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý.

Zároveň správny orgán uvádza, že s prihliadnutím na charakter zistených nedostatkov (porušenie zákazu používať nekalé obchodné praktiky) nebol v danom prípade aplikovaný postup v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko podľa názoru správneho orgánu sa v predmetnom prípade nejednalo o menej závažné porušenie povinnosti. V tejto súvislosti správny orgán dodáva, že použitie predmetného ustanovenia má fakultatívny charakter.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov alebo poskytovania služieb. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

Správny orgán uložil výšku postihu v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400,- €. Pokuta, ktorú správny orgán ukladá účastníkovi konania nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, čo znamená, že pokuta ako finančný postih musí obsahovať aj represívnu zložku. Navyše na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje správny orgán postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

**Slovenská obchodná inšpekcia,
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre
pre Nitriansky kraj
p. schr. 49/A, Staničná 9, 950 50 Nitra**

Číslo: P/0055/04/22

V Nitre dňa 19.01.2023

R O Z H O D N U T I E

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

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

účastníkovi konania s obchodným menom: **AGRO-MARKET s.r.o.**
sídlo: **Komenského 29, 937 01 Želiezovce**
IČO: **31 427 545**

na základe kontroly vykonanej dňa 23.08.2022 v prevádzkarni AGRO-MARKET, Komenského 29, Želiezovce

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 9 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 zmysle ktorého predávajúci je povinný o vybavení reklamácie vydat' písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, nakoľko v čase kontroly dňa 23.08.2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 267/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania nevydal spotrebiteľovi písomný doklad o vybavení reklamácií, uplatnených dňa 07.09.2021 a 01.02.2022 na motorovú pílu HECHT 45, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácií,

u k l a d á

účastníkovi konania 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 p o k u t u vo výške **400,- €** (slovom štyristo eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 23.08.2022 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj kontrolu v prevádzkarni – AGRO-MARKET, Komenského 29, Želiezovce. Kontrola bola zameraná na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 267/2022 v zmysle ustanovení 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“) a 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 čase kontroly dňa 23.08.2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 267/2022 inšpektormi SOI zistené, že spotrebiteľ si od účastníka konania zakúpil dňa 10.08.2020 motorovú pílu HECHT 45 v hodnote 99,99 €. Fotokópia dokladu o kúpe č. 101 zo dňa 10.08.2020 tvorí prílohu č. 1 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022.

Dňa 07.09.2021 si spotrebiteľ uplatnil prvú reklamáciu na predmetný výrobok z dôvodu, že cca po 30 minútach práce zhasne motor a nedá sa naštartovať, až po 2 hodinách. Predmetná reklamácia bola zo strany účastníka konania prijatá a zaevidovaná dňa 07.09.2021. Pri uplatnení reklamácie účastník konania vydal spotrebiteľovi potvrdenie – dodací list zo dňa 07.09.2021. Fotokópia dodacieho listu zo dňa 07.09.2021 tvorí prílohu č. 1 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022. Účastník konania zaslal predmetný výrobok na odborné posúdenie spoločnosti HECHT SK, spol. s r.o., Prievidza, ktorá vystavila Odborný posudok č.: 21PD06590 zo dňa 16.09.2021. Fotokópia Odborného posudku č.: 21PD06590 zo dňa 16.09.2021 tvorí prílohu spotrebiteľského podnetu a prílohu č. 2 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022. V čase kontroly dňa 23.08.2022 účastník konania predložil doklad – Poverenie servisu, na základe ktorého výrobca HECHT MOTORS spol. s r.o., Česká republika poveruje/autorizuje spoločnosť HECHT SK, spol. s r.o., Prievidza k vykonávaniu záručných opráv, posudzovaniu závad a vydávaniu odborných posúdení. Fotokópia dokladu – Poverenie servisu tvorí prílohu č. 3 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022. V čase kontroly dňa 23.08.2022 účastník konania zároveň predložil doklad zo dňa 16.09.2021, ktorý vydala spoločnosť HECHT SK, spol. s r.o., Prievidza na základe Odborného posudku č.: 21PD06590 k reklamácií uplatnenej spotrebiteľom dňa 07.09.2021 so zamietavým stanoviskom. Fotokópia uvedeného dokladu tvorí prílohu č. 4 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022

V čase kontroly dňa 23.08.2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 267/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania nevydal spotrebiteľovi písomný doklad o vybavení reklamácie, uplatnenej dňa 07.09.2021 na motorovú pílu HECHT 45, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.

Dňa 01.02.2022 si spotrebiteľ uplatnil druhú reklamáciu na predmetný výrobok z dôvodu, že nemaže lištu a vadného štartovania. Predmetná reklamácia bola zo strany účastníka konania prijatá a zaevidovaná dňa 01.02.2022. Pri uplatnení reklamácie účastník konania vydal spotrebiteľovi potvrdenie – dodací list (REKLAMÁCIA) zo dňa 01.02.2022. Fotokópia dodacieho listu zo dňa 01.02.2022 tvorí prílohu spotrebiteľského podnetu. Účastník konania zaslal predmetný výrobok na odborné posúdenie spoločnosti HECHT SK, spol. s r.o., Prievidza, ktorá vystavila Odborný posudok č.: 22PD00332 zo dňa 10.02.2022. Fotokópia Odborného posudku č.: 22PD00332 zo dňa 10.02.2022 tvorí prílohu č. 5 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022. V čase kontroly dňa 23.08.2022 účastník konania predložil doklad – Poverenie servisu, na základe ktorého výrobca HECHT MOTORS spol. s r.o., Česká republika poveruje/autorizuje spoločnosť HECHT SK, spol. s r.o., Prievidza k vykonávaniu záručných opráv, posudzovaniu závad a vydávaniu odborných posúdení. Fotokópia dokladu – Poverenie servisu tvorí prílohu č. 3 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022. V čase kontroly dňa 23.08.2022 účastník konania zároveň predložil doklad zo dňa 16.02.2022, ktorý vydala spoločnosť HECHT SK, spol. s r.o., Prievidza na základe Odborného posudku č.: 22PD00332 k reklamácií uplatnenej spotrebiteľom dňa 01.02.2022 so zamietavým stanoviskom. Fotokópia uvedeného dokladu tvorí prílohu č. 6 k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022.

V čase kontroly dňa 23.08.2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 267/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania nevydal spotrebiteľovi písomný doklad o vybavení reklamácie, uplatnenej dňa 01.02.2022 na motorovú pílu HECHT 45, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie § 18 ods. 9 zákona o ochrane spotrebiteľa, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania, nakoľko v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/0055/04/22 zo dňa 21.12.2022 do jeho aktivovanej elektronickej schránky, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 22.12.2022.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k dôvodom konania do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

K oznámeniu o začatí správneho konania sa účastník konania v lehote stanovenej správnym orgánom nevyjadril.

Vo vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 23.08.2022 konateľ účastníka konania prítomný pri kontrole uviedol, že berie na vedomie.

Nakoľko účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti, ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené porušenie zákona, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 18 ods. 9 zákona o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný o vybavení reklamácie vydať písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, najneskôr však spolu s dokladom o vybavení reklamácie, ak lehota na jej vybavenie začala plynúť odo dňa prevzatia predmetu reklamácie predávajúcim.

Ďalej správny orgán uvádza, že v právnom vzťahu so spotrebiteľom je len účastník konania ako predávajúci. Tento predávajúci je povinný vydať písomný doklad o vybavení reklamácie vo vlastnom mene. Na podporu uvedeného právneho názoru správny orgán poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Sžo/188/2015 zo dňa 28.09.2016, v ktorom je uvedené, že: „*Systematickým výkladom ustanovenia § 18 ods. 9 a porovnaním s ostatnými ustanoveniami zákona č. 250/2007 Z. z., napr. § 18 ods. 8, krajský súd prisvedčil tvrdeniu žalobcu a je toho názoru, že pokiaľ predávajúci je povinný o vybavení reklamácie vydať písomný doklad, znamená to, že ho má v prvom rade vytvoriť a vytlačiť...*“. Taktiež je potrebné uviesť, že zákon o ochrane spotrebiteľa je koncipovaný na princípe objektívnej zodpovednosti a teda pri posudzovaní veci nemožno prihliadať na subjektívne aspekty na strane účastníka konania. 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. Rozhodujúca je skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa. Predávajúci musí spĺňať všetky podmienky podnikania, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov v priebehu celého výkonu podnikateľskej činnosti.

Zároveň správny orgán dáva do pozornosti ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je správny orgán povinný uložiť predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa pokutu až do výšky 66 400,- €, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje pokutu odpustiť, či 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.

Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v danom prípade spoľahlivo preukázaný. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 23.08.2022, ktorý považuje za nepochybne zistený.

Podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti o vybavení reklamácie vydať písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

V súvislosti s porušením povinnosti vyplývajúcej z § 18 ods. 9 zákona o ochrane spotrebiteľa, správny orgán prihliadol na skutočnosť, že spotrebiteľovi nebolo umožnené, aby mal k dispozícii doklad preukazujúci skutočnosť, akým spôsobom predávajúci reklamáciu vybavil. Písomný doklad o vybavení reklamácie je pritom dôležitým dôkazom o skutočnosti, aké stanovisko bolo zaujaté vo veci vybavenia podanej reklamácie, napr. v prípade riešenia sporu súdnou cestou, nakoľko v procese vybavovania reklamácií je práve predávajúci tou osobou, ktorá v konečnom dôsledku rozhoduje o konečnom riešení reklamácie. Nevydanie písomného dokladu o vybavení reklamácie zo strany predávajúceho taktiež znemožňuje spotrebiteľovi v prípade potreby preukázať čas trvania reklamačného konania, potrebný pre počítanie ďalšieho trvania záručnej lehoty a súčasne mu neumožňuje vykonať prípadné ďalšie úkony pre uplatňovanie si svojich práv zo zodpovednosti za vady voči predávajúcemu v prípade, keď nie je spokojný so spôsobom vybavenia reklamácie. Prihliadnuté bolo aj na skutočnosť, že porušenie uvedenej povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 9 zákona o ochrane spotrebiteľa bolo zistené v dvoch prípadoch. Správny orgán prihliadol tiež k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vyjadrený v § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého má každý spotrebiteľ okrem iného právo na informácie, nebol v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý.

Zároveň správny orgán uvádza, že s prihliadnutím na charakter zisteného nedostatku (porušenie povinnosti o vybavení reklamácie vydať písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie) nebol v danom prípade aplikovaný postup v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko podľa názoru správneho orgánu sa v predmetnom prípade nejednalo o menej závažné porušenie povinnosti. V tejto súvislosti správny orgán dodáva, že použitie predmetného ustanovenia má fakultatívny charakter.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov alebo poskytovania služieb, ako aj povinnosti uložené zákonom, ktoré súvisia s vybavovaním reklamácií. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

Správny orgán uložil výšku postihu v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400,- €. Pokuta, ktorú správny orgán ukladá účastníkovi konania nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, čo znamená, že pokuta ako finančný postih musí obsahovať aj represívnu zložku. Navyše na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušení zákonných ustanovení.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje správny orgán postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.