



Sp. zn.:8S/97/2018 -  
IČS: 7018201102

## **ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Kuruca, členov senátu JUDr. Dany Bystrianskej a JUDr. Pavla Nad'a, v právnej veci žalobcu Ing. Igor Hantke - SVB Správa budov, Kpt. Jaroša 779/5, Košice, zast. advokátskou kanceláriou ..., za ktorú koná ..., proti žalovanému Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava, o preskúmanie rozhodnutia žalovaného č. SK/0055/99/2018 zo dňa 14. 11. 2018, takto

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

- I. Žalobu zamietá.
- II. Účastníkom právo na náhradu trov konania nepriznáva.

### **O d ô v o d n e n i e**

1. Žalobou zo dňa 06. 12. 2018 podanou dňa 11. 12. 2018 v elektronickej podobe s autorizáciou podľa osobitného predpisu sa žalobca domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. SK/0055/99/2018 zo dňa 14. 11.2018, ktorým žalovaný podľa § 59 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0402/08/17 zo dňa 22. 12. 2017.

2. Prvostupňovým správny rozhodnutím bola žalobcovi podľa § 24 ods. 1 zákon o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) uložená pokuta 450 eur pre nedodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákon, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici ... nepreukázal dodržanie povinností najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome neprítomným na schôdzi vlastníkov bytov uskutočnenej dňa 25. 05. 2017 správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (2016), týkajúcu 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 za rok 2016.

3. V dôvodoch svojho rozhodnutia správny orgán prvého stupňa konštatoval, že 13. 09. 2017 jeho inšpektori začali výkon kontroly v sídle žalobcu, ktorá bola ukončená 22. 09. 2017 prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu kontrolovaného subjektu. Vykonanou kontrolou zameranou na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa bolo zistené, že žalobca ako účastník konania nezabezpečil dodržanie povinností predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Vo vysvetlivkách k inšpekčnému záznamu účastník konania uviedol, že považuje správu o činnosti správcu v zmysle § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov za predloženú, pretože bola predložená na schôdzi vlastníkov. Z výsledkov vykonanej kontroly zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa v bytovom dome správny orgán zistil, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinností predávajúceho vyplývajúcej z ust. § 4 ods. 1 písm. h/ zákon, v zmysle ktorého je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami. Z výsledkov kontroly vyplynulo, že účastník konania nepreukázal splnenie povinností uvedených v § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a to vo vzťahu k vlastníkovi bytu v bytovom dome (pisateľovi podnetu), ako aj ďalším vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ktorý sa nezúčastnil schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome konanej dňa 25. 05. 2017, na ktorej bola predmetná správa o činnosti správcu predložená.

4. Správny orgán prvého stupňa ďalej uviedol, že zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov predmetného bytového domu konanej dňa 25. 05. 2017 vyplýva, že na schôdzi bolo prítomných 24 vlastníkov z celkového počtu 72 bytov, účastník konania (správca) pri kontrole nepreukázal žiadnym spôsobom, že predložil správu o činnosti správcu týkajúcej sa predmetného bytového domu za rok 2016 a v termíne do 31. 05. 2017 vlastníkovi bytu - pisateľovi podnetu, ani vlastníkom bytov predmetného bytového domu, ktorí neboli prítomní na schôdzi 25. 05. 2017. Nositeľom povinností uvedených v § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov je správca (účastník konania), ktorým mal splnenie tejto povinnosti objektívne správny orgán preukázať, čo sa však nestalo. Samotné odovzдание správy o činnosti zvoleným zástupcom účastníkov bytov bez preukázania skutočnosti, že jednotlivým vlastníkom bytového domu bola správa o činnosti predložená v zákonom stanovenom termíne, nie je podľa názoru správneho orgánu prvého stupňa považovať za dôkaz o splnení povinností vyplývajúcej z citovaného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov.

5. Y ďalšej časti odôvodnenia svojho rozhodnutia správny orgán prvého stupňa konštatoval, že zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu ako poskytovateľom služby a vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú poskytovateľovi uvedenej služby - správy bytov a nebytových priestorov, t. j. správcovi povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa. Výšku uloženej pokuty správny orgán prvého stupňa odôvodnil ust. § 24 ods. 5 zákona. Zákon o vlastníctve bytov ukladá správcovi povinnosť informovať spotrebiteľov - vlastníkov bytov o svojej činnosti za predchádzajúci rok vo forme správy, pričom zároveň stanovuje minimálny rozsah a obsahové náležitosti tejto informácie. Najmä na základe takto poskytnutých informácií má spotrebiteľ možnosť zhodnotiť úroveň a kvalitu správcom poskytovaných služieb. Nepredložením úplnej správy o činnosti správcu ako aj nezabezpečením predloženia správy o činnosti za predchádzajúci rok účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľov (vlastníkov bytov), garantovaných zákonom. Pokuta bola uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby (pokutu možno uložiť do výšky 66.400 eur).

6. Na odvolanie žalobcu žalovaný po zamietnutí odvolania potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa, pričom sa stotožnil so skutkovými zisteniami a ich právnym hodnotením správnym orgánom prvého stupňa. K odvolacej námietke, podľa ktorej správa o činnosti správcu bola predložená prostredníctvom zástupcu vlastníkov, žalovaný uviedol, že z predloženej zmluvy o výkone správy nevyplýva dohoda o spôsobe predloženia správy o činnosti správcu týkajúcej sa bytového domu, vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, vyúčtovania úhrad za plnenie za jednotlivé byty vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. Nositeľom povinností uvedených v § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov je práve účastník konania ako správca, ktorého povinnosťou je objektívne preukázať splnenie zákonom ustanovenej povinnosti, čo však účastník konania nepreukázal. Zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho pri poskytovaní služieb je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa objektívnou zodpovednosťou, tzn., že zodpovedá za porušenie zákonných povinností bez ohľadu na zavinenie, teda za následok. Pri hodnotení výšky uloženej pokuty žalovaný poukázal na skutočnosť, že správny orgán prvého stupňa náležite zohľadnil charakter protiprávneho konania, rozsah zisteného porušenia zákona, ako aj možné následky vyplývajúce z porušenia právnej povinnosti. Účastníkovi konania bola uložená pokuta, ktorá v korelácii s maximálnou výškou sankcie, ktorú môže správny orgán uložiť za preukázané porušenie povinností, sa pohybuje v spodnej hranici. Navyše, ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkov, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných povinností.

7. Včas podanou žalobou sa žalobca alternatívne domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného, ako aj rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa, resp. sankčnej moderácie v zmysle § 198 SSP tak, aby správny súd zmenil rozhodnutie žalovaného vo výroku tak, že žalobcovi sa ukladá pokuta vo výške 1 eura, resp. že sa upúšťa od uloženia pokuty. Žalobca zastáva názor, že sa nedopustil porušenia povinností podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, pretože zákon nestanovuje obligatórne písomnú formu ani iný spôsob predloženia správy o činnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov. V tomto ustanovení sa používa

pojmom predložiť, ktorý nemožno stotožňovať s pojmom doručiť. Keďže zákon nelimituje správcu konkrétnym spôsobom predloženia správy o činnosti (napr. doručením), formu predloženia tejto správy ponecháva zákon na úvahe správcu, t. j. správca si môže slobodne zvoliť akú formu predloženia tejto správy využije. Žalobca ako správca zvolil legitímny a zákonný postup predloženia tejto správy o činnosti, pretože túto správu predložil na schôdzi vlastníkov a zároveň zástupcom vlastníkov v potrebnom počte. Poznamenal, že neúčast' jednotlivého vlastníka na schôdzi nemôže byť na ťarchu správcu, zvlášť za situácie, keď tento vlastník bol povinný sa na schôdzi zúčastniť. Preto je žalobca toho názoru, že predloženie správy o činnosti správcu na schôdzi vlastníkov a súčasne odovzdanie zástupcovi vlastníkov v potrebnom počte neodporuje ustanoveniu § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov.

8. Žalobca sa domnieva, že aj v prípade, ak by záver správneho orgánu o porušení povinnosti predložiť správu o činnosti podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov bol správny, tak uvedené porušenie nie je možné subsumovať pod porušenie povinností predávajúceho zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Podľa žalobcu z ust. § 4 ods. 1 písm. h/ zákon vyplýva, že sa vzťahuje na poskytovanie služieb a nie na plnenie iných zákonných povinností, ktoré nemajú charakter poskytovania služieb. Poskytovaním služby zo strany správcu sa rozumie v tomto smere vykonávanie správy domu, pričom výkon správy domu je definovaný v ust. § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Povinnosť predkladať správu o činnosti nemožno považovať za poskytovanie služby ako to má na mysli § 4 ods. 1 písm. h/ zákona.

9. Žalobca považuje za nezákonnú aplikáciu ust. § 24 zákona, pretože správny orgán mal postupovať podľa § 23 zákona. Poukázal na rozdielne podmienky uloženia sankcie podľa § 23 a § 24 zákona. Vyslovil názor, že bolo povinnosťou správnych orgánov odôvodniť, prečo v konaní bolo aplikované ust. § 24 ods. 1 a nie ust. § 23 ods. 1 zákona. Žaloba je toho názoru, že zákon v tejto otázke nie je jednoznačný a orgán dozoru to isté správanie môže kvalifikovať aj ako priestupok podľa § 23, aj ako protiprávne správanie podľa § 24. Ak znenie zákona pripúšťa rozdielny výklad, je potrebné zvoliť ten výklad, ktorý je priaznivejší pre účastníka správneho konania.

10. Žalobca súčasne navrhol správne mu súdu uplatniť sankčnú moderáciu v zmysle § 198 SSP v prípade, ak by správny súd považoval konanie žalobcu za protiprávne. S prihliadnutím na uplatnené žalobné body navrhoval správne mu súdu moderovať sankciu a to tak, aby upustil od uloženia sankcie spočívajúcej v pokute vo výške 450 eur, resp. zmenil výšku sankcie a udelil pokutu vo výške jedného eura. Poukázal na skutočnosť, že žalobca postupoval v dobrej viere v správnosť svojho postupu pri prekladaní správy o svojej činnosti, a preto má žalobca za to, že uložená sankcia je neprimeraná povahe skutku. V prípade, ak správny súd dospeje k názoru, že správny orgán mal postupovať podľa § 23 zákona, v takom prípade je možné, aby správny súd upustil od potrestania (§ 1 ods. 3 zák. č. 372/1990 o priestupkoch v spojení s § 23 ods. 3 zákona). Podľa žalobcu možnosť upustenia od potrestania je v zásade prostriedkom výchovného charakteru, pričom účel správneho trestania možno dosiahnuť aj samotným prejednaním vecí, ktoré má nepochybne výchovný účinok. Dosiahnutie výchovného účelu bude v tomto prípade naplnené tým, že ak správny súd ako nezávislý orgán ochrany zákonnosti podá vo veci inú interpretáciu zákonných ustanovení, ako tú, na ktorú sa legitímne a v dobrej viere spoliehal žalobca, žalobca bude do budúca pri svojej činnosti postupovať v zmysle právoplatného rozhodnutia správneho súdu.

11. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 09. 01. 2019 navrhol žalobu zamietnuť z dôvodov uvedených v jeho napadnutom rozhodnutí. Zopakoval skutkové zistenia z vykonaného správneho konania a zaujal stanovisko k žalobným námietkam. K opakovanej námietke, podľa ktorej správa o činnosti správcu bola predložená prostredníctvom zástupcov vlastníkov, žalovaný opätovne uviedol, že z predloženej zmluvy o výkone správy nevyplýva dohoda o spôsobe predloženia správy o činnosti správcu týkajúcej sa bytového domu. Z ust. § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov jednoznačne vyplýva povinnosť, že správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok týkajúca sa domu musí byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov predložená a to v termíne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, pričom nositeľom tejto povinnosti je práve žalobca ako správca, ktorého povinnosťou je objektívne preukázať splnenie zákonom stanovenej povinnosti, čo však žalobca ako účastník konania nepreukázal. Samotné odovzdanie správy o činnosti zvoleným zástupcom vlastníkov bytov bez preukázania skutočnosti, že jednotlivým vlastníkom bytového domu bola správa o činnosti predložená v zákonom stanovenom termíne, nie je možné považovať za dôkaz splnenia povinnosti vyplývajúcej z citovaného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov. Napriek skutočnosti, že zákon nestanovuje formu predloženia správy o činnosti a túto formu ponecháva na úvahe správcu, je žalovaný toho názoru, že správca je povinný preukázať splnenie tejto povinnosti.

12. Žalovaný nesúhlasil s námietkou žalobcu, že povinnosť predkladať správu o činnosti nemožno považovať za poskytovanie služby a jej nepredloženie nemá vplyv na riadne používanie poskytovaných služieb spočívajúcich v správe bytového domu. Žalovaný uviedol, že je nesporné, že zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcou bytu a nebytových priestorov ako poskytovateľom služby a vlastními bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu. Pod riadnym poskytovaním služieb sa rozumie poskytovanie služieb v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami, ako aj v súlade so zákonnými požiadavkami a nerešpektovanie uvedených povinností bolo kvalifikované ako konanie, ktorým žalobca ako účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Zmluvou o výkone správy a zmluvou spotrebiteľskou vlastníci bytov a nebytových priestorov sú spotrebiteľia a majú teda právo obrátiť sa na SOI ako orgán dozoru a kontroly v prípade, ak ich práva boli poskytovateľom služieb, t. j. správcou bytového domu porušené.

13. K žalobnej námietke, podľa ktorej mal byť žalobca postihnutý podľa § 23 zákona, t. j. za priestupok, žalovaný uviedol, že Slovenská obchodná inšpekcia postihuje porušenie povinností vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorého sa dopustí právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ (teda osoby, ktoré po uzatváraní a plnení spotrebiteľských zmlúv konajú v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania), ako správny delikt a nie ako priestupok. Žalovaný trvá na tom, že porušenie povinností správcu ako poskytovateľa služieb vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa sa poníma ako správny delikt. Žalovaný ďalej uviedol, že zákon o priestupkoch sa nevzťahuje na porušenie povinností predávajúceho, resp. poskytovateľa služieb vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa, nad ktorým vykonáva dozor Slovenská obchodná inšpekcia. Súčasne žalovaný poukázal na definíciu priestupku uvedenom v § 2 ods. 1 zákona o priestupkoch, ako aj na formy zavinenia uvedené v § 3 zákona o priestupkoch. Priestupková zodpovednosť je

subjektívnou zodpovednosťou, kým zodpovednosť za porušenie ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorej sa dopustil žalobca ako účastník konania, je objektívna.

14. K návrhu žalobcu na uplatnenie sankčnej moderácie žalovaný uviedol, že uložená pokuta vo výške 450 eur nie je vzhľadom na hornú hranicu sadzby represívna, naďalej plní preventívnu funkciu. Výška pokuty je primeraná zisteným skutočnostiam a je uložená v dolnej hranici zákonnej sadzby. Žalovaný vo svojom rozhodnutí zdôvodnil výšku uloženej pokuty vo vzťahu k zistenému porušeniu zákona, pričom dospel k záveru, že táto je adekvátne závažnosti protiprávneho konania následkom porušenia a jeho trvania.

15. Žalobca vo svojej replike zo dňa 05. 03. 2019 zotrval na svojich žalobných námietkach. Argumentáciu žalovaného o uprednostnení aplikácie § 24 zákon o ochrane spotrebiteľa považuje za nepresvedčivú a navyše vysporiadanie sa s prípadnou kolíziou § 23 a § 24 tohto zákona malo byť predmetom napadnutého rozhodnutia a nie vyjadrenia k správnej žalobe.

16. Správny súd v konaní podľa § 194 a nasi. SSP po preskúmaní žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného a oboznámení sa s obsahom administratívnych spisov žalovaného a správneho orgánu prvého stupňa dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

17. Žalovaný na pojednávaní konanom dňa 28. 03. 2019 prostredníctvom svojho právneho zástupcu zotrval na svojich žalobných dôvodoch. Namietal, že správny orgán prvého stupňa a žalovaný sa nevysporiadali s kolíziou sankčných mechanizmov uvedených v § 23 a § 24 zákona. Vyslovil názor, že v prípade fyzickej osoby bez ohľadu na to, či ide o podnikateľský alebo nepodnikateľský subjekt, mohlo byť toto konanie žalobcu kvalifikované iba ako priestupok. Je toho názoru, že ust. § 24 zákona dopadá na podnikateľské subjekty len vo forme právnických osôb. Dodal, že v tomto prípade sa malo prihliadnuť na zásadu ultima ratio a použiť sankčný mechanizmus uloženia pokuty za správny delikt len v prípade, ak by nebolo možné realizovať postih žalobcu v rámci sféry súkromného práva. Uviedol, že zákon o vlastníctve bytov pozná sankčný mechanizmus a porušenie súkromnoprávneho vzťahu medzi vlastníkom bytov a správcom rieši v tom smere, že správca nemá nárok na odmenu za správu bytov v prípade, ak si neplní túto povinnosť vo vzťahu k vlastníkovi bytu.

18. V administratívnom spise správneho orgánu prvého stupňa sa nachádza inšpekčný záznam písaný v sídle správneho orgánu prvého stupňa dňa 13. 09. 2017 a 20. 09. 2017, ktorý bol prerokovaný so žalobcom dňa 22. 09. 2017. Z jeho obsahu vyplýva, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ... konanej dňa 25. 05. 2017 sa z celkového počtu 72 vlastníkov bytov zúčastnilo 24 vlastníkov bytov. Vlastník bytu ... (pisateľ podnetu, na základe ktorého bola vykonaná kontrola) nebol prítomný na tejto schôdzi.

19. Z e-mailovej komunikácie medzi ..., a žalobcom vyplýva, že žalobca mu odmietol poskytnúť správu o činnosti správcu za rok 2016. Žalobca menovanému oznámil dňa 10. 08. 2017, že mu opätovne zasiela v prílohe vyúčtovanie za rok 2016 - byt ..., s tým, že menovaný ako vlastník bytu nemá nárok nahliadať do správy o činnosti správcu za rok 2016.

20. Podľa výpisu zo živnostenského registra žalobcovi vzniklo oprávnenie na podnikanie v predmete podnikania správa bytového a nebytového fondu dňom 01. 01. 2011.

21. Podľa § 24 ods. 1 zákon za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uložil 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.

22. Podľa § 23 ods. 1 zákona priestupku sa dopustí ten, kto poškodí práva spotrebiteľa tým, že poruší tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa.

23. Na účely zákon sa predávajúcim 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 (§ 2 písm. b/ zákona). Podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákon predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje riadne a bezpečné použitie.

24. Podľa § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 plnenie rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestor v dome.

25. Podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorý správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

a/ prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu 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 forme prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,

e/ iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku, jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

26. Správny súd v konaní dospel k záveru, že pre vyvodenie zodpovednosti voči žalobcovi za správny delikt podľa § 24 ods. 1 zákon boli splnené všetky zákonné podmienky. Žalobca porušil ust. § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov tým, že ako správca v termíne do 31. mája nasledujúceho roka nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok. S obsahom svojej správy ústne oboznámil vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ... (z celkového počtu 72 vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo prítomných na schôdzi 24 vlastníkov), ale vo vzťahu k ostatným na schôdzi neprítomným vlastníkom bytov a nebytových priestorov nepreukázal splnenie tejto zákonnej

povinnosti. Za jej splnenie nemožno považovať odovzdanie vyhotovení správy o činnosti správcu zástupcom vlastníkov za situácie, že správa o činnosti správcu nebola preukázateľne doručená ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Žalobca ako správca sa nemohol zbaviť tejto zákonnej povinnosti iba odovzdaním potrebného počtu vyhotovení správ o svojej činnosti zvoleným zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z ust. § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravujúceho postavenie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevyplýva, aby správca si túto svoju zákonnú povinnosť mohol splniť touto formou. Možno súhlasiť s názorom žalobcu, podľa ktorého ust. § 8 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov neustanovuje obligatórne písomnú formu ani spôsob predloženia správy o činnosti správcu, pretože používal pojem „predložiť“. Pod týmto pojmom podľa názoru správneho súdu je potrebné rozumieť akúkoľvek formu sprístupnenia tejto správy, pričom jej sprístupnenie musí byť preukázané (ústne vo vzťahu k vlastníkom prítomným na schôdzi vlastníkov, resp. doručením písomného vyhotovenia predmetnej správy). Nesplnenie tejto zákonnej povinnosti správcu nemožno ospravedlniť argumentáciou o povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov.

27. Ako nedôvodnú súd hodnotí žalobnú námietku, podľa ktorej aj prípadné porušenie povinnosti správcom v zmysle § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je možné subsumovať porušenie povinností predávajúceho zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie (§ 4 ods. 1 písm. h/ zákona). Zmluva o výkone správy (§ 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.) je spotrebiteľskou zmluvou v zmysle § 52 OZ. Správca na základe zmluvy o výkone správy poskytuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov služby v rozsahu špecifikovanom v ust. § 6 ods. 2 tohto zákona. Súčasťou jeho povinností v zmysle tohto ustanovenia je zabezpečovať pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 6 ods. 2 písm. e/ tohto zákona. Predloženie správy o činnosti správcu je potrebné považovať za činnosť, ktorá bezprostredne súvisí s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Preto povinnosť predkladať správu o činnosti je potrebné považovať za poskytovanie služby v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona. Skutočnosť, že ust. § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov umožňuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov využiť na svoju ochranu súkromnoprávne prostriedky (strata nároku na platbu za správu v prípade nepredloženia správy o činnosti správcu), nevyklučuje postih správcu sankciami v oblasti verejného práva. Podľa názoru správneho súdu by bolo neprípustné, aby s poukazom na princíp ultima ratio bol vylúčený postih žalobcu za spáchanie správneho deliktu (pričom boli splnené zákonné podmienky pre vyvodenie tohto postihu) iba z dôvodu, že v súvislosti s porušením zákonnej povinnosti žalobcu v zmysle § 8a ods. 2 zákona majú vlastníci bytov a nebytových priestorov možnosť postihnúť správcu súkromnoprávnymi prostriedkami v zmysle § 8a ods. 4 zákon

28. Žalobnú námietku týkajúcu sa aplikácie ust. § 24 zák. č. 250/2007 Z. z. považuje správny súd takisto za nedôvodnú. Podľa žalobcu porušenie povinnosti v zmysle § 8a ods. 2 zákona malo byť sankcionované podľa § 23 zákona, t. j. malo byť kvalifikované ako priestupok. Podľa žalobcu vo veci konajúce správne orgány mali zdôvodniť, prečo v konaní aplikovali ust. § 24 ods. 1 a nie ust. § 23 ods. 1 zákona. Podľa ust. § 24 ods. 1 zákona pokutu do 66.400 eur možno uložiť okrem iného aj predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti



ochrany spotrebiteľa. Predávajúci v zmysle § 2 písm. b/ zákona je 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. Žalobca poskytuje služby v súvislosti so správou bytového domu ako fyzická osoba podnikajúca na základe živnostenského oprávnenia. Preto porušenie povinnosti žalobcu ako správcu domu uvedených v § 8a ods. 2 zákon je možné postihnúť uložením sankcie podľa § 24 ods. 1 tohto zákona. Nebolo preto povinnosťou vo veci konajúcich správnych orgánov a napokon ani správneho súdu zaoberať sa otázkou, či by voči žalobcovi prichádzal do úvahy postih za priestupok podľa § 23 ods. 1 tohto zákona.

29. Žalobca pre prípad, žeby správny súd považoval konanie žalobcu za protiprávne, navrhol správne mu súdu moderáciu sankcie uloženej žalobcovi tak, aby správny súd zmenil výšku sankcie a uložil mu pokutu vo výške 1 eura a to s prihliadnutím na to, že žalobca postupoval v dobrej viere v správnosť svojho postupu pri predkladaní správy o svojej činnosti a vzhľadom na nejednoznačnosť právnej úpravy pri predkladaní správy o činnosti. Uloženie sankciu považoval za neprimeranú povahu skutku. Správny súd nezistil dôvody pre uplatnenie sankčnej moderácie v zmysle § 198 SSP. pretože nepovažuje uloženie sankciu 450 eur za neprimeranú povahu skutku. Súd považuje za správne hodnotenie výšky uloženej sankcie ohľadom jej plnenia represívnej, ako aj preventívnej funkcie za správne. Správny súd pritom poukazuje na skutočnosť, že žalobca ako správca vlastníckovi bytu ... výslovne odmietol sprístupniť správu o svojej činnosti, čo bolo napokon aj dôvodom vykonania kontroly Inšpektorátom slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj na dodržiavanie vybraných ustanovení zákon

30. Žalobca sa napokon domáhal, aby správny súd prekvalifikoval protiprávne konanie žalobcu zo správneho deliktu podľa § 24 ods. 1 zákon na priestupok v zmysle § 23 ods. 1 tohto zákona a následne upustil od potrestania tak, ako to umožňuje ust. § 11 ods. 3 zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch. Úlohou správneho súdu v tomto konaní bolo posúdiť, či sa žalobca dopustil správneho deliktu podľa § 24 ods. 1 zákon porušením ust. § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Správny súd nedisponuje právomocou správneho orgánu, aby na základe zistení Slovenskej obchodnej inšpekcie ako orgánu kontroly vnútorného trhu (§ 3 ods. 1 zák. č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) vykonal priestupkové konanie, rozhodol o tom, či sa žalobca dopustil priestupku v zmysle § 23 ods. 1 zákon a následne upustil od potrestania v zmysle § 11 ods. 3 zákona o priestupkoch za použitia § 23 ods. 3 zákon). Preto uplatnenie sankčnej moderácie v tomto ponímaní žalobcom vôbec neprichádza do úvahy.

31. Pretože správny súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, zamietol ju podľa § 195 SSP.

32. Žalobca vo veci nemal úspech, preto mu správny súd nepriznal právo na náhradu trov konania (§ 167 ods. 1 SSP). Žalovanému súdu nepriznal právo na náhradu trov konania, pretože nezistil dôvody pre jej priznanie v zmysle § 168 SSP.

33. Rozsudok bol prijatý pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 SSP).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorú možno podať v lehote 30 dní od jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach.

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 SSP (ktorému správne súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka konania) uviesť

- a) označenie napadnutého rozhodnutia,
- b) údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené,
- c) opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len "sťažnostné body"),
- d) návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh). (§ 445 ods. 1 SSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí správne súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Správny súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. K podaniu kolektívneho orgánu musí byť pripojené rozhodnutie, ktorým príslušný kolektívny orgán vyslovil s podaním súhlas.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší účastník konania dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, správny súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Kasačnú sťažnosť možno podľa § 440 ods. 1 SSP odôvodniť len tým, že krajský súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že

- a) na rozhodnutie vo veci nebola daná právomoc súdu v správnom súdnictve,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu,
- c) účastník konania nemal spôsobilosť samostatne konať pred krajským súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už skôr právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už skôr začalo konanie,
- e) vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený krajský súd,
- f) nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.
- g) rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci,
- h) sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu,
- i) nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti alebo
- j) podanie bolo nezákonne odmietnuté.

Dôvod kasačnej sťažnosti uvedený v § 440 ods. 1 písm. g/ až i/ Správneho súdneho poriadku sa vymedzí tak, že sťažovateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. Dôvod kasačnej sťažnosti nemožno vymedziť tak, že sťažovateľ poukáže na svoje podania pred krajským súdom.

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 2 SSP).

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.

Uvedená povinnosť neplatí, ak

- a) má sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 1 písm. c/ a d/,
- c) je žalovaným Centrum právnej pomoci. (§ 449 ods. 1, 2 SSP).

V Košiciach dňa 28. marca 2019

Za správnosť vyhotovenia: ...

