

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 5S/41/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8014200619  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Sláviková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8014200619.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Slávikovej a sudkýň Mgr. Magdalény Želinskej a JUDr. Viery Zolákovej v právnej veci žalobcu SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, so sídlom Volgogradská 88, Prešov, zastúpeného JUDr. Evou Petránovou Advokátskou kanceláriou s.r.o., so sídlom Puškinova 16, Prešov, proti žalovanému Slovenskej obchodnej inšpekcii, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie, so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č. SK/XXXX/XX/XXXX zo dňa 23. júla 2013 na základe žaloby takto

### rozhodol:

Žalobu z a m i e t a .

Náhradu trov konania účastníkom n e p r i z n á v a .

### o d ô v o d n e n i e :

Preskúmaným rozhodnutím žalovaný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) vo veci odvolania žalobcu proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj (ďalej len „prvostupňový správny orgán“) č. P/XXXX/XX/XX zo dňa 17.12.2012, ktorým 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 (ďalej len „zákona“) uložil žalobcovi peňažnú pokutu vo výške 800,- € pre porušenie § 4 ods. 2 písm. a/ zákona a podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku rozhodol tak, že napadnuté rozhodnutie vo výrokovej časti zmenil takto:

žalobcovi pre porušenie zákazu neukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu vyplývajúceho z § 4 ods. 2 písm. a/ zákona, keď kontrolami uskutočnenými v dňoch 28.08.2012 a 05.09.2012 v prevádzkarni žalobcu bolo zistené, že žalobca ako správca domu uložil spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu a nebytových priestorov v Prešove, X. 1. mája X vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 bez právom uznaného dôvodu povinnosť uhradiť nedoplatok z vyúčtovania v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, čo je v rozpore s bodom 4.2.9. Dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy uzatvorenej medzi žalobcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome na Námestí 1. mája 1. 2. 3. 4. 5, súpisné číslo XXXX, Prešov uložil podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške 800,- €. Uloženie pokutu je žalobca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že prvostupňový správny orgán rozhodnutím uložil žalobcovi peňažnú pokutu vo výške 800,- € pre porušenie zákazu vyplývajúceho z § 4 ods. 2 písm. a/ zákona. Inšpektormi bolo pri kontrolách vykonaných v dňoch 28.08.2012 a 05.09.2012 v prevádzkarni žalobcu na ulici Volgogradská XX, J. zistené, že ako predávajúci žalobca porušil § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa tým, že uložil povinnosť spotrebiteľovi bez právneho dôvodu v časti týkajúcej sa uhradenia

nedoplatku z vyúčtovania v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie.

Citoval ust. § 46, § 47 ods. 2 a § 59 ods. 1 Správneho poriadku a uviedol, že odvolací orgán podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Podľa ods. 2 ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí. Preskúmaním veci v odvolacom konaní zistil dôvod na zmenu výroku napadnutého rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu. V rozhodnutí odstránil nedostatok týkajúci sa určitosti a zrozumiteľnosti výroku rozhodnutia. Vo výroku rozhodnutia pristúpil k bližšej špecifikácii skutku, ktorý je predmetom konania, konkrétne doplnil miesto zistenia nedostatku, ako aj bližšie špecifikoval samotný skutok. Po vyhodnotení rozsahu a charakteru protiprávneho konania, za ktoré bol žalobca postihovaný, považuje výšku postihu určenú prvostupňovým správnym orgánom za primeranú a preto nezistil dôvod na jej zníženie v rámci odvolacieho konania. Žalobca mal rešpektovať zákaz ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu, čo však porušil.

Uviedol, že inšpektori prvostupňového správneho orgánu v dňoch 28.08.2012 a 05.09.2012 v prevádzkarni žalobcu na ul. Y. XX, Prešov, vykonali kontroly, ktorých predmetom bolo dodržiavanie povinností žalobcu vyplývajúcich predovšetkým zo zákona a prešetrenie podnetu č. XXX/XXXX spotrebiteľa - vlastníka bytu a nebytového priestoru na X. 1. mája X v J.. Žalobca uzatvoril s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome na X. 1. mája 1, 2, 3, 4, X súp. číslo XXXX, J. Dodatok č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy. Kontrolou bolo potvrdené, že žalobca pri plnení zmluvy vystupoval ako správca podľa § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti vykonáva správu a údržbu bytového fondu a nebytových priestorov a zároveň ako predávajúci podľa § 2 písm. b/ bod 1. zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý poskytuje spotrebiteľom - vlastníkom bytov a nebytových priestorov služby - správu a údržbu bytového fondu. Žalobca porušil zákaz ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu tým, že vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 bez právom uznaného dôvodu uložil podávateľovi podnetu č. XXX/XXXX povinnosť uhradiť nedoplatok z vyúčtovania v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, čo je v rozpore s bodom 4.2.9. Dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy. V tomto bode je stanovené, že „Zistený nedoplatok v zmysle čl. IV. bod 4.2.7. je vlastníkom povinný uhradiť správcovi do 30 dní.“ Týmto bol porušený zákaz stanovený v § 4 ods. 2 písm. a/ zákona. Za tento zistený nedostatok a preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia zodpovedá žalobca v plnom rozsahu, pretože v zmysle § 2 písm. b/ bod 1 zákona je predávajúcim, ktorý spotrebiteľovi poskytuje služby.

Ďalej uviedol, že žalobca v podanom odvolaní citoval § 1 ods. 1, § 3 ods. 1, 2, § 8a ods. 1, § 8b ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čl. 2 bod 3 Ústavy Slovenskej republiky a namietal, že samotná zmluva o výkone správy upravuje vzájomné práva a povinnosti správcu bytového fondu a vlastníkov bytových a nebytových priestorov. Tie práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v zmluve o výkone správy, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom. Žalobca sa v súlade so záujmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov riadil príslušnou právnou úpravou a prioritne ustanoveniami zmluvy o výkone správy v znení jej dodatkov. Za spornú nepovažuje skutočnosť, že v prípade predmetného spotrebiteľa došlo k vzniku nedoplatku a teda bol povinný zaoberať sa vymáhaním uvedeného nedoplatku tak, aby riadne a včas poskytol právnu ochranu všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu. S ohľadom na čl. IV. bodu 4.2.9., čl. IV bod 4.2.7. Dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy, ako aj § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka bol spotrebiteľ zistený nedoplatok povinný uhradiť správcovi do 30 dní odo dňa zistenia nedoplatku zo strany správcu a nie do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. K právnenému pochybeniu prvostupňového správneho orgánu podľa jeho názoru došlo pri nedôslednom výklade zmluvných dojednaní predmetnej zmluvy. Spotrebiteľovi bola uložená povinnosť v súlade s právnou úpravou, ako aj zmluvnými dojednaniami. Namietal aj výšku samotnej sankcie, a to s poukazom na § 24 ods. 1 a 5 zákona, čl. 7 ods. 5 a čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj § 46, § 47 Správneho poriadku. Podľa jeho názoru prvostupňový správny orgán sa nemal dostatočne zaoberať závažnosťou konania a postavením účastníka konania. Pre žalobcu je uložená pokuta neúmerným zaťažením jeho rozpočtu. Prvostupňový správny orgán sa mal zaoberať výškou uloženého postihu tak, aby bolo zrejmé, akými úvahami bol vedený pri určovaní výšky pokuty, prečo ním stanovená výška nie je nižšia.

K odvolacím námietkam žalobcu žalovaný uviedol, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v odvolacom konaní odstránil nedostatky, ktoré sa týkali určitosti a zrozumiteľnosti výroku rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu. Dôvod na zníženie výšky uloženého postihu nebol zistený. Skutočnosti uvedené v odvolacích námietkach nezbavujú žalobcu zodpovednosti za kontrolou presne a spoľahlivo zistené porušenie § 4 ods. 2 písm. a/ zákona, a to z nižšie uvedených dôvodov.

Citoval ust. § 4 ods. 2 písm. a/ zákona, podľa ktorého predávajúci nesmie spotrebiteľovi ukladať povinnosť bez právneho dôvodu. Ďalej citoval ust. § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Poukázal na ust. § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája.

Ďalej poukázal na § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde a § 122 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého lehota určená podľa dní začína sa dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.

V danom prípade považuje právne posúdenie zisteného skutkového stavu prvostupňovým správny orgánom za správne a majúce oporu vo vyššie uvedených zákonných ustanoveniach. Žalobcom zvolený postup, kedy požaduje vrátenie nedoplatku zo strany spotrebiteľa v lehote kratšej ako upravuje zmluvné dojednanie vyplývajúce z Dodatku č. X/XXXX k zmluve o výkone správy napĺňa znaky konania, ktorým je spotrebiteľovi uložená povinnosť bez právneho dôvodu. Z bodu 4.2.9. Dodatku č. X/XXXX k Zmluve o výkone správy síce nevyplýva označenie skutočnosti, od ktorej začína uvedená lehota plynúť, čo však neznamena, že by prvostupňový správny orgán predmetné zmluvné ustanovenie nesprávne vyložil. Pre určenie začiatku plynutia zmluvne dohodnutej lehoty je potrebné vychádzať zo všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka, predovšetkým z § 2 ods. 1, § 45 ods. 1 a § 122 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Za udalosť rozhodujúcu pre začiatok plynutia zmluvne dohodnutej lehoty na úhradu nedoplatku je potrebné považovať doručenie vyúčtovania konkrétnemu vlastníkovi bytu a nebytových priestorov, pričom lehota stanovená podľa dní v tomto prípade začína plynúť deň nasledujúci po dni doručenia vyúčtovania nákladov spojených za užívanie bytu jeho vlastníkovi. Nestotožňuje sa s názorom žalobcu, že táto lehota plynie do 30 dní odo dňa zistenia nedoplatku zo strany správcu, keďže v tomto prípade chýba splnenie zákonnej požiadavky o vedomosti dlžníka - vlastníka bytu o existencii nedoplatku. Žalobcom použitý výklad ustanovení G. č. X/XXXX k Zmluve o výkone správy sa preto javí ako účelový a nezohľadňujúci zákonné požiadavky vyplývajúce z Občianskeho zákonníka, ktorý sa v tomto prípade podporne aplikuje pri stanovení začiatku plynutia a počítania zmluvne dohodnutej lehoty. S ohľadom na tvrdenia žalobcu taktiež uviedol, že týmto konaním nie je spochybnená správnosť účtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 spotrebiteľovi - podávateľovi podnetu č. XXX/XXXX.

Vo vzťahu k námietke žalobcu zameranú na nerešpektovanie § 47 Správneho poriadku pri odôvodňovaní rozporu dotknutých ustanovení so zákonom a odôvodňovaní výšky stanoveného postihu dôvodil, že považuje rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu za dostatočne odôvodnené a to aj pre účel založenia obrany žalobcu v rámci správneho konania. Prvostupňový správny orgán v súvislosti s konaním, u ktorého konštatoval porušenie § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa uviedol dôvody, ktoré ho viedli k záveru o rozpore postupu žalobcu so zákonom. Tieto skutočnosti založili dostatočné predpoklady na pochopenie úvah správneho orgánu pri posudzovaní konania žalobcu, ako aj na vznesenie relevantných námietok z jeho strany vo vzťahu k jeho právnemu posúdeniu. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia tvorí jeden celok a jeho jednotlivé časti nemožno posudzovať izolovane, preto po zohľadnení odôvodnenia rozhodnutia v časti týkajúcej sa popisu vytykaného porušenia zákona v spojení s časťou zhrnutia argumentov správneho orgánu ako reakciou na doručené vyjadrenie žalobcu, nemožno dospieť k záveru o nedostatočnej odôvodnenosti rozhodnutia. Je toho názoru, že

prvostupňový správny orgán v predmetnom rozhodnutí náležite odôvodnil právne závery, ku ktorým dospel pri posudzovaní prípadu, ako aj sa primerane vysporiadal v napadnutom rozhodnutí s právnou argumentáciou žalobcu.

Vo vzťahu k odôvodneniu uloženej sankcie argumentoval, že prvostupňový správny orgán pri určovaní výšky postihu prihliadol na charakter a závažnosť zisteného protiprávneho konania, ako aj na jeho možné následky. Predmetné okolnosti boli bližšie špecifikované tým, že konaním žalobcu došlo vo vzťahu k spotrebiteľovi k zneužitiu jeho silnejšieho zmluvného postavenia. Zastáva názor, že závažnosť konania špecifikovaného v odôvodnení napadnutého rozhodnutia potvrdzuje primeranosť výšky postihu stanoveného prvostupňovým správnym orgánom. Pri rozhodovaní o výške postihu v odvolacom konaní bolo v súlade s § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté na všetky okolnosti daného prípadu, pričom uložená pokuta zodpovedá miere a závažnosti zisteného nedostatku. Vo vytýkanej úprave dĺžky lehoty na uhradenie nedoplatku vidí žalovaný riziko použitia v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ pritom v dobrej viere uzatvoril so žalobcom zmluvu o výkone správy, od ktorého očakával, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní. Je neprípustné a nesúladne s vyššie citovanou právnou úpravou, aby bol spotrebiteľ v spotrebiteľskom vzťahu s predávajúcim vystavený svojvôli žalobcu pri aplikácii konkrétnych zmluvných podmienok. Žalobca plne zodpovedá za protiprávny skutkový stav zistený v čase kontroly a to bez ohľadu na dôvody a skutočnosti, ktoré uviedol v odvolaní. S poukázaním na tieto skutočnosti považuje skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybné preukázanú, a preto nezistil dôvody na zrušenie rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu.

Vo vzťahu k výške pokuty uviedol, že inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie rozhoduje o výške pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona, podľa ktorého za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi aktmi Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi alebo dodávateľovi alebo osobe uvedenej v § 26 pokutu do 66 387,83 €. Podľa § 24 ods. 5 zákona sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia zákonného zákazu.

Argumentoval, že pri rozhodovaní o výške pokuty bolo prihliadnuté na charakter protiprávneho konania, závažnosť veci, dĺžku trvania a následky protiprávneho konania, ktorými sú porušenie práv spotrebiteľa pri ukladaní povinnosti bez právneho dôvodu. Pri určovaní výšky pokuty správny orgán bral do úvahy to, že účel právnych predpisov poskytujúcich spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu a nebytového priestoru zvýšenú ochranu nebol z dôvodov porušenia tohto zákazu splnený. Spotrebiteľ pritom v dobrej viere od predávajúceho očakával, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a oproti spotrebiteľovi so znalosťou podmienok poskytovania týchto služieb, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní. Predmetným konaním došlo vo vzťahu k spotrebiteľovi k zneužitiu silnejšieho zmluvného postavenia žalobcu, pričom spotrebiteľ bol vystavený svojvôli pri aplikácii konkrétnych zmluvných podmienok.

Ďalej uviedol, že ako podmienka ukladajúca povinnosť spotrebiteľovi bez právneho dôvodu bola vyhodnotená podmienka týkajúca sa stanovenia lehoty na úhradu nedoplatku vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu. K určení výšky postihu správny orgán dospel po vyhodnotení skutočností, že došlo k vážnemu zásahu do práv spotrebiteľa, a to vzhľadom na podstatné skrátenie lehoty na úhradu nedoplatku v porovnaní so zmluvne dohodnutou lehotou. Konaním bola vytvorená aj nerovnováha vo vzájomných vzťahoch a to uplatňovaním lehoty, v ktorej bolo požadované vrátenie nedoplatku zo strany spotrebiteľa v lehote kratšej ako upravuje zmluvné dojednanie vyplývajúce z Dodatku č. X/XXXX k Zmluve o výkone správy. Zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vyjadrený v ust. § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého má každý spotrebiteľ okrem iného právo na ochranu ekonomických záujmov, právo na informácie, vzhľadom na zistený nedostatok nebol v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý. Je toho názoru, že pokuta uložená vo výške stanovenej prvostupňovým správnym orgánom je s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská pokutou primeranou a zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Včas podanou žalobou sa žalobca domáhal preskúmania napadnutého rozhodnutia žalovaného, ktoré v spojení s rozhodnutím prvostupňového správneho orgánu žiadal zrušiť a vrátiť vec žalovanému na ďalšie konanie. V žalobe citoval ust. § 3 ods. 1, 3 a 4 Správneho poriadku, čl. 13 ods. 1 písm. a/ Ústavy Slovenskej republiky, § 1 ods. 1, § 8a ods. 1, § 8b ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve

bytov a nebytových priestorov a čl. 2 bod 3 Ústavy Slovenskej republiky. S poukázaním na túto citovanú právnu úpravu uviedol, že nemôže byť sporným, že samotná zmluva o výkone správy upravuje vzájomné práva a povinnosti žalobcu ako správcu bytového fondu na jednej strane a vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane druhej. Tieto práva a povinnosti účastníkov zmluvy, ktoré priamo nie sú upravené v zmluve o výkone správy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a subsidiárne Občianskym zákonníkom, ku ktorému je práve zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predpisom *lex specialis*. Je presvedčený, že sa striktnie a v súlade so záujmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu riadil príslušnou právnou úpravou a prioritne príslušnými ustanoveniami zmluvy o výkone správy v znení jej dodatkov. Taktiež je toho názoru, že nie je sporným, že skutočne u predmetnej sťažovateľky došlo vyúčtovaním k vzniku nedoplatku, a teda, že podľa vyššie citovanej právnej úpravy a ustanovení zmluvy o výkone správy bol žalobca ako správca bytového fondu povinný sa zaoberať vymáhaním uvedeného nedoplatku tak, aby riadne a včas poskytol právnu ochranu všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu.

Citoval čl. IV bodu 4.2.9. Dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy, z ktorej vyplýva, že zistený nedoplatok podľa čl. IV bod 4.2.7. je vlastníkom povinný uhradiť správcovi do 30 dní, ako aj čl. IV bod 4.2.7. Zmluvy o výkone správy, podľa ktorého zúčtovacie obdobie pre plnenie podľa čl. IV bod 4.2.2. je od 01.01. do 31.12. kalendárneho roka. Vyúčtovanie za zúčtovacie obdobie je správca povinný vykonať v lehote do 31.05. nasledujúceho roka.

Poukázal na ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškani. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Vo vzťahu k týmto citovaným ustanoveniam, Dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy a samotnej Zmluve o výkone správy a Občianskeho zákonníka dôvodil, že zistený nedoplatok bola sťažovateľka ako vlastníka bytu a podielový spoluvlastník nebytového priestoru povinná uhradiť správcovi do 30 dní. Lehota do 30 dní začína plynúť odo dňa zistenia nedoplatku zo strany správcu a nie do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Považuje preto za neadekvátne, ak žalovaný poukazuje na ust. § 2 ods. 1, § 45 ods. 1 a § 122 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pretože nedoplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu vzniká *ex lége* a podľa čl. IV bodu 4.2.9. Dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy práve v uvedený moment začína plynúť inkriminovaná lehota 30 dní, ktorá je v konečnom dôsledku nesporne kratšia, ako lehota stanovená žalobcom v dĺžke 15 dní, ktorá začína plynúť až dňom doručenia výzvy žalobcu spotrebiteľovi.

Vo vzťahu k citovanému ust. § 45ods. 1 Občianskeho zákonníka zo strany žalovaného zdôraznil, že lehota splatnosti nedoplatku na úhradách za služby spojené s užívaním bytu vzniká *ex lége* a teda nie je viazaná na prítomnosť, či neprítomnosť spotrebiteľa. Práve v tejto skutočnosti vidí právne pochybenie zo strany správnych orgánov, resp. nedôsledný výklad zmluvných dojednaní účastníkov zmluvy o výkone správy a súvisiacich zákonných ustanovení platnej právnej úpravy.

Poukazujúc na jednoznačne nesporný gramatický výklad ustanovenia čl. IV bod 4.2.9. je toho názoru, že z jeho strany ako správcu bytového fondu bola sťažovateľke uložená povinnosť v súlade s platnou právnou úpravou a v súlade so zmluvnými dojednania, a to pri zachovaní rovnosti a kontradiktórnosti postavenia oboch strán. Na tejto skutočnosti nič nemení ani predmet a rozsah úpravy zákona špecifikovaný v ust. § 1 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, ako aj v konečnom dôsledku, diskutabilnosť postavenia mandanta ako predávajúceho. Jeho postavenie je jednoznačne zafinované v zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ďalej citoval § 24 ods. 1 a 5 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, čl. 7 ods. 5, čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj § 46 a § 47 ods. 1 a 2 Správneho poriadku a argumentoval, že jedným zo základných práv, či už fyzických alebo právnických osôb zakotvených v medzinárodnej právnej úprave, či už bilaterálneho alebo multilaterálneho charakteru je právo na spravodlivý proces, ktorého súčasťou v konečnom dôsledku je aj právo na spravodlivé správne konanie, ktoré subsumuje základné administratívno-správne procesné princípy. Zo štrasburskej judikatúry poukazujúc na citovanú právnu úpravu vyplýva, že ústavné princípy sú nadriadené právnej úprave nižšej právnej sily a tieto sa vzťahujú aj na konanie správne. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky

sp.zn. 2Sž-o-KS 144/2006. Vo vzťahu k uloženej pokute argumentoval, že oba správne orgány napriek citácii ust. § 24 ods. 1, 5 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, ako aj následnej konštatácie zneužitia silnejšieho zmluvného postavenia, miery zavinenia atď., sa dôsledne nezaoberali závažnosťou tohto protiprávneho konania z jeho strany, samotným statusom žalobcu, ktorému je pokuta ukladaná a podobne. Nie je zrejmé prečo mu je uložená pokuta až vo výške 800,- €, keď samotné zákonné rozpätie pre umožňujúce uloženie pokuty je od 0 € do 66 380,83 €. Z tohto uhla pohľadu, pokiaľ pre správny orgán 800,- € je uloženie sankcie na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby, pre žalobcu je toto rozhodnutie vo vzťahu k samotnej výške neúnosným zaťaženie jeho rozpočtu práve v jeho súčasnej hospodárskej situácii.

Namietal, že voľná úvaha pri rozhodovaní o výške pokuty za správny delikt je myšlienkový proces, v rámci ktorého má správny orgán zvažovať závažnosť porušenia právnych predpisov vo vzťahu ku každému zisteniu protiprávneho konania, jeho následky, dobu protiprávnosti, aby uložená sankcia spĺňala nielen požiadavku represie, ale aj preventívny účel. Poukázal pritom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Sžp 16/2011. Je toho názoru, že správne orgány sa mali jednoznačne s otázkou výšky uloženej sankcie vysporiadať tak, aby bolo zrejmé, akými úvahami boli vedené, prečo nimi stanovená výška sankcie nie je nižšia a pod. Uviedol napr. počet takýchto pochybení, ekonomický dopad údajného protiprávneho konania na spotrebiteľa, ekonomický status žalobcu, jeho zisk atď. Ďalej poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované pod č. R 32/2012 s tým, že existencia pôsobnosti orgánu verejnej správy je primárnou otázkou, ktorú je tento orgán povinný posúdiť pred tým, než začne vo veci konať. Je toho názoru, že v predmetnej veci nie je daná pôsobnosť žalovaného. Citoval pritom § 20 ods. 1 a 13 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a dôvodil, že v predmetnej veci nedošlo zo strany žalobcu k poškodeniu spotrebiteľa klamaním na kvalite, množstve alebo hmotnosti tovaru alebo druhu, akosti a množstve poskytovaných výkonov alebo k jeho poškodzovaniu uvádzaním výrobkov, prác alebo služieb na trh, resp. k zatajovaniu ich podstatných väd. Preto nie je podľa jeho názoru daná pôsobnosť resp. právomoc žalovaného k prejednaniu, objasneniu a sankcionovaniu jeho údajného priestupku.

Považuje rozhodnutie žalovaného za nepreskúmateľné aj s poukazom na nedostatočné zdôvodnenie potreby zmeny prvostupňového správneho rozhodnutia. Navrhol napadnuté rozhodnutie žalovaného v spojení s rozhodnutím prvostupňového správneho orgánu zrušiť a vrátiť vec žalovanému na ďalšie konanie.

K žalobe sa vyjadril žalovaný písomným podaním zo dňa 18.06.2014. K námietkam žalobcu uvedených v žalobe žalovaný uviedol, že považuje postih žalobcu za dôvodný. Je toho názoru, že tak ako je uvedené v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia, pre určenie začiatku plynutia zmluvne dohodnutej lehoty je potrebné vychádzať zo všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka a to predovšetkým § 2 ods. 1, § 45 ods. 1 a § 122 ods. 1, a teda za udalosť rozhodujúcu pre začiatok plynutia zmluvne dohodnutej lehoty na úhradu nedoplatku je potrebné považovať doručenie vyúčtovania konkrétnemu vlastníkovi bytu a nebytových priestorov, pričom lehota stanovená podľa dní v tomto prípade začína plynúť deň nasledujúci po dni doručenia vyúčtovania nákladov spojených za užívanie bytu jeho vlastníkovi. Je toho názoru, že pokiaľ vlastníkovi nie je doručené vyúčtovanie, nevie o existencii nedoplatku.

K námietke žalobcu, že v predmetnej veci nie je daná pôsobnosť žalovaného poukázal na ust. § 1 ods. 2 písm. b/ zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa ktorého tento zákon sa nevzťahuje na kontrolu potravín, vrátane výroby a prípravy pokrmov, pri poskytovaní stravovacích služieb, tabakových výrobkov a kozmetických prostriedkov, s výnimkou kontroly všeobecných podmienok predaja výrobkov a poskytovania služieb podľa osobitného predpisu. Takýmto predpisom pod čiarou je okrem iného aj zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Žalovaný je toho názoru, že žalobca plne zodpovedá za protiprávny skutkový stav zistený v čase kontroly a že prvostupňový správny orgán v predmetnom rozhodnutí náležite odôvodnil právne závery, ku ktorým dospel pri posudzovaní prípadu a pri určovaní výšky pokuty zohľadnil okolnosti daného prípadu, ako aj dôvody zisteného porušenia zákona. Skutkový stav bol spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť nepochybne preukázaná. Navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

Podľa § 244 ods. 1, 2 a 3 O.s.p., v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy. V správnom súdnictve preskúmajú sudy zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov štátnej správy, orgánov územnej samosprávy, ako aj orgánov záujmovej samosprávy a ďalších právnických osôb, ako aj fyzických osôb, pokiaľ im zákon zveruje rozhodovanie o právach a povinnostiach fyzických a právnických osôb v oblasti verejnej správy. Rozhodnutiami správnych orgánov sa rozumejú rozhodnutia vydané nimi v správnom konaní, ako aj ďalšie rozhodnutia, ktoré zakladajú, menia alebo zrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických alebo právnických osôb alebo ktorými môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb priamo dotknuté. Postupom správneho orgánu sa rozumie aj jeho nečinnosť.

Podľa § 247 ods. 1 a 2 O.s.p., podľa ustanovení tejto hlavy sa postupuje v prípadoch, v ktorých fyzická alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu, a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu. Pri rozhodnutí správneho orgánu vydaného v správnom konaní je predpokladom postupu podľa tejto hlavy, aby išlo o rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, nadobudlo právoplatnosť.

Predmetom preskúmania v danom prípade podľa § 247 O.s.p. je nepochybne rozhodnutie žalovaného zo dňa 23.07.2013, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, nadobudlo právoplatnosť.

Žalovaný v spojení s prvostupňovým správnym orgánom v danom prípade rozhodovali podľa 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“).

Pôsobnosť správnych orgánov bola daná podľa zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 1 ods. 1 citovaného zákona, tento zákon upravuje

- a) štátnu kontrolu predaja výrobkov a poskytovania služieb spotrebiteľom na vnútornom trhu,
- b) pôsobnosť Slovenskej obchodnej inšpekcie pri kontrole vnútorného trhu,
- c) ochranné opatrenia a pokuty za porušenia zákona,
- d) spoluprácu Slovenskej obchodnej inšpekcie s inými orgánmi verejnej správy a občianskymi združeniami.

Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia, tento zákon sa nevzťahuje na kontrolu

- a) výrobkov v prvovýrobe,
- b) potravín, vrátane výroby a prípravy pokrmov, pri poskytovaní stravovacích služieb, tabakových výrobkov a kozmetických prostriedkov, s výnimkou kontroly všeobecných podmienok predaja výrobkov a poskytovania služieb podľa osobitného predpisu,
- c) bezpečnosti a zdravotnej neškodnosti výrobkov podľa osobitného predpisu.

V poznámke pod čiarou tento zákon upravuje osobitné predpisy, na ktoré sa vzťahuje kontrola všeobecných podmienok predaja výrobkov a poskytovania služieb podľa tohto zákona, medzi ktorými je upravený aj zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Z uvedeného vyplýva, že v pôsobnosti žalobcu bola v predmetnej veci aj kontrola všeobecných podmienok poskytovania služieb žalobcom podľa zákona č. 182/1993 Z.z. Námietka žalobcu, že v danom prípade nie je daná pôsobnosť resp. právomoc žalobcu k prejednaniu, objasneniu a sankcionovaniu tohto deliktu je preto neopodstatnená.

Prvostupňový správny orgán Slovenská obchodná inšpekcia, Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj (ďalej len „prvostupňový správny orgán“) rozhodnutím č. P/XXXX/XX/XX zo dňa 17.12.2012 uložil žalobcovi pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa zákona č. 250/2007 Z.z. neukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu podľa § 4 ods. 2 písm. a/ tohto zákona, keď kontrolou bolo zistené, že žalobca ako správca domu uložil spotrebiteľovi - vlastníčkovi bytu a nebytových priestorov v J., X. 1. mája X vo vyúčtovaní nákladov spojených s

užívaním bytu za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 bez právom uznaného dôvodu povinnosť uhradiť nedoplatky z vyúčtovania v lehote 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania pokutu vo výške 80,- € podľa § 24 ods. 1 zákona.

Žalovaný preskúmaným rozhodnutím zmenil výrokovú časť napadnutého rozhodnutia a to tým, že špecifikoval bližšie porušenie povinností žalobcu tým, že sa žalobcovi ukladá pre porušenie zákazu neukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu vyplývajúceho z § 4 ods. 2 písm. a/ zákona, keď kontrolami uskutočnenými v dňoch 28.08.2012 a 05.09.2012 v prevádzkarni žalobcu na ulici Volgogradská 88 bolo zistené, že žalobca ako správca domu uložil spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu a nebytových priestorov v Prešove, X. 1. mája X vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 bez právom uznaného dôvodu povinnosť uhradiť nedoplatok z vyúčtovania v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, čo je v rozpore s bodom 4.2.9. Dodatku č. X/XXXX k Zmluve o výkone správy uzatvorenej medzi žalobcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome na Námestí 1. mája č. 1, 2, 3, 4, X súp.č. XXXX, J..

Žalovaný v odôvodnení napadnutého rozhodnutia zmenu výrokovvej časti rozhodnutia odôvodnil tým, že odstránil nedostatok týkajúci sa určitosti a zrozumiteľnosti výroku rozhodnutia a pristúpil k bližšej špecifikácii skutku, ktorý je predmetom konania a to v mieste zistenia nedostatku, aj bližšej špecifikácii samotného skutku.

Žalobca v žalobe namietal, že rozhodnutie žalovaného v časti odôvodnenia je nepreskúmateľné, ak žalovaný poukazuje pri zmene výrokovvej časti rozhodnutia iba na potrebné odstránenia nedostatku týkajúceho sa určitosti a zrozumiteľnosti výroku rozhodnutia a z tohto dôvodu považuje rozhodnutie žalovaného za nezákonné.

Z ust. § 27 zákona č. 250/2007 Z.z. je nesporné, že na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní a týmto predpisom je zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“).

Žalovaný v odvolacom konaní teda postupoval podľa § 59 Správneho poriadku, ktorý v odseku 1 upravuje, že odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ak je to nevyhnutné doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Podľa odseku 2, ak sú preto dôvody odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Odvolacie konanie podľa Správneho poriadku je vybudované na tzv. apelačnom princípe, ktorý umožňuje, že orgán, ktorý rozhoduje o odvolaní môže sám napraviť rozhodnutie a sám môže rozhodnúť vo veci samej. Apelácia smeruje predovšetkým proti nedostatkom skutkového základu, ale aj proti právnym nedostatkom.

Náležitosti rozhodnutia sú upravené v ust. § 47 ods. 1, 2, 3 a 4 Správneho poriadku.

Podľa § 47 ods. 1 Správneho poriadku, rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods. 2 Správneho poriadku, výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu, lehota nesmie byť kratšia než ustanovuje osobitný zákon.

Výrok rozhodnutia je najdôležitejšou jeho časťou, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci samej, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Pretože porušenie povinnosti na ukladanie sankcií podľa zákona č. 250/2007 Z.z. je tzv. iným správnym deliktom, vo výroku rozhodnutia musí správny orgán uviesť porušenie povinnosti účastníka konania tak, aby tento skutok bol jasný, zrozumiteľný a nezameniteľný s iným skutkom.



Ak teda žalovaný zmenil výrok prvostupňového správneho orgánu, v ktorom bližšie špecifikoval miesto zistenia nedostatku, aj samotný skutok, postupoval v súlade so zákonom. Námieta v tomto smere zo strany žalobcu je preto neopodstatnená.

Z výroku rozhodnutia správnych orgánov je nesporné, že žalobcovi bola uložená pokuta pre porušenie povinnosti predávajúceho a to neukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu podľa § 4 ods. 2 písm. a/ zákona č. 250/2007 Z.z.

Podľa § 4 ods. 2 písm. a/ zákona č. 250/2007 Z.z., predávajúci nesmie spotrebiteľovi ukladať povinnosť bez právneho dôvodu.

Z obsahu administratívneho spisu žalovaného súd zistil, že prvostupňový správny orgán v dňoch 28.08.2012 a 05.09.2012 vykonal u žalobcu kontrolu zameranú na dodržiavanie ustanovení zákona č. XXX/XXXX Z.z. a prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 685/2012, v ktorom spotrebiteľ - vlastník bytu namietal, že v predloženom vyúčtovaní nákladov v spojení s užívaním bytu žalobca v spodnej časti vyúčtovania informuje vlastníkov bytom, že nedoplatok z vyúčtovania je splatný v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania a zároveň uvádza 30 dňovú lehotu na podanie písomných námietok voči obsahu vyúčtovania. Touto kontrolou bolo žalobcovi vytknuté, že informácie uvedené v predloženom vyúčtovaní sú v rozpore s informáciami v predloženej zmluve o výkone správy, čím žalobca uložil spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, pretože nebol dôvod na skrátenie termínu zaplataenia nedoplatkov, čím došlo k porušeniu ustanovení zákona č. 250/2007 Z.z. Dňa 22.10.2012 doručil prvostupňový správny orgán žalobcovi oznámenie o začatí správneho konania. Z obsahu spisu vyplýva, že spotrebiteľka je nepochybne vlastníčkou bytu a podielovou spoluvlastníčkou nebytového priestoru na ulici Námestie 1. mája 3 v J., ktorej žalobca predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu s vyúčtovaním nedoplatku k 30.04.2012. V tomto vyúčtovaní žalobca zároveň uvádza, že nedoplatok z vyúčtovania je splatný v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania a ak v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania neuplatní písomné námietky voči jeho obsahu, považuje z jej strany vyúčtovanie za odsúhlasené.

V spise sa nachádza aj Dodatok č X/XXXX k Zmluve o výkone správy uzavretý podľa § 31 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. medzi žalobcom (predtým Spravbyť a.s. J.) a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na X. 1. mája 1, 2, 3, 4, X súp.č. XXXX, Prešov. V čl. IV tohto dodatku sú upravené finančné plnenia zmluvných strán a povinnosti s tým spojené. Podľa bodu 4.2.7. zúčtovacie obdobie pre plnenia podľa čl. IV bod 4.2.2 je od 01.01. do 31.12. kalendárneho roka. Vyúčtovanie za vyúčtovacie obdobie je správca povinný vykonať v lehote do 31.05. nasledujúceho roka.

Podľa bodu 4.2.8 vyúčtovaním v zmysle čl. IV bod 4.2.7 zistený preplatok je správca povinný uhradiť vlastníkovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia v súlade s bodom 3.1.f tejto zmluvy.

Podľa bodu 4.2.9 zistený nedoplatok v zmysle čl. IV bod 4.2.7 je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30 dní.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia zúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome...

Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Prešov oddiel Sa, vložka č. 249/P má žalobca v predmete činnosti správu bytového fondu a nebytových priestorov a základné služby spojené s prenájmom z čoho vyplýva, že je oprávnený vykonávať činnosť správy a údržby bytového fondu podľa zákona č. 182/1993 Z.z.

Žalobca v žalobných námietkach spochybňoval jeho postavenie ako predávajúceho v predmetnom konaní. V tejto súvislosti súd poukazuje na zákon č. 250/2007 Z.z., ktorý v § 2 písm. b/ predávajúceho definuje ako podnikateľa, ktorý spotrebiteľovi predáva výrobky alebo poskytuje služby. Podľa písm. i/ citovaného ustanovenia, službou je akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne, s výnimkou činnosti podľa osobitného predpisu, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány štátnej správy ako sú uvedené v § 19.

Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Z uvedeného vyplýva, že výkon správy a údržba bytového fondu definovaná zákonom č. 182/1993 Z.z. je nesporne službou podľa zákona č. 250/2007 Z.z. a žalobca má preto v predmetnom konaní postavenie predávajúceho.

Súd sa v danom prípade stotožňuje s rozhodnutiami správnych orgánov, v ktorých bolo konštatované a preukázané porušenie povinnosti žalobcu podľa § 4 ods. 2 písm. a/ zákona č. 250/2007 Z.z., t.j. ukladanie povinnosti bez právneho dôvodu a to tým, že žalobca sťažovateľke vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru uložil povinnosť uhradiť nedoplatok z vyúčtovania v lehote 1X dní od doručenia vyúčtovania. Táto lehota nemá oporu v žiadnom právnom predpise, ani v Dodatku č. X/XXXX k Zmluve o výkone správy, ktorú uzavrel žalobca s vlastníkami bytov a nebytových priestorov na ulici X. 1. mája č. 1, 2, 3, 4, 5 v J.. Z bodu 4.2.9 Dodatku č. X/XXXX nesporne vyplýva, že lehota na úhradu nedoplatku je stanovená 30 dní. V tomto článku však nie je stanovená právna skutočnosť od kedy začína táto lehota plynúť.

Pretože začatie plynutia lehoty na uhradenie nedoplatku nie je upravené ani v špeciálnom právnom predpise, a to zákone č. 182/1993 Z.z. je v danom prípade potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, tak ako ich aplikoval aj žalovaný v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka, občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája.

Podľa § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde.

Podľa § 122 ods. 1 Občianskeho zákonníka, lehota určená podľa dní začína sa dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 dní.

V danom prípade teda lehota na uhradenie nedoplatku mohla začať plynúť až dňom nasledujúcim po dni kedy bolo sťažovateľke doručené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov a jej nedoplatku.

Z ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z., ani z iného právneho predpisu nemožno vyvodiť záver, ako to urobil žalobca, že nedoplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu vzniká zo zákona a preto podľa čl. IV bod 4.2.9 Dodatku č. X/XXXX začína lehota na uhradenie nedoplatku plynúť 30 dní odo dňa zistenia tohto nedoplatku zo strany správcu. Zákon č. 182/1993 Z.z. upravuje v § 8a iba povinnosti správcu a lehoty na predloženie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi ponecháva na zmluvné dojednanie medzi správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, čo vyplýva z ust. § 8a ods. 1 citovaného zákona.

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytom a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy... Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenie a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy a činnosti správcu podľa odseku 2.

V konaní bolo preukázané, že žalobca uložil spotrebiteľovi lehotu na uhradenie nedoplatku kratšiu ako je upravené v zmluvných podmienkach uvedených v dodatku č. 1/2005 k Zmluve o výkone správy. Zo strany žalobcu predmetným konaním došlo vo vzťahu k spotrebiteľovi k zneužitiu silnejšieho zmluvného postavenia.

Je potrebné poukázať aj na skutočnosť, ktorú súd zistil z obsahu administratívneho spisu a to, že spotrebiteľke bolo vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu doručené dňa 29.05.2012. Z inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 05.09.2012 vyplýva, že sťažovateľke bol nedoplatok stiahnutý z dôchodku cez SIPO a podľa výpisu z bežného účtu zo dňa 29.06.2012 bol nedoplatok sťažovateľky uhradený dňa 12.06.2012, teda ešte skôr, než uplynula lehota 15 dní od doručenia vyúčtovania, tak ako si ju stanovil žalobca.

Žalobca ďalej v žalobe namietal odôvodnenie rozhodnutia žalovaného vo vzťahu k uloženej výške pokuty.

Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi aktmi Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi alebo dodávateľovi alebo osobe uvedenej v § 26 pokutu do 66 387,83 €.

Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona, sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia zákonného zákazu.

V danom prípade sa žalovaný vo vzťahu k námietke žalobcu o výške pokuty, ktorá bola aj odvolacou námietkou v dostatočnom rozsahu vysporiadal a na tieto dôvody súd v celom rozsahu poukazuje. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že pri rozhodovaní o výške pokuty bolo prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť veci, dĺžku trvania a následky protiprávneho konania, ktorými sú porušenie práv spotrebiteľa pri ukladaní povinnosti bez právneho dôvodu. Pri určovaní výšky postihu vzal správny orgán do úvahy to, že účel právnych predpisov poskytujúcich spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu a nebytového priestoru zvýšenú ochranu, nebol z dôvodov porušenia predmetného zákazu splnený. Spotrebiteľ pritom v dobrej viere od predávajúceho očakával, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a oproti spotrebiteľovi so znalosťou podmienok poskytovania predmetných služieb, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní. Predmetným konaním došlo vo vzťahu k spotrebiteľovi k zneužitiu jeho silnejšieho zmluvného postavenia, pričom spotrebiteľ bol vystavený svojvôli žalobcu pri aplikácii konkrétnych zmluvných podmienok. Ako podmienka ukladajúca povinnosť spotrebiteľovi bez právneho dôvodu bola vyhodnotená podmienka týkajúca sa stanovenia lehoty na úhradu nedoplatku vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu. Správny orgán pristúpil k určeniu výšky postihu po vyhodnotení skutočností, že došlo k vážnemu zásahu do práv spotrebiteľa a to vzhľadom na podstatné skrátenie predmetnej lehoty v porovnaní so zmluvne dohodnutou lehotou. Konaním bola vytvorená aj nerovnováha vo vzájomných vzťahoch a to v uplatňovaní lehoty, v ktorej bolo požadované vrátenie nedoplatku zo strany spotrebiteľa v lehote kratšej ako upravuje zmluvné dojednanie vyplývajúce z Dodatku č. X/XXXX k Zmluve o výkone správy. Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vyjadrený v ust. § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého má spotrebiteľ okrem iného právo na

ochranu ekonomických záujmov, právo na informácie vzhľadom na zistený nedostatok nebol v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý.

Súd považuje rozhodnutie správnych orgánov za vecne správne a zákonné. Rozhodnutia obsahujú všetky predpísané náležitosti upravené v § 47 Správneho poriadku. Z odôvodnenia rozhodnutí je zrejmé, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami boli správne orgány vedené pri hodnotení dôkazov, ako použili správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodovali a ako sa vyrovnali s námietkami žalobcu.

Z uvedených dôvodov žalobu žalobcu ako nedôvodnú podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. Žalobca nebol v konaní úspešný, preto mu náhrada trov konania nepatrí. Žalovaný aj pri úspechu v konaní nemá právo na náhradu trov konania, preto súd účastníkom náhradu trov konania nepriznal.

Senát krajského súdu sa jednohlasne uzniesol.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Najvyšší súd SR v Bratislave prostredníctvom Krajského súdu v Prešove a to písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha, teda ako navrhuje, aby vo veci rozhodol odvolací súd.