



Sp. zn.:3S/43/2015 - 57

IČS: 8015201069

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľuboslavy Mruškovičovej a sudkýň JUDr. Moniky Tobiášovej a JUDr. Kataríny Morozovej Nemcovej, v právnej veci žalobcu **SPRAVBYTKOMFORT, a.s.**, Prešov, Volgogradská 88, IČO: 31 718 523

proti žalovanej **Slovenskej obchodnej inšpekcii, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie**, so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej zo dňa 07. júla 2015 číslo: SK/0397/99/2015 na základe žaloby takto

### r o z h o d o l :

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

1. Preskúmaným rozhodnutím zo dňa 07.07.2015 rozhodla žalovaná ako príslušný odvolací orgán o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj č. P/0580/07/14 zo dňa 16.04.2015 (ďalej len rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu), 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 žalobcovi uložená peňažná pokuta vo výške 30 000,- Eur pre porušenie § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. a), b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane

- spotrebiteľa tak, že podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len správny poriadok), zmenila výrok prvostupňového rozhodnutia správneho orgánu tak, že žalobcovi pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona, nakoľko bolo zistené, že účastník konania tým, že ako správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri výkone správy bytového domu na Z... v Prešove, v rámci ktorej obstarával pre vlastníkov produkt „HRV - hydraulické vyregulovanie sústavy ústredného kúrenia bytového domu“ na základe Zmluvy o dielo 06/04/2013 zo dňa 09.05.2014, ktorú uzavrel vo vlastnom mene a na vlastný účet s dodávateľom diela (ktorý toto realizoval) v konečnej cene 13 131,07 Eur, ktorú uhradil účastník konania z vlastných zdrojov dodávateľovi, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome za uvedený produkt účastníkovi konania ako správcovi uhradili celkovo 19 882,56 Eur (o 6 751,49 Eur viac ako uhradil správca), nepostupoval v zmysle § 8b ods. 2 písm. b) a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nedbal na ochranu práv vlastníkov predmetného bytového domu a uprednostnil svoje záujmy pred záujmami vlastníkov a nedojednal pri obstarávaní služieb a tovarov v rámci produktu E1RV čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov, čím neposkytoval službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda riadne, uložila podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu vo výške 30 000,- Eur, ktorú je žalobca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia žalovaného.
2. V odôvodnení preskúmaného rozhodnutia poukázala na rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu, ktorý žalobcovi uložil peňažnú pokutu vo výške 30 000,- Eur pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 2 písm. c) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa (ďalej len zákon o ochrane spotrebiteľa) v spojení s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. a), b) zákona o ochrane spotrebiteľa. Inšpektormi SOI bolo pri kontrolách vykonaných dňa 27.08.2014 a dňa 04.11.2014 u žalobcu zistené, že porušil zákaz používania nekalej obchodnej praktiky rozpornej s požiadavkami odbornej starostlivosti, ktorá je spôsobilá podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného člena skupiny, ku ktorému sa dostane alebo ktorému je adresovaná. Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal žalobca (ďalej len účastník konania) odvolanie.
  3. Žalovaná ako odvolací orgán preskúmala napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj konanie ktoré mu prechádzalo, pričom zistila, že je dôvod na jeho zmenu. Dospela k záveru, že skutkový stav bol zo strany prvostupňového správneho orgánu správne zistený avšak nesprávne právne kvalifikovaný. V napadnutom rozhodnutí prvostupňový správny orgán konštatoval, že účastník konania ako predávajúci tým, že ako správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Zb. alebo zákon o vlastníctve bytov) pri výkone správy

bytového domu na Z... v Prešove, v rámci ktorej obstarával pre vlastníkov produkt „HRV“ - hydraulické vyregulovanie sústavy ústredného kúrenia bytového domu na základe zmluvy o dielo 06/04/2013 zo dňa 09.05.2014 nepostupoval v zmysle § 8b ods. 2, 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nedbal na ochranu práv vlastníkov predmetného bytového domu a uprednostnil svoje záujmy pred záujmami vlastníkov a nedojednal pri obstarávaní služieb čo najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov, porušil zákaz používania nekalej obchodnej praktiky v zmysle § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. a), b) zákona o ochrane spotrebiteľa. Žalovaná bola toho názoru, že na vyššie uvedený skutok je potrebné vzhľadom na skutkové okolnosti prípadu, znenie zákona a príslušnú judikatúru v danej oblasti aplikovať inú, tomuto skutku zodpovedajúcu skutkovú podstatu správneho deliktu podľa zákona o ochrane spotrebiteľa. Preto pristúpila k zmene napadnutého rozhodnutia a zistený skutkový stav kvalifikovala ako porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa tak, aby vyššie uvedenými kontrolami zistený skutkový stav bol správne subsumovaný pod jemu zodpovedajúce porušenie príslušných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa. Z týchto dôvodov žalovaná ako odvolací orgán zmenila výrok a odôvodnenie prvostupňového rozhodnutia. Uvedená zmena právnej kvalifikácie nemala vplyv na zistený skutkový stav, ani na výšku uloženej sankcie.

4. Ďalej žalovaná uviedla, že inšpektormi SOI bola dňa 27.08.2014 a 04.11.2014 vykonaná u žalobcu kontrola zameraná na dodržiavanie príslušných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na základe spotrebiteľského podnetu evidovaného správnym orgánom pod spisovou značkou PO č. 530/2014.
5. Kontrolami sa SOI bolo zistené, že žalobca ako predávajúci uskutočňoval v rozhodujúcom čase (v čase rokovania a realizácie produktu HRV) správu bytov a nebytových priestorov bytového domu na Z... v Prešove na základe Zmluvy o výkone správy č. 2011/320, uzavretej dňa 13.06.2011 podľa zákona č. 182/1993 Zb.
6. Dňa 09.05.2013 uzatvoril účastník konania ako objednávateľ vo svojom mene a na vlastný účet Zmluvu o dielo č. ... podľa § 536 a násl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, predmetom ktorej bol záväzok zhotoviteľa M. S.... vykonať pre objednávateľa vypracovanie projektovej dokumentácie na hydraulické vyregulovanie (HRV) sústavy UK (ústredného kúrenia) bytového domu (identifikovaný v čl. III zmluvy ako Bytový dom Z..., ktorý je v správe objednávateľa), v zmysle tejto dokumentácie vykonať dodávku a montáž regulačných prvkov pre vyregulovanie spoločných ležatých a stúpačkových rozvodov UK, dodávku a montáž termostatických ventilov /TRV/Danfoss RA- N s termostatickou hlaviceou RAE 5054 na každé vykurovacie teleso /VTI v byte a prednastavenie regulačných ventilov, na základe odsúhlasenia realizácie HRV v uvedenom rozsahu vlastníckmi bytov a nebyt. priestorov bytového domu Z... na domovej schôdzi dňa 25.04.2012,

- zaznamenané v zápisnici v bode č. 12 (ďalej len „Zmluva o dielo“). Cena predmetu diela v zmysle čl. IV. bod 1. Zmluvy o dielo pripadajúca na jedno vykurovacie teleso (VT) v byte bola stanovená na 88,12 € sDPH, počet VT v bytoch predbežne určený na 132 (v zmysle Prehľadu nainstalovaných komponentov reálny nainstalovaný počet VT 149;  $(88,12 \text{ Eur} \times 149 = 13\,129,88 \text{ Eur})$ ).
7. Zo spomínanej domovej schôdze konanej dňa 25.04.2012 bola spísaná Zápisnica, kde v zmysle bodu 12.) bolo v rámci programu vlastníckmi za účasti pracovníkov účastníka konania prejednávané Hydraulické vyregulovanie sústavy UK bytového domu na ul. Z... v Prešove. Bol uvedený predmet produktu HRV a cena produktu formou splátok správcovi buď 3,42 EUR na 1 VT/mesačne po dobu 48 mesiacov alebo 2,78 EUR na 1 VT/mesačne po dobu 48 mesiacov. Ako výhoda bolo uvedené, že: ... Spravbytkomfort financuje celé dielo. Vy splácate 4 roky, fond opráv použijete na iné účely a opravy domu“ s garanciou, že „ Výška splátky je rovnaká počas celej doby splácania“. Celkový počet VT v bytovom dome, resp. celková cena diela/produktu HRV pre predmetný bytový dom, ako ani výber dodávateľa neboli v zápisnici obsiahnuté, resp. neboli predmetom prejednávania a hlasovania. Vlastníci uvedeného bytového domu odsúhlasili druhú variantu (lacnejšiu, bez poměrových rozdeľovačov tepla).
  8. Dňa 01.07.2013 bola zhotoviteľom vystavená faktúra č. ... objednávateľovi (účastníkovi konania) celkovo na sumu 13 131,07 Eur za realizáciu regulačnej techniky: dodávku a montáž regulačných prvkov pre vyregulovanie spoločných ležatých a stúpačkových rozvodov UK, dodávku a montáž termostatických ventilov s termostatickou hlavicou vrátane vypracovania projektovej dokumentácie na hydraulické vyregulovanie sústavy UK pre objekt Z..., Prešov.
  9. Celková cena diela, ktorú mali vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu za dielo uhradiť účastníkovi konania ako správcovi za dielo (na ktorého realizáciu si sám dojednal dodávateľa), vyplýva zo Zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov a nebyt. priestorov bytového domu na ul. Z... v Prešove, zo dňa 18.06.2014, bodu 5.c. V zmysle uvedeného bola celková výška „Produktu HRV“, ktorého realizáciu zabezpečoval správca bytov SPRAVBÝTKOMFORT, a.s. Prešov, 19 882,56 Eur, t. j. 2,78 Eur za 1 ks VT mesačne x 149 VT x 48 mesiacov.
  10. Z listiny - Kalkulácia (Zápotockého 9 - 13), cena najedno VT na hydraulické vyregulovanie cez PRODUKT, predloženej účastníkom konania pri kontrole tiež vyplýva, že účastník konania si do ceny „produktu HRV“ okrem sumy 13 131 Eur započítal aj svoje personálne náklady a zisk 10 %.  
Listiny a dokumenty uvedené vyššie tvoria prílohy k inšpekčným záznamom.
  11. V rozhodnutí ďalej žalovaná citovala 6 6 ods. 2, § 8 ods. 1, § 8a ods. 1, 6 8b ods. 1 - 3 zákona č. 182/1993 Zb.

12. Účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z .pri výkone správy bytového domu na Zápotockého ulici č. 9, 10,11, 12 a 13 v Prešove, v rámci ktorej obstarával pre vlastníkov službu a tovary v rámci produktu „HRV - hydraulické vyregulovanie sústavy ústredného kúrenia bytového domu “ na základe Zmluvy o dielo 06/04/2013 zo dňa 09.05.2014, ktorú uzavrel vo vlastnom mene a na vlastný účet s dodávateľom diela (ktorý toto realizoval) v konečnej cene 13 131,07 Eur, ktorú uhradil účastník konania z vlastných zdrojov dodávateľovi, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome za uvedený produkt účastníkovi konania ako správcovi uhradili celkovo 19 882,56 Eur (o 6 751,49 Eur viac ako uhradil správca), nepostupoval v zmysle § 8b ods. 2 písm. b) a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nedbal na ochranu práv vlastníkov predmetného bytového domu a uprednostnil svoje záujmy pred záujmami vlastníkov a nedojednal pri obstarávaní služieb a tovarov v rámci produktu HRV čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov.
13. Keďže pod riadnym poskytnutím služby sa rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami ako aj v súlade so zákonnými požiadavkami, nerešpektovanie uvedených povinností bolo kvalifikované ako konanie, ktorým účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. b) a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
14. Za zistené nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa.
15. V preskúvanom rozhodnutí ďalej žalovaná podrobne citovala odvolacie námietky žalobcu, ktorý žiadal aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že neuloží pokutu resp. aby napadnuté rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu zrušil a vrátil vec na ďalšie konanie.
16. Žalovaná ako príslušný odvolací orgán preskúmala administratívny spis a podklady k nemu prislúchajúce, na základe ktorých dospela k záveru, že žalobca - účastník konania zodpovedá za zistený protiprávny skutkový stav a to z nasledovných dôvodov.
17. Za účelom zistenia skutkového stavu a prešetrenia podnetu spotrebiteľa správny orgán vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, z ktorých nepochybne vyplýva, že účastník konania ako správca v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. uskutočňoval v rozhodujúcom čase (v čase rokovania a realizácie produktu HRV) správu bytov a nebytových priestorov bytového domu na Z... v Prešove na základe Zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. Účastník konania ako správca poskytoval vlastníkom predmetného bytového domu ako spotrebiteľom službu - výkon správy

predmetného bytového domu a mal postavenie predávajúceho v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa.

18. Podľa § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa predávajúcim sa rozumie osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.
19. Podľa § 2 písm. i) zákona o ochrane spotrebiteľa službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne s výnimkou činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány štátnej správy, ako sú uvedené v § 19.
20. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukázal na skutočnosť, že zákon č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“) v ustanovení § 2 - predmet kontroly vnútorného trhu, uvádza, že predmetom kontroly vnútorného trhu je predaj výrobkov a poskytovanie služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, medzi ktoré je výslovne zaradený aj zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zákon č. 128/2002 Z. z. následne v ustanovení § 4 ods. 1 stanovil pôsobnosť SOI, keď vymedzil, že SOI kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov, medzi ktoré, tak ako opätovne vyplýva z poznámky č. ia, je zaradený aj zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z uvedeného teda nesporne vyplýva kompetencia SOI vykonávať dozor nad plnením povinností v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t. j. je orgánom oprávneným kontrolovať, či sú spotrebiteľom poskytované služby v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami, a to vrátane služieb poskytovaných správcami bytov a nebytových priestorov.
21. Podľa § 52 zákona č. 40/1964 Zb. Občianska zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.
22. Je tiež nesporné, že Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcom bytov a nebytových priestorov ako poskytovateľom služby a vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi uvedenej služby povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v ustanovení § 8b ods. 2 písm. b) a ods. 3 ukladá správcovi povinnosť pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými a povinnosť pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových

- priestorov v dome. Tým, že si účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov túto povinnosť voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu nesplnil, došlo k porušeniu práv spotrebiteľov zo strany predávajúceho - poskytovateľa služby. Odvolací orgán mal za to, že vo výroku ako aj v odôvodnení tohto rozhodnutia presne, jednoznačne a zrozumiteľne uviedol, ktoré konkrétne povinnosti boli zo strany účastníka konania porušené.
23. Čo sa týka spochybňovania právneho posúdenia veci prvostupňovým správny orgánom odvolací orgán uviedol, že z napadnutého rozhodnutia má za jasne zdôvodnené, aké konanie vyhodnotil správny orgán I. stupňa ako rozporné s požiadavkou § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. a) a b) zákona o ochrane spotrebiteľa, avšak vzhľadom na znenie skutkovej podstaty uvedeného správneho deliktu podľa zákona a opierajúc sa aj o judikatúru v danej oblasti (rozsudok Krajského súdu v Žiline č. 21 S/70/2011 zo dňa 30.11.2011 potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR č. 2Sžo/7/2012 zo dňa 23.10.2012, rovnako rozsudok Krajského súdu v Žiline č. 21 S/59/2011 zo dňa 01.02.2012 potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR č. 6Sžo/16/2012 zo dňa 24.04.2013) odvolací orgán dospel k záveru, že zistené konanie účastníka konania je potrebné vzhľadom na skutkové okolnosti prípadu ako aj na zákonné znenie, kvalifikovať ako porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa tak, ako je uvedené vyššie.
24. Obranu účastníka konania založenú na argumentácii, že tento neporušil žiadne ustanovenie zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu realizoval hydraulické vyregulovanie sústavy UK (produkt HRV), ktoré riadne vykonal a dodal ako produkt „podnikateľskej činnosti energetického manažmentu“, ako energetickú službu, nie v rámci predmetu činnosti výkonu správy bytov, a teda z toho vyplývajúci záver, že realizáciu hydraulického vyregulovania sústavy UK vykonal mimo rámca zákonného ustanovenia § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov nebytových priestorov, považoval odvolací orgán za nesprávnu a zavádzajúcu. V prvom rade dal do pozornosti, že účastník konania ako správca - poskytovateľ služby - predávajúci má vo vzťahu k vlastníkom ako spotrebiteľom povinnosti, ktoré mu ukladá jednak zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a jednak zákon o ochrane spotrebiteľa. Tieto si nemožno prispôbovať reštriktívne vlastným podnikateľským potrebám (účastníka konania) tak, že budú v konečnom dôsledku v neprospech spotrebiteľa. Uvedenému názoru dáva zadosť aj § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (účinný v čase podpisu Zmluvy o dielo), v zmysle ktorého ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlíšné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.
25. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nesporne obsahuje úpravu právnych vzťahov, ktorých účastníkom je spotrebiteľ. Zákon v uvedených ustanoveniach, ale aj v ďalších, presne a striktnie určuje povinnosti správcu. Z

ovahy týchto ustanovení vyplýva, že majú prikazujúci kogentný charakter, od ktorých sa nie je možné odchýliť v neprospech spotrebiteľa.

26. Zo zákona č. 182/1993 Z.z. jednoznačne vyplýva (§ 6 ods. 2), že správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o. i.

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

27. Zároveň zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že *správcom* za výkon týchto činností patrí odmena tak, ako šiju dojedná s vlastníkami v zmluve o výkone správy (§ 8a ods. 1 písm. e). Správca je teda zo zákona povinný vykonávať obstarávanie služieb a tovarov bezprostredne súvisiacich s prevádzkou, údržbou, opravami a s udržiavaním spoločných častí a zariadení domu, za čo mu vlastníci platia v zmysle zmluvy o výkone správy odmenu (spravidla) na mesačnej báze. Vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome uhradili účastníkovi konania ako *správcom* v zmysle bodu 4.3. Zmluvy o výkone správy mesačnú odplatu za výkon správy. Taktiež, zákon jednoznačne a kogentným spôsobom upravuje spôsob výkonu správy *správcom*, a to samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet (§ 8b ods. 1). Pritom je správca pri obstarávaní služieb a tovaru povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dajú dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je tiež povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (§ 8b ods. 3) a je povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými (§ 8b ods. 2 písm. b)). Činnosť *správcom* môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona (§ 8 ods. 1).

28. Právna úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je úprava, ktorá je pre vlastníkov ako spotrebiteľov priaznivejšia, pretože zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu *správcom* a vlastníkov bytov ako spotrebiteľov založeného zmluvou o výkone správy. Správca nie je oprávnený podľa svojej ľubovôle rozhodovať o tom, či obstarávanie tovarov alebo služieb pre vlastníkov bude zabezpečovať v mene vlastníkov v rámci výkonu správy alebo vo svojom mene mimo výkonu správy tak, ako to bolo v prejednávanej veci, ale ani o tom, pod akú právnu úpravu podriadi výkon správy bytového fondu.

29. A teda aj napriek tomu, že účastník konania je podnikateľským subjektom aj v oblasti energetického manažmentu, nakoľko je zároveň v pozícii *správcom* v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, jeho povinnosťou ako *správcom* vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu ako spotrebiteľom, nachádzajúceho sa v jeho správe v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., bolo riadiť sa ustanoveniami upravujúcimi právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, teda zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čo však účastník konania neurobil.



30. Je nesporné, že účastník konania v rámci výkonu správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. s vlastními bytovými a nebytovými priestormi v bytovom dome v jeho správe na domovej schôdzi konanej dňa 25.04.2012, z ktorej bola spísaná Zápisnica, ako jeden bod programu schôdze prejednával o.i. aj „produkt HRV“. Z bodu 12.) Zápisnice je možné zistiť predmet produktu HRV. Súčasťou bodu je aj návrh účastníka konania predložený vlastníkom o spôsobe splácania ceny produktu formou mesačných splátok po dobu 48 mesiacov. Podľa účastníkom konania predloženého návrhu obsiahnutého v Zápisnici, cenu produktu HRV mali vlastníci splácať v pravidelných mesačných splátkach počas doby 48 mesiacov v sume 3,42 Eur /I VT alebo 2,78 Eur/I VT v závislosti od toho, či jeho súčasťou bude PRVN - poměrový rozdeľovač vykurovacích nákladov, alebo nie. Ako výhoda takéhoto spôsobu bolo uvedené, že: ... Spravbytkomfort financuje celé dielo. Vy splácate 4 roky, fond opráv použijete na iné účely a opravy domu“ s garanciou, že „Výška splátky je rovnaká počas celej doby splácania“. Vlastníci uvedeného bytového domu odsúhlasili nadpolovičnou väčšinou druhú variantu (lacnejšiu, bez poměrových rozdeľovačov).
31. V súvislosti s produktom HRV v predmetnej zápisnici chýba akákoľvek informácia o celkovej cene diela, resp. celkový počet VT v predmetnom bytovom dome (vlastníci hlasovaním rozhodli len o celkovej výške mesačnej splátky za jedno VT a dobu splácania), chýbajú v nej údaje o dodávateľovi diela a rozhodnutie vlastníkov o jeho výbere tak, ako to predpokladá § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Zo zápisnice nie je zrejmé, že dodávateľom diela má byť práve účastník konania. Ak teda účastník konania apeluje na slobodnú vôľu zmluvných strán uzavrieť dohodu, spôsobilosť vlastníkov bytov mať práva a povinnosti a byť spôsobilými na právne úkony, pričom účastník konania na základe tohto právneho inštitútu a potrieb vlastníkov bytov „pristúpil na rokovanie a uzavretie zmluvy“ v rámci „vyváženého zmluvného vzťahu ako výsledku slobodnej vôle zmluvných strán“, kde výsledkom procesu predzmluvného konania bolo „legitímne rozhodnutie vlastníkov bytov, v súlade s platnými právnymi predpismi o uzavretí zmluvy“, odvolací orgán uviedol, že žiadna písomná zmluva medzi vlastními bytovými predmetného bytového domu a účastníkom konania (ako podnikateľským subjektom v oblasti energetického manažmentu) o obstaraní produktu HRV uzavretá nebola. Samotnú Zápisnicu ako návrh nemožno považovať za určitý a zrozumiteľný prejav vôle zmluvných strán, nakoľko čo do základných náležitostí ako je identifikácia zhotoviteľa ako jednej zo zmluvných strán a celková cena za vykonanie diela, tieto neobsahovala.
32. Naopak účastník konania sám dňa 09.05.2013 uzatvoril ako objednávateľ vo svojom mene a na vlastný účet Zmluvu o dielo (bližšie špecifikovaná vyššie), ktorej predmetom bolo vypracovanie projektovej dokumentácie na produkt HRV pre vlastníkov bytového domu na Z..., Prešov a v súlade s projektovou dokumentáciou aj realizácia diela - produktu HRV.
33. Protokol o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 01.07.2013 a tabuľka prehľadu

ainstalovaných komponentov predstavujú dôkaz o tom, že predmetné dielo (produkt HRV) realizoval a účastníkovi konania dodal zhotoviteľ M. S. v cene 13 131,07 Eur. Faktúrou č. ... vystavenou dňa

01.07.2013 zhotoviteľom diela, zhotoviteľ za dielo vyúčtoval účastníkovi konania ako objednávateľovi sumu 13 131,07 Eur, teda o 6 751,49 Eur menej, než mali za predmetné dielo zaplatiť vlastníci bytov daného bytového domu účastníkovi konania, ktorí mali v mesačných splátkach napokon uhradiť 19 882,56 Eur - ako to vyplýva až zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov konanej dňa 18.06.2014. Z uvedenej Zápisnice taktiež správny orgán zistil, že vlastníci účastníkovi konania ku dňu schôdze za cenu produktu HRV v splátkach zaplatili 4 142,20 Eur a rozdiel vo výške 15 740,36 Eur mal byť uhradený z fondu prevádzky, údržby a opráv ich domu (bod 5c zápisnice). Predmetná suma bola vlastníckmi uhradená dňa 26.06.2014.

34. Je preto zrejmé, že účastník konania sa odchyľil od povinností stanovených mu príslušným zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko nepostupoval v súlade s § 8b ods. 2 písm. b) a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nedbal na ochranu práv vlastníkov predmetného bytového domu, uprednostnil svoje záujmy pred záujmami vlastníkov a nedojednal pri obstarávaní služieb čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov, a tým sa dopustil konania v rozpore s § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.

35. Ďalej odvolací orgán uviedol, že správny orgán sa v dostatočnom rozsahu vysporiadal s námietkami účastníka konania uvedenými jednak vo vyjadrení k vykonanej kontrole ako aj vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania. Namietané rozpory výroku a odôvodnenia správnej úvahy v rozhodnutí, ako namietal účastník konania vo svojom odvolaní, odvolací orgán nezistil. Odvolací orgán nesúhlasil s argumentáciou účastníka konania, že nakoľko v celom procese realizovaného hydraulického vyregulovania sústavy UK nemal nikto zo zúčastnených žiadne pochybnosti, výhrady a námietky, boli preto činnosti legitímne vykonané. Nemožno predsa prijať záver, že pokiaľ sa nevyskytnú výhrady voči činnosti účastníka konania ako správcu, tak je táto legitímna. Navyiac, výhrady sa jednoznačne vyskytli o čom svedčí minimálne podnet spotrebiteľa č. PO 530/2014. Pokiaľ ide o namietaný aktuálny stav a „prevažujúcu spokojnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov“ bytového domu na ul. Z..., Prešov, v tejto súvislosti neuniklo pozornosti odvolacieho orgánu, že už dňa

02.10.2013 vlastníci predmetného bytového domu na schôdzi v zmysle Zápisnice odhlasovali výpoveď zo Zmluvy o výkone správy a odsúhlasili nového správcu. Čo sa týka napádanej argumentácie poukazujúcej na zmluvu o úvere, odvolací orgán zdôraznil, že na túto skutočnosť správny orgán I. stupňa poukázal podporne (upozornil) s tým, že uvedené konanie účastníka konania, v rámci ktorého poskytol spotrebiteľom peňažné prostriedky na financovanie diela produktu HRV z vlastných zdrojov za odplatu, pričom vlastníci mu tieto mali splácať v pravidelných mesačných splátkach po dobu 48 mesiacov, vykazuje znaky poskytovania spotrebiteľského úveru veriteľom a obchádzania príslušného zákona, s ktorou touto úvahou sa odvolací orgán stotožňuje, avšak uvedené konanie nie je

predmetom postihu a ani z napadnutého rozhodnutia nevyplýva, že uvedené bolo vyhodnotené ako nekalá obchodná praktika. K tejto svojej úvahe uviedol správny orgán I. stupňa aj zdôvodnenie a poukázal na príslušné ustanovenia zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch. Odvolací orgán sa tiež stotožnil s argumentáciou správneho orgánu I. stupňa, že tvrdenie účastníka konania, v zmysle ktorého vlastníkom dodal aj iné služby než tie, ktoré tvorili predmet Zmluvy o dielo a predmet produktu, napríklad energetické poradenstvo, prejednanie na domovej schôdzi, zabezpečenie dodávateľa, dohodnutie podmienok, vypracovanie a podpísanie Zmluvy o dielo a ďalšie (čím spochybňoval vo svojom skoršom vyjadrení úvahu o cene diela vo svoj prospech) sú činnosťami, ktoré nielenže spadajú pod bežný výkon správy, ktorú správca vykonáva za odplatu - poplatok za výkon správy uhrádzaný vlastníkami mesačne na jeho účet, ale ide aj o činnosti, resp. služby, ktoré s vlastníkami (spotrebiteľmi) neboli postupom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. osobitne dojednané.

36. Podľa § 53 ods. 8 Občianskeho zákonníka ak poskytne dodávateľ spotrebiteľovi plnenie a spotrebiteľ si ho neobjednal, nie je spotrebiteľ povinný plnenie vrátiť ani ho uschovať; vylúčené sú aj ďalšie nároky dodávateľa voči spotrebiteľovi.
37. Správny orgán v tomto smere považoval obranu účastníka konania za zjavne účelovú. Činnosti, ktoré účastník konania podľa jeho vyjadrenia údajne v prospech vlastníkov vykonal a za ktoré mu údajne prislúchala odmena (alebo by prislúchala inému subjektu), inak bližšie nešpecifikovaná, sa javia ako iluzórne, a to nielen z dôvodu absencie akéhokoľvek dôkazu o tom, že boli vlastníkami objednané, ale najmä z dôvodu absencie dôkazov o tom, že boli účastníkom konania skutočne vykonané. Ak by teda účastník konania aj nejaké činnosti pri obstaraní diela v prospech vlastníkov vykonal, nemá v zmysle citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka nárok na ich vrátenie (úhradu), keďže si ich spotrebiteľ neobjednal. Samotné vyčíslenie navýšenia ceny diela považoval odvolací orgán za správne a mal za to, že spôsob vyčíslenia je zřejmý, nakoľko sa jedná o základnú matematickú metódu rozdielom jednotlivých hodnôt a následne percentuálne vyjadrenie rozdielu vo vzťahu k vyššej hodnote.
38. Čo sa týka účastníkom konania zdôrazňovaných pozitívnych výsledkov svojej činnosti v súvislosti s realizáciou produktu HRV, ktoré nemal správny orgán na jeho ujmu pri hodnotení veci zohľadniť dal odvolací orgán do pozornosti, že v danom prípade sa na uvedené v čase realizácie produktu HRV vzťahovala právna úprava zákona č. 476/2008 Z.z. o energetickej efektívnosti (platná od 01.01.2009), kde v zmysle § 6 ods. 1 písm. a) bod 1. cit. zákona je povinnosťou vlastníka veľkej budovy s ústredným teplovodným vykurovaním zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovanú vykurovaciu sústavu v budove, pričom v prípade nezabezpečenia uvedenej povinnosti by sa vlastník dopustil priestupku v zmysle § 14 ods. 2 písm. a) cit. zákona, za ktorý Štátna energetická inšpekcia ukladala pokutu. Túto svoju povinnosť mohol vlastník budovy v zmysle § 6 ods. 2 previesť zmluvou na správca a v tomto prípade za jej splnenie zodpovedal správca. Predmetná úprava nadobudla účinnosť dňa 01.01.2009, pričom povinnosť v zmysle § 6 ods. 1 bolo potrebné podľa § 17 ods. 4 zákona splniť do piatich rokov

od nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

39. V danom prípade sa teda jednalo o povinnosť stanovenú zákonom či už vlastníkovi budovy, alebo správcovi, a to pod hrozbou sankcie. Preto odvolací orgán považoval za irelevantnú požiadavku v prospech účastníka konania prihliadať na „pozitíva a benefity“, ktoré „účastník konania a vlastníci bytov zhodnou vôľou pre prospech vlastníkov bytov dosiahli“, nakoľko tieto v danej oblasti predpokladal zákon a za tým účelom stanovil aj povinnosti. Pokiaľ ide o tvrdenia účastníka konania ohľadom jeho „iného zisku“, ktorý by mu údajne bol vznikol v dôsledku nevykonania hydraulického vyregulovania sústavy ÚK predmetného bytového domu a potreby znaleckého skúmania, odvolací orgán poukázal na vyššie uvedenú zákonom stanovenú povinnosť hydraulické vyregulovanie budovy zabezpečiť a zároveň uviedol, že v správnom konaní ohľadom správnych deliktov zaťažuje účastníka konania dôkazné bremeno svoje tvrdenie preukázať. Čo sa predmetnej komodity týka (teplo), ceny v danej oblasti podliehajú regulácii príslušnému orgánu štátnej správy.
40. Pokiaľ ide o poukazovanie účastníka konania na skutočnosť, že možno nesporne vylúčiť akýkoľvek úmysel účastníka konania konať nezákonne, odvolací orgán zdôraznil, že zistené porušenie povinnosti účastníka konania ako predávajúceho vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa je správnym deliktom právnickej osoby, kde nemožno hovoriť o zavinení. Za zistené porušenie zákona v tomto prípade zodpovedá právnická osoba ako celok, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu je len porušenie právnej povinnosti. Ide o tzv. objektívnu zodpovednosť, a to absolútnu.
41. Nemožno opomenúť ani domnienku o znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov zakotvenú v § 2 zákona č. 1/1993 Z. z. o Zbierke zákonov slovenskej republiky, podľa ktorého o všetkom, čo bolo v Zbierke zákonov uverejnené, platí domnienka, že dňom uverejnenia sa stalo známym každému, koho sa to týka; domnienka o znalosti vyhlásených všeobecne záväzných právnych predpisov je nevyvrátiteľná.
42. Čo sa týka výšky uloženej pokuty, táto bola nepochybne výsledkom uváženia zo strany správneho orgánu, odvolací orgán sa teda zaoberal otázkou, či správne uváženie nevybočilo z medzí hľadísk ustanovených zákonom. Správny orgán prvého stupňa rozsah uloženej sankcie náležite odôvodnil tak v intenciách ust. § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, ako aj v medziach ust. § 24 ods. 5 cit. zákona, vysporiadal sa pritom so všetkými okolnosťami podstatnými pre posúdenie závažnosti zisteného konania účastníka konania, a tým aj primeranosti uloženej sankcie. Čo sa týka výšky uloženého postihu, úvahy správneho orgánu, ktoré ho viedli k uloženiu pokuty vo výške určenej v napadnutom rozhodnutí, sú uvedené v odôvodnení rozhodnutia. Odvolací orgán však pristúpil v rámci odvolacieho konania ku zmene právnej kvalifikácie skutku a s tým súvisiacej čiastočnej zmene odôvodnenia uloženej pokuty, pričom zohľadnil okolnosti daného prípadu ako aj dôvody zisteného porušenia a výšku postihu pokladal

vzhľadom na skutkové zistenia za primeranú, dôvody na jej zníženie nezistil.

43. Ďalej odvolací orgán uviedol, že ukládanie pokút za delikty sa uskutočňuje v rámci úvahy správneho orgánu (tzv. diskrečná právomoc), zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu, v ktorom správny orgán v zákonom stanovených limitoch, hraniciach, uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie, pričom použitie správnej úvahy musí byť v súlade so zásadami logického uvažovania a rozhodnutie, ktoré je výsledkom tohto procesu (uváženia), musí byť aj zdôvodnené. Správny orgán svoju diskrečnú právomoc použil v rámci zákonného rámca (pokuta bola uložená vo výške 30 000 Eur, pričom maximálne možno pokutu podľa § 24 ods. 1 písm. b) uložiť do 66 387,83 Eur a pri opakovanom porušení povinnosti počas 12 mesiacov až do výšky 165 969,59 Eur). Z tohto rámca žalovaný nijakým spôsobom nevybočil, inštitút správnej úvahy nezneužil a svoje rozhodnutie dostatočným spôsobom zdôvodnil. Odvolací orgán mal za to, že pri preskúvaní výšky uloženej pokuty je potrebné vychádzať zo základných rovín pre ukládanie sankcie - individuálnej a generálnej, pričom v preskúvanom prípade podľa názoru odvolacieho orgánu, nebola pokuta uložená v zjavne neprimeranej výške vo vzťahu k spáchanému správnomu deliktu - porušeniu povinností stanovených zákonom o ochrane spotrebiteľa v spojení so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nie zanedbateľná je tiež tá skutočnosť, že uložená pokuta plní preventívnu funkciu aj vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností, u ktorých musí mať silu odradiť od protiprávneho konania. V tejto súvislosti dal do pozornosti rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, podľa ktorého: „ Treba poznamenať, že správny súd nesmie svojvoľne zasahovať do zákonnej správnej úvahy (rešpektujúc systém trojdelenia moci) a preto moderácia je prípustná najmä v prípadoch sankcií, ktoré boli uložené zjavne neproporcionálne a neprimerane povahe skutku a jeho dôsledkom ... „ Vo sfére žalobcu uložená pokuta má plniť úlohu výchovnú ako aj represívnu a postihovať za protiprávne konanie; preto je žiadúce, aby bola citeľná v majetkovej sfére páchatel'a deliktu. Nemôže sa jednať o sankciu v zanedbateľnej výške (ako navrhovaných zhruba 2000 Eur), inak sa nedá predpokladať, že by splnila svoj účel. Uložená pokuta plní taktiež preventívnu úlohu, najmä vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností (generálne pôsobenie), v ktorých musí mať silu odradiť od protiprávneho konania.“ (obdobne aj v rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1 S/I 84/2011, ktorý bol potvrdený aj Najvyšším súdom SR sp. zn. 2SŽO/57/2013).
44. K námietke účastníka konania v súvislosti s lehotou v zmysle § 24 ods. 7 zákona o ochrane spotrebiteľa uviedol, že táto je taktiež neopodstatnená. Podľa uvedeného ustanovenia, pokutu možno uložiť do jedného roku odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinností podľa tohto zákona, najneskôr do troch rokov podľa odsekov 1 a 3 a do desiatich rokov podľa odseku 2 odo dňa, keď k porušeniu povinností došlo. K zisteniu porušenia zákona definovaného vo výroku rozhodnutia došlo v súvislosti s vykonanými kontrolami zo strany SOI (27.08.2014 a dňa 04.11.2014), pričom je zrejmé, akým konaním a kedy k porušeniu zákona došlo, toto je definované vo výroku rozhodnutia a vzťahuje sa k uzatvoreniu Zmluvy o dielo (09.05.2013).

45. Ďalej žalovaný uviedol, že o výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 387,83 Eur.
46. Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Správny orgán prihliadol na charakter ako aj rozsah zisteného porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Právna úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je úprava, ktorá je pre vlastníkov ako spotrebiteľov priaznivejšia, pretože zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu správcu a vlastníkov bytov ako spotrebiteľov založeného zmluvou o výkone správy. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 písm. b) a ods. 3 zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestoroch, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Splnenie predmetnej povinnosti malo dôležitý význam najmä vo vzťahu k zabezpečeniu čo najvýhodnejších podmienok, aké sa dali pri realizácii hydraulického vyregulovania sústavy ÚK predmetného bytového domu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov - spotrebiteľov dojednať, na ktorých majú vlastníci zrejmy záujem a ktoré má správca pri svojej činnosti zabezpečiť. Predmetnou úpravou je
- tecia :: dováná najmä ochrana majetkových práv spotrebiteľov ako rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, ktoré vlastníci opodstatnene očakávajú a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné platby. Za osobitne závažné považoval správny orgán skutočnosť, že účastník konania v danej veci postupoval tak, že v hrubom rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. vo svojom mene a na vlastný účet, ale najmä vo svoj prospech pri výkone správy bytového domu na Z... v Prešove obstarával pre vlastníkov produkt „HRV“ v konečnej cene 13 131,07 Eur, ktorú uhradil účastník konania z vlastných zdrojov dodávateľovi, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome za uvedený produkt účastníkovi konania ako správcovi uhradili celkovo 19 882,56 Eur, teda o 6 751,49 Eur viac ako uhradil správca. Správny orgán preto následky porušenia povinnosti hodnotil ako vysoko závažné. Správny orgán prihliadol aj na spôsob porušenia povinnosti, keď účastník konania ako správca na úkor spotrebiteľov ako vlastníkov v predmetnom bytovom dome v konečnom dôsledku uprednostnil svoje podnikateľské záujmy, keď jednostranne rozhodol o tom, že obstarávanie tovarov alebo služieb pre vlastníkov bude zabezpečovať vo svojom mene mimo výkonu správy za účelom dosiahnutia zisku. Pozornosti odvolacieho orgánu neušlo, že sám účastník konania kládol dôraz na skutočnosť, že tento „obchodný model“ (hydraulické vyregulovanie) začal realizovať ako prvý v Prešovskom kraji a realizoval ho ako dlhodobý podnikateľský zámer (know-how), v čom možno badať značnú spoločenskú nebezpečnosť protiprávneho konania.
47. Správny orgán teda zároveň prihliadol na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého má každý

spotrebiteľ okrem iného právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Povinnosťou účastníka konania ako predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa najmä podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi ponúka alebo predáva výrobky, alebo poskytuje služby, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k hore uvedenému nebolo splnené. Pre posúdenie celého prípadu je teda rozhodujúce, že došlo k porušeniu povinností uvedených v zákone o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Za ich dodržiavanie zodpovedá účastník konania objektívne, teda bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Nakoľko zo znenia § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa vyplýva skutočnosť, že správny orgán je povinný sankcionovať každé zistené porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa, nebolo možné v danom prípade upustiť od uloženia postihu. Uloženie pokuty bolo preto plne v súlade s danou právnou úpravou a napadnuté rozhodnutie vychádzalo z presne, úplne a spoľahlivo zisteného stavu veci. Odvolací orgán však z dôvodov v tomto rozhodnutí uvedených vyššie pristúpil k zmene prvostupňového rozhodnutia spočívajúcej v zmene právnej kvalifikácie zisteného konania účastníka konania, avšak v súvislosti s touto dôvod na zníženie uloženej pokuty nezistil.

48. Včas podanou žalobou sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovanej, ktoré žiadal zrušiť a vrátiť vec žalovanej na ďalšie konanie. V žalobe namietal nepreskúmateľnosť rozhodnutia, tiež poukázal na § 250j ods. 2 písm. a), b) , c), e) zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.). Namietal, že rozhodnutie žalovanej nie je v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, nemá formálne náležitosti aj preto je nepreskúmateľné. Bol toho názoru, že postup žalovanej bol v rozpore s procesnoprávnymi aj hmotnoprávnymi predpismi. Žalovaná sa nevysporiadala s námietkami žalobcu tak, aby odôvodnenie rozhodnutia dávalo jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky skutkovo aj právne relevantné otázky a to, že žalobca vystupoval ako dodávateľ služby HRV, nie ako správca. V tejto súvislosti sa správny orgán nevysporiadal so základnou otázkou, či dodanie služby hydraulického vyregulovania možno považovať za výkon správy. Ďalej namietal, že vyššie uvedenú otázku správne orgány hodnotili bez odborného posúdenia, v dôsledku čoho ich závery nespĺňajú atribúty spravodlivého procesu. V žalobe citoval § 15 ods. 1 a § 16 ods. 1 zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti, ktoré upravujú pojem energetická služba a podporná energetická služba a zdôraznil, že HRV dodal ako energetickú službu, nie v rámci činnosti správy budov, čo vyplýva zo zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti. Ďalej uviedol, že správne orgány mali dôsledne rozlišovať, či išlo o výkon správy v mene vlastníkov a na ich účet, alebo o poskytnutie energetickej služby vo vlastnom mene, na vlastný účet v rámci výkonu podnikateľského oprávnenia, pričom to, aký režim sa uplatní vyplýva z právnych predpisov. Keďže realizáciu HRV žalobca vykonal „mimo správy“, t.j. mimo § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Zb., nemohlo dôjsť k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. Správne orgány nepreukázali, že žalobca nedojednal čo najvýhodnejšie podmienky pre vlastníkov bytov, aké sa dojednať dali, uvedené

bolo možné zistiť len na základe znaleckého dokazovania. Rozhodnutie žalovanej je nepreskúmateľné aj z toho dôvodu, že na jednej strane žalovaná uviedla, že nezistila namietané rozpory, na druhej strane prvostupňové rozhodnutie zmenila. Správne orgány porušili aj § 32 ods. 1 správneho poriadku, lebo nezistili presne a úplne skutočný stav veci.

49. V ďalšej časti žaloby žalobca namietal výšku pokuty a jej odôvodnenie. V tejto súvislosti mal za to, že rozhodnutia obidvoch správnych orgánov sú nepreskúmateľné, nesprávne a nespravodlivé. Správne orgány neodôvodnili výšku pokuty správnu úvahou, neuviedli žiadne významné a konkrétne skutočnosti, z ktorých vychádzali pri ukladaní pokuty. Pod nesprávnosťou rozhodnutia sa rozumie aj jeho nevhodnosť, neefektívnosť, nespravodlivosť, pričom v danom prípade nešlo o závažné, intenzívne a súvislé porušenie povinnosti zo strany žalobcu. Poukázal aj na judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a uviedol, že ak sa žalovaná stotožnila s výškou pokuty tak, ako ju určil prvostupňový správny orgán bez náležitého a zrozumiteľného vysvetlenia, je rozhodnutie v tejto časti diskriminačné, nezrozumiteľné a nepreskúmateľné. Bol toho názoru, že pokuta bola uložená v hrubom nepomere s údajným porušením zákona, pričom právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého správneho konania. Odôvodnenie rozhodnutia vo vzťahu k pokute je nepreskúmateľné, najmä ak žalovaná zmenila právnu kvalifikáciu skutku. Žalovaná sa nevysporiadala ani s požiadavkou žalobcu vykonať znalecké dokazovanie k výške tvrdeného zisku.
50. Na pojednávaní konanom dňa 21.10.2016 žalobca zotrval na dôvodoch žaloby, žiadal aby správny súd zrušil rozhodnutie žalovanej a vrátil jej vec na ďalšie konanie, alternatívne aby uplatnil postup podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku upravujúcich sankčnú moderáciu.
51. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe zotrvala na skutkovej a právnej argumentácii uvedenej v preskúmanom rozhodnutí a navrhla žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Na pojednávanie konané dňa 21.10.2016 sa nedostavila, z neúčasti sa neospravedlnila, preto správny súd s poukazom na § 114 zákona č. 162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku (ďalej len S.s.p.) konal a rozhodol v jej neprítomnosti.
52. Dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len S.s.p.).
53. Podľa § 491 ods. 1 S.s.p. ak nie je ďalej ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.
54. Podľa § 491 ods. 2 S.s.p. právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona, ak by boli v neprospech žalobcu,



ak je ním fyzická osoba alebo právnická osoba.

55. Vzhľadom na uvedené, aj keď v danej veci začalo konanie podľa piatej časti O.s.p. (zákon č. 99/1963 Zb.), t.j. podľa právneho predpisu platného pred dňom nadobudnutia účinnosti S.s.p., dokončí sa podľa S.s.p.
56. Podľa § 2 ods. 1 S.s.p. v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.
57. Podľa § 2 ods. 2 S.s.p. každý, kto tvrdí, že jeho práva alebo právom chránené záujmy boli porušené alebo priamo dotknuté rozhodnutím orgánu verejnej správy, opatrením orgánu verejnej správy, nečinnosťou orgánu verejnej správy alebo iným zásahom orgánu verejnej správy, sa môže za podmienok ustanovených týmto zákonom domáhať ochrany na správnom súde.
58. Podľa § 194 ods. 1 S.s.p. správnym trestaním sa na účely tohto zákona rozumie rozhodovanie orgánov verejnej správy o priestupku, správnom delikte alebo o sankcii za iné podobné protiprávne konanie.
59. Podľa § 194 ods. 2 S.s.p. ak nie je v tejto hlave ustanovené inak, použijú sa na konanie vo veciach správneho trestania ustanovenia o konaní o všeobecnej správnej žalobe.
60. Podľa § 190 S.s.p. ak správny súd po preskúmaní rozhodnutia alebo opatrenia žalovaného dospje k záveru, že žaloba nie je dôvodná, rozsudkom ju zamietne.
61. S poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia správny súd preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, vypočul právneho zástupcu žalobcu s tým, že žalobcu s poukazom na § 108 ods. 1 S.s.p. na pojednávanie nepredvolával, žalovaná, hoci bola o termíne pojednávania riadne upovedomená sa na pojednávanie nedostavila, preto správny súd podľa § 114 S.s.p. konal a rozhodol v jej neprítomnosti, oboznámil sa s obsahom administratívneho spisu a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.
52. Predmetom preskúmania je rozhodnutie žalovanej, ktorá podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku zmenila právnu kvalifikáciu skutku (pri konštatovaní, že skutkový stav bol spoľahlivo a správne zistený) bez toho, aby došlo k zmene uloženej pokuty 30 000,- Eur, keď oproti prvostupňovému správne orgánu, ktorý konštatoval, že žalobca ako predávajúci tým, že ako správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. pri výkone správy predmetného bytového domu v rámci ktorej obstarával pre vlastníkov bytu produkt HRV, nepostupoval v zmysle § 8b ods. 2, 3 zákona č. 182/1993 Z.z., keď nedbal na ochranu práv vlastníkov bytu a uprednostnil svoju záujmy pred záujmami vlastníkov bytu a nedojednal pri obstarávaní služieb čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali v prospech vlastníkov bytu dojednať, čo kvalifikoval ako

- porušenie zákazu používania nekalej obchodnej praktiky v zmysle § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 7 ods. 1, 2 písm. a), b) zákona č. 250/2007 Z.z., žalovaná bola toho názoru, že vyššie uvedený skutok je potrebné kvalifikovať ako porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z.
63. Vychádzajúc z obsahu žaloby žalobca namietal v hmotnoprávnej aj procesnoprávnej rovine, pričom jeho námietky sa týkali dvoch základných okruhov problematiky. Žalobca namietal, že v predmetnej veci vystupoval ako dodávateľ energetickej služby, nie ako správca bytov a správne orgány sa nevysporiadali so základnou otázkou, či dodanie služby hydraulického vyregulovania (HRV) možno považovať za výkon správy. Ďalší okruh námietok sa týkal výšky pokuty a jej odôvodnenia, pričom na pojednávaní konanom dňa 21.10.2016, nad rámec dôvodov žaloby, žiadal alternatívne uplatniť ustanovenia S.s.p. o sankčnej moderácii. Vytýkal nedostatočne zistený skutkový stav, nepreskúmateľnosť rozhodnutí pre nedostatok dôvodov, nesprávne právne posúdenie veci, pričom odvolacie námietky boli v podstate zhodné s námietkami uvedenými v žalobe.
64. 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.
65. 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, príslušného 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.
66. Podľa § 8a ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä zásady určenia výšky platieb za správu.

67. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
68. Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom,
  - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
69. Podľa § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.
70. Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

71. Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.
72. Podľa § 2 písm. i) zákona č. 250/2007 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie službou akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijných komôr.
73. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru 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.
74. Vychádzajúc z obsahu administratívneho spisu je nepochybné, že žalobca vykonával v čase rokovania a realizácie produktu HRV správu bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Z... v Prešove na základe Zmluvy o výkone správy č. 111 /320 zo dňa 3.06.2011 (ďalej len Zmluva o výkone správy). Ako správca poskytoval vlastníkom predmetného bytového domu (spotrebiteľom) službu - výkon správy a mal postavenie predávajúceho (§ 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z.).
75. Zároveň zo zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 128/2002 Z.z.) vyplýva, že predmetom kontroly vnútorného trhu je aj predaj, výroba a poskytovanie služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi (§ 2), medzi ktoré je výslovne zaradený aj zákon č. 182/1993 Z.z. V § 4 ods. 1 stanovil pôsobnosť SOI, keď vymedzil, že SOI kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov, pričom opätovne odkazuje aj na zákon č. 182/1993 Z.z. z čoho vyplýva, že SOI je oprávneným orgánom kontrolovať, či sú spotrebiteľom poskytované služby v súlade so zákonom a to vrátane služieb poskytovaných správcami bytov a nebytových priestorov.
76. Podľa § 52 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.
77. Je tiež nesporné, že Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcom bytov a nebytových priestorov ako poskytovateľom služby a vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, bol spotrebiteľským vzťahom (zmluvou) a žalobca bol povinný poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie (§ 4 ods. 1 písm. h zákona č. 250/2007 Z.z.).

78. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytovanie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonom.
79. Zákon č. 182/1993 Z.z. v § 8b ods. 2 písm. b) a v ods. 3 ukladá správcovi povinnosť pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred záujmami vlastnými a povinnosť pri obstarávaní služieb a tovarov dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dojednať dali.
80. Tým, že žalobca ako správca bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu obstarával pre vlastníkov produkt HRV na základe Zmluvy o dielo 06/04/2013 zo dňa 09.05.2013, ktorú uzavrel vo vlastnom mene a na vlastný účet s dodávateľom diela v konečnej cene 13 131,07 Eur, ktorú uhradil z vlastných zdrojov, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov za uvedený produkt žalobcovi zaplatili 19 882,56 Eur, t.j. o 6 751,49 Eur viac, nesplnil povinnosť stanovenú v § 8b ods. 2 písm. b), ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. a teda aj podľa správneho súdu nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.
81. Nemožno súhlasiť s argumentáciou žalobcu, že HRV poskytol ako dodávateľ energetickej služby, nie ako správca bytov, preto neporušil žiadne ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z.
82. Je potrebné zdôrazniť, že žalobca ako správca bytov a nebytových priestorov (poskytovateľ služby, predávajúci) vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov (spotrebiteľom) mal povinnosti, ktoré mu ukladal jednak zákon č. 182/1993 Z.z. a jednak zákona č. 250/2007 Z.z.
83. Tieto povinnosti si žalobca nemohol prispôbovať vlastným podnikateľským potrebám tak, že boli v konečnom dôsledku v neprospech vlastníkov bytov (spotrebiteľov), majú príkazný kogentný charakter, nemožno sa od nich odchyliť tak, aby boli v neprospech spotrebiteľa, čo vyplýva aj z úmyslu zákonodarcu zakotveného v § 52 ods. 2 OZ, podľa ktorého ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.
84. Právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. je pre vlastníkov bytov a nebytových bytov priaznivejšia, lebo zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu medzi správcou bytov a nebytových priestorov a vlastními bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov, založeného zmluvou o výkone správy. Správca preto nie je oprávnený podľa svojej vlastnej ľubovôle rozhodovať o tom, či obstarávanie tovarov alebo služieb bude zabezpečovať pre vlastníkov bytov v rámci výkonu správy, alebo ako podnikateľský subjekt vo svojom mene, aj keď je aj podnikateľom v oblasti energetických služieb.

85. V každom takomto prípade je potrebné sa riadiť právnou úpravou, ktorá je pre spotrebiteľa priaznivejšia.
86. Okrem toho tak ako to správne uvádza žalovaná, v zápisnici z domovej schôdze zo dňa 25.04.2012 chýba akákoľvek informácia o celkovej cene diela, chýba údaj o dodávateľovi diela a rozhodnutie vlastníkov o jeho výbere, chýba v nej údaj, že dodávateľom diela bude žalobca ako podnikateľský subjekt v oblasti energetických služieb, mimo výkonu správy, nebola doložená ani žiadna písomná zmluva medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a žalobcom ako podnikateľským subjektom.
87. V neposlednom rade o skutočnosti, že produkt HRV bol realizovaný žalobcom ako správcom v rámci výkonu správy bytového domu na ul. Z... v Prešove svedčí aj fakt, že produkt HRV bol uvedený ako nákladová položka vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2013 - 31.12.2013.
88. Správny súd preto ako účelové a nedôvodné vyhodnotil námietky žalobcu týkajúce sa uvedenej problematiky, pričom prvostupňový správny orgán v potrebnom rozsahu zistil skutkový stav, žalovaný tento správne právne posúdil a rozhodnutie náležite odôvodnil. Postupoval podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku a v súlade s apeiacnym princípom, kea smēnil právnú kvalifikáciu skutku, Ktorý ooi mak správne právne zistený.
89. Ako nedôvodnú posúdil aj námietku týkajúcu sa pokuty, pričom mal za to, že neboli splnené ani dôvody pre uplatnenie ustanovení S.s.p. o sankčnej moderácii.
90. Podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.
91. Ako to vyplýva z odôvodnenia rozhodnutia žalovaného, bol zohľadnený najmä charakter zisteného protiprávneho konania, spôsob ako aj následky porušenia povinnosti. Pri určovaní výšky pokuty správne orgány vychádzali z toho, že žalobca v hrubom rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z., vo svojom mene, na svoj účet, ale hlavne v svoj prospech obstarával pri výkone správy bytového domu na Z... v Prešove produkt HRV a závažnosť takéhoto konania spočíva v tom, že ako správca na úkor spotrebiteľov (vlastníkov bytov) uprednostnil svoje podnikateľské záujmy pred záujmami vlastníkov bytov. Pokuta bola uložená v dolnej polovici zákonného rozpätia, pričom nepochybne sledovala aj výchovnú a represívnu funkciu.
92. Správna úvaha o výške pokuty obidvoch správnych orgánov bola v medziach logického uvažovania a rozhodnutia, bola náležite odôvodnená a nevybočila zo zákonných limitov upravujúcich právomoc správnych orgánov pri ukladaní pokút.

93. Z uvedených dôvodov správny súd podľa § 194 ods. 2 v spojení s § 190 S.s.p žalobu ako nedôvodnú zamietol.
94. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 167 ods. 1 v spojení s § 168 S.s.p. Žalobca nebol v konaní úspešný, nebol naplnený ani dôvod pre výnimočné priznanie trov konania žalovanému, preto správny súd náhradu trov konania účastníkom nepriznal.
95. Toto rozhodnutie prijal senát správneho súdu v pomere hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 S.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť a to v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia krajského súdu, ktorú je potrebné podať na Krajský súd v Prešove (§ 443 ods. 2 písm. a) v spojení s § 444 ods. 1 S.s.p.).

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podaných podľa § 57 uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len sťažnostné body), návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh). Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 1, 2 S.s.p.)

Sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa alebo opomenutého sťažovateľa musia byť spísané advokátom.

Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie II. stupňa, ide o konanie o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d), je žalovaným Centrum právnej pomoci (§ 449 ods. 1,2 S.s.p.).

V Prešove dňa 21. októbra 2016



**JUDr. Ľuboslava Mruškovičová**  
predsedníčka senátu

**JUDr. Katarína Morozová Němcová**  
členka senátu

**JUDr. Monika Tobiášové**  
členka senátu

Za správnosť vyhotovenia:





