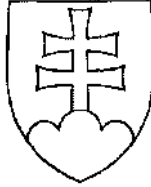


ECLI:SK:NSSSR:2021:7017200284.1

Najvyšší správny súd
Slovenskej republiky2Asan/13/2020
IČS: 7017200284

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, ako súd kasačný, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Benzovej a z členiek senátu JUDr. Zuzany Šabovej, PhD. a Mgr. Kristíny Babiakovej, v právnej veci žalobcu (sťažovateľa): **Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce**, so sídlom Plynárenská 1, Michalovce, zast.: ..., proti žalovanému: **Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie**, so sídlom Bajkalská 21/A, Bratislava, v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. SK/0549/99/2016 zo dňa 06. februára 2017, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 7S/42/2017-31 zo dňa 15. januára 2020, takto

rozhodol:

- I.** Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť **zamieta**.
- II.** Účastníkom nárok na náhradu trov kasačného konania **nepriznáva**.

Odôvodnenie**1.****Priebeh administratívneho konania a súdneho konania**

L Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach (ďalej aj ako „správny súd“) podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku (ďalej aj ako „SSP“) zamietol všeobecnú správnu žalobu, ktorou sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. SK/0549/99/2016 zo dňa 06. februára 2017, zamietajúceho odvolanie žalobcu a potvrdzujúceho rozhodnutie vydané v prvom stupni Inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej aj ako „prvostupňový orgán“) č. P/0087/08/2016 zo dňa 25. júla 2016, ktorým bola žalobcovi ako účastníkovi konania uložená polenta vo výške 400 Eur, a to pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v žnem neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o ochrane spotrebiteľa“), keď ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ... v Michalovciach nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, a to v

nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o vlastníctve bytov“), keďže nepreukázal dodržanie povinnosti najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníčkovi bytu a nebytových priestorov v dome (pisateľovi podania č. 1375/2015) správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia na byt a nebytové priestory v dome za rok 2014. Sankcia bola uložená tiež v nadväznosti na § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, keď výber dodávateľa na výmenu vodomerov teplej úžitkovej vody (ďalej aj ako „TÚV“) v roku 2014 bol realizovaný bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

2. V odôvodnení rozsudku správny súd poukázal na zistenia vyplývajúce z inšpekčného záznamu zo dňa 01. marca 2016, podľa ktorých bola dňa 22. decembra 2015 u žalobcu začatá kontrola so zameraním na dodržiavanie vybraných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a na prešetrovanie opodstatnenosti písomného podania p. ... evidovaného pod č. Pisateľ podania ním upozornil na porušovanie povinnosti, letora žalobcovi vyplýva z § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov ktorým sa žalobca pri realizácii výmeny vodomerov teplej úžitkovej vody v bytovom dome nespravoval, keďže sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov. Tým bolo pisateľovi podania ako spotrebiteľovi upreté právo na ochranu jeho ekonomických záujmov. Z uvedeného inšpekčného záznamu zároveň vyplýva, že v rámci vykonanej inšpekcie nebol žalobcom predložený doklad, ktorým by bolo preukázané, že o výbere dodávateľa na výmenu vodomerov TÚV v roku 2014 v bytovom dome ... v Michalovciach rozhodla nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zo zistení ďalej vyplynulo, že o výbere dodávateľa na výmenu vodomerov TÚV v roku 2014 v predmetnom bytovom dome nerozhodovali vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a výber dodávateľa bol realizovaný výberovou komisiou v rámci Okresného stavebného bytového družstva Michalovce (ďalej aj ako „OSBD Michalovce“ alebo „správca“).

3. Zároveň v priebehu uvedenej inšpekcie bolo zistené, že správca vykonal vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za roky 2012 a 2013 samostatne na dva byty a za rok 2014 bolo vypracované jedno vyúčtovanie na byt č. ... s celkovou plochou 136,13 m² (zlúčené dva byty, ako to vyplýva z oznámenia ... a ... zo dňa 26. augusta 2013). Správca žiadnym spôsobom nepreukázal, že vlastníčkovi bytu č. ... bolo predložené vyúčtovanie použitia fondu vodomerov za predmetný byt za rok 2014. Zároveň inšpekčnému orgánu nebol predložený doklad, ktorým by žalobca preukázal predloženie správy o činnosti správcu za rok 2014 týkajúcej sa domu ... Michalovce, vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby, opráv a úhrad za plnenia v lehote do 31. mája 2015

vlastníkovi bytu ..., resp.

4. Z obsahu administratívneho spisu ďalej vyplýva, že prvostupňovému orgánu boli žalobcom okrem iných dokladov predložené aj správa o činnosti správcu za obdobie roku 2013 za predmetný bytový dom a záznam zo stretnutia výberovej komisie na výber dodávateľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov vodomerov pre teplú úžitkovú vodu a konkrétnych služieb pri rozúčtovaní nákladov zo dňa 06. augusta 2014. Z obsahu tohto záznamu vyplýva, že v rokovacej miestnosti OSBD Michalovce sa uskutočnilo zasadnutie výberovej komisie za účelom výberu dodávateľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov vodomerov pre TÚV a komplexných služieb pri rozúčtovaní nákladov, kde sú špecifikované aj spoločnosti, ktoré predložili ponuky dodávateľov s tým, že uvedení členovia výberovej komisie prehodnotili jednotlivé cenové ponuky dodávateľov apo dôkladnej analýze všetkých kladov a záporov ako dodávateľa pre komplexné služby v oblasti dodávky a inštalácie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov v oblasti dodávky a inštalácie vodomerov pre TUV a v oblasti rozúčtovania nákladov odporúčajú firmu ... a navrhujú vedeniu O SBD Michalovce uzavrieť zmluvný vzťah s vybraným dodávateľom. Následne bol vlastníkom jednotlivých bytov v predmetnom bytovom dome prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov uverejnený oznam o tom, že v nasledujúcich týždňoch prebehne periodická výmena vodomerov pre TÚ V a výmena pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov s tým, že konkrétne termíny jednotlivých výmen budú postupne zverejňované na bytových domoch štandardným spôsobom. Úhrady za zrealizované práce budú vykonané z fondu vodomerov, resp. z fondu na meráciu a regulačnú techniku, ktorý tvorí každý vlastník bytu. Súčasťou administratívneho spisu je aj kúpno-predajná zmluva č. R-2014/2036/63 (104/2014) uzavretá medzi zhotoviteľom ... a objednávateľom OSBD Michalovce, predmetom ktorej je dodanie bytových vodomerov na TÚV konkrétneho typu tak, ako je to špecifikované v tejto zmluve. Ďalej faktúra Č. 214-1-0912 s prílohami a príslušný montážny list týkajúci sa pisateľa predmetného podania. Rovnako aj predpisy mesačnej úhrady za poskytované plnenia spojené s bývaním a za služby spojené s užívaním bytu pre vlastníka ... a ... za obdobie rokov 2012, 2013 a 2014, ako aj vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za uvedené obdobia pre uvedené osoby.

5. Správny súd zdôraznil, že zákon o ochrane spotrebiteľa je konštruovaný na princípe absolútnej objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), a preto sa účastník konania nemôže zbaviť svojej zodpovednosti za kontrolou zistené nedostatky poukázaním na dôvody subjektívnej povahy.

6. Dôvodil, že pokiaľ ide o porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, z vykonaných dôkazov (doklady o doručovaní predmetných listín) nepochybne vyplýva, že tieto listiny boli ... (manželke pisateľa podania, na základe ktorého bola vykonaná predmetná inšpekcia), preukázateľne doručené až dňa 02. júna 2015, t. j. po zákonom stanovenej lehote. Uvedené vyplýva aj zo

samotnej argumentácie žalobcu, ktorú však vzhľadom na objektívnu zodpovednosť v danom prípade nebolo možné zohľadniť. Na tomto mieste považoval správny súd za potrebné uviesť, že bolo povinnosťou žalobcu, vzhľadom na zákonom stanovenú lehotu na splnenie uvedenej povinnosti, počínať si a urobiť všetky potrebné opatrenia tak, aby túto zákonnú lehotu dodržal. Z dokladu „Prevzatie vyúčtovania za rok 2014 a výmeru“ vyplýva, že to nebola iba ..., ktorej predmetné listiny neboli doručené do 31. mája 2015.

7. Pokiaľ ide o povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov správny súd konštatoval, že žalobca v priebehu správneho ani súdneho konania nepreukázal, že sa pri výbere dodávateľa na výmenu vodomeroch TUV v roku 2014 riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Jeho výklad citovaného zákonného ustanovenia považoval správny súd za neakceptovateľný, pretože odporuje zmyslu a účelu citovaného zákonného ustanovenia. Správny súd sa stotožňuje s argumentáciou žalovaného, že v danom prípade nie je postačujúce iba samotné informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o osude investovania ich finančných prostriedkov za účelom výberu dodávateľa služieb v podobe upovedomenia o realizovanej objednávke, resp. informácie o plánovanej výmene meračov a spôsobe jej financovania bez možnosti vyjadriť sa k výberu konkrétneho dodávateľa na výmenu vodomeroch TUV. Z druhej vety citovaného zákonného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, z čoho je zrejmé, že jeho povinnosťou v danom prípade bolo vopred vlastníkov bytov a nebytových priestorov o potrebe výberu dodávateľa informovať, dojednať pri výbere dodávateľa čo najvýhodnejšie podmienky a ak vlastníci rozhodli o výbere nadpolovičnou väčšinou, potom sa týmto rozhodnutím riadiť, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov do výmeny a dodávky vodomeroch TUV investovali vlastné finančné prostriedky.

8. Vzhľadom na tvrdenie žalobcu, že o dodávateľovi a výmene vodomeroch TUV v roku 2014 rozhodla výberová komisia zložená z vedenia OSBD ako správcu bytových domov, zo zamestnancov správcu a z členov predstavenstva OSBD, ktorí sú zároveň zástupcovia vlastníkov bytových domov, nemá na právne posúdenie tejto veci vplyv, keďže táto komisia nedisponovala rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome o výbere dodávateľa. Z uvedeného dôvodu nemožno podľa správneho súdu za právne relevantné považovať ani tvrdenia žalobcu o tom, že žiadny zo spravovaných bytových domov, v ktorých bola výmena realizovaná, nevykonal žiadne samostatné výberové konanie, že voči zvolenému postupu nebola zo strany vlastníkov vznesená žiadna pripomienka, ani o tom, že správca zvyšné prostriedky fondu na výmenu meračov následne vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtoval.

9. Na základe uvedeného správny súd napadnuté rozhodnutie žalovaného považoval za zákonné

a dostatočne odôvodnené, a to aj pokiaľ ide o uloženie sankcie za uvedené porušenie právnych povinností, v ktorej Časti žalobca žiadne relevantné námietky ani nevzniesol.

10. O trovách konania rozhodol správny súd podľa § 167 ods. 1 a § 168 SSP, v zmysle ktorých účastníkom právo na ich náhradu nepriznal, pretože žalobca nemal v konaní úspech celkom ani sčasti a žalovanému voči žalobcovi nevznikli dôvodne vynaložené trovy konania, ktoré by bolo možné od žalobcu spravodlivo požadovať.

11.

Argumentácia účastníkov v kasačnom konaní

11. Proti rozsudku správneho súdu podal žalobca v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť, letorou žiadal, aby kasačný súd rozsudok správneho súdu zmenil tak, že rozhodnutia správnych orgánov oboch stupňov zruší a vec im vráti na ďalšie konanie.

12. Zastával názor, že správny súd porušenie § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8a ods. 2 a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nesprávne právne posúdil. Vo vzťahu k porušeniu povinnosti podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov mal za to, že predmetnú povinnosť splnil, keď dňa 29. mája 2015 odovzdal vyúčtovanie zástupcovi vlastníkov bytov na doručenie jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome (išlo o spôsob obvyklý v bytovom dome, dlhoročne zaužívaný a akceptovaný vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome), pričom k distribúcii vyúčtovania došlo v dňoch 30.-31. mája 2015, avšak p. ... si vyúčtovanie neprevzal, o čom zástupca vlastníkov upovedomil správcu dňa 01. júna 2015, na čo správca ešte v ten istý deň odoslal vyúčtovanie p. ... znovu aj poštou. V tejto súvislosti poukázal na to, že jednotlivé vyúčtovania pre všetky bytové domy v správe žalobcu boli distribuované už dňa 05. mája 2015, avšak v bytovom dome ... došlo k predĺženiu vyhotovenia predmetného vyúčtovania z dôvodu, že p. ... opakovane podáva rôzne podnety na žalobcu na Slovenskú obchodnú inšpekciu, preto aj v tomto prípade bolo nevyhnutné počkať na vyjadrenie Úradu pre reguláciu siet'ových odvetví (z dôvodu ďalšieho podnetu p. ... č. 7/08/2014), ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 20. mája 2015. Napriek uvedenému správca vyúčtovanie vyhotovil a odovzdal na predloženie jednotlivým vlastníkom bytov dňa 29. mája 2015. Týmto si splnil svoju zákonnú povinnosť, pričom v tejto súvislosti namietal, že žalovaný sa argumentáciou žalobcu v tomto smere nevysporiadal. Neprevzatie vyúčtovania p. ... žalobca navyše považoval za účelové. Mal za to, že na základe účelového konania p. ... došlo k formálnemu porušeniu zákona (hmotnoprávne posúdenie účinkov doručenia až dňa 02. júna 2015 bez ohľadu na odoslanie už dňa 29. mája 2015). Podľa žalobcu ak aj bol dôvod na uloženie pokuty, uvedené dôvody bolo potrebné zohľadniť pri jej výške a túto uložiť v minimálnej miere prihliadnuc na okolnosti prípadu.

13. Vo vzťahu k porušeniu povinnosti podľa § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov žalobca uviedol, že ak by zákonodarca v uvedenom ustanovení mienil, aby bol postup pri výkone správy v čase

obstarávania služieb potrebných na prevádzku bytového domu taký, ako ho prezentuje žalovaný, t.j. správca nemôže uzavrieť žiadny zmluvný vzťah ohľadom dodávky tovaru alebo služby, ak mu vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nerozhodli o výbere dodávateľa, bolo by to v takom znení aj zakotvené v zákone. Mal za to, že zákonodarca dotknutou právnou úpravou takýto výkon správy nesledoval. Zdôraznil, že zákonodarca v uvedenom ustanovení upravil len povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere dodávateľa v prípade, ak takéto rozhodnutie bude prijaté. V danom prípade však prijaté nebolo.

14. Zastával názor, že aj keby správne orgány ukladali pokutu za porušenie povinnosti rešpektovať rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa (čo sa v danom prípade nestalo, nakoľko žiadne také rozhodnutie prijaté nebolo), uložená výška pokuty v sume 400 Eur je neprimerane vysoká. Dôvodil, že žalovaný v pri ukladaní pokuty nevzal do úvahy skutkový stav, ktorý nezaznamenal žiaden stupeň nebezpečnosti a ohrozenia ekonomických záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Práve naopak, správca sa snažil zabezpečiť jednotný systém vodomeroch TÚV vo všetkých ním spravovaných bytových domoch a tým znížiť náklady vlastníkov v porovnaní so situáciou, keby si každý bytový dom sám určil, resp. vybral systém vodomeroch. Navyše žiaden z vlastníkov nenamietal postup a výber správcu po tom, čo ich o tomto postupe správca informoval v Správe o činnosti správcu za rok 2013 s plánom na rok 2014, Oznamom v mesiaci október 2014, ako aj Infolistom č. 18 v roku 2015. Uviedol, že nikto z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome nedoručil správcovi rozhodnutie o výbere iného dodávateľa, aj keď o potrebe výmeny vodomeroch TÚV boli niekoľkokrát informovaní, pričom správca by bez výberu dodávateľa na vodomery následne nevedel vykonať vyúčtovanie platieb a dodávok a predložiť ho vlastníkom podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, čím by vlastníkov poškodil. Zdôraznil, že nemôže formalistickým výkladom jednej právnej normy byť nútený porušiť inú právnu normu.

15. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti žalobcu zotrval na záveroch obsiahnutých v rozhodnutiach správnych orgánov oboch stupňov, ktoré považoval za vychádzajúce z dostatočne zisteného skutkového stavu so všetkými zákonom predpísanými náležitosťami. Podľa žalovaného správny súd dal v napadnutom rozsudku jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, ktoré žalobca v konaní o správnej žalobe nastolil.

111.

Posúdenie kasačného súdu

16. Súčinnosťou od 01. januára 2021 bola ústavným zákonom č. 422/2020 Z. z. doplnená Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorou bol zriadený Najvyšší

správny súd Slovenskej republiky (čl. 143 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). K 01. augustu 2021 prevzal Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú agendu správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v správnom súdnictve, vrátane prerokúvanej veci (čl. 154g ods. 4,5 a 6 ústavy v spojení s § 101 e ods. 1 a 2 a § 8a ods. 1 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). V súlade s rozvrhom práce Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky na rok 2021 bola prejednávacia vec pridelená náhodným výberom na rozhodnutie senátu 3S a v kasačnom konaní je naďalej vedená pod pôvodnou spisovou značkou.

17. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, ako súd kasačný podľa § 21 písm. a/ S SP v spojení s § 438 ods. 2 SSP, po tom, čo zistil, že kasačná sťažnosť bola podaná riadne a včas (§ 443 SSP a § 444 SSP), oprávnenou osobou na podanie kasačnej sťažnosti (§ 442 SSP), smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 SSP), kasačná sťažnosť má predpísané náležitosti (§ 445 ods. 1 SSP a § 57 SSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie z dôvodov a v rozsahu uvedenom v podanej kasačnej sťažnosti podľa § 440 S SP, § 441 S SP a § 453 S SP a postupom podľa § 455 S SP bez nariadenia pojednávania dospel k záveru, že kasačná sťažnosť žalobcu nie je dôvodná.

18. Predmetom konania pred kasačným súdom je rozhodnutie o podanej kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku správneho súdu, ktorým správny súd zamietol žalobu, ktorou sa žalobca cestou všeobecnej správnej žaloby domáhal preskúmania zákonnosti v úvode tohto rozsudku opísaných rozhodnutí správnych orgánov vo veci uloženia pokuty vo výške 400 Eur pre porušenie povinnosti žalobcu podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8a ods. 2 a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

19. *Podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 31. októbra 2015), predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.*

20. *Podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 31. októbra 2015), 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.*

21. *Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 31. októbra 2015), pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti,*

22. *Podľa § 8a písm.c zákona o vlastníctve bytov v znení účinnom do 31. decembra 2015(d'alej aj len zákon o vlastníctve bytov), 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 podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom... Zmluva o výkone správy obsahuje najmä zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

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

24. *Podľa § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov 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.*

25. *Podľa § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*

26. Účelom ustanovení zákona o vlastníctve bytov, upravujúcich povinnosti správcu pri výkone správy domu, je prioritne chrániť práva a záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Kontrolná činnosť Slovenskej obchodnej inšpekcie vo vzťahu k správcom zabezpečuje ochranu prejavu vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zásadných otázkach týkajúcich sa správy domu (použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv) a zamedzuje prípadnej svojvôli správcu pri výkone správy domu (obdobne vid' rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Asan/25/2018 zo dňa 31. júla 2019).

27. Vychádzajúc z obsahu administratívneho spisu je nesporné, že žalobca v čase predmetnej kontroly vykonával správu bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ... v Michalovciach, a to na základe zmluvy o výkone správy uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome dňa 19. mája 2005, v znení dodatku č. 1/2008 účinnom od 02. januára 2008.

28. Na základe uvedenej zmluvy žalobca ako správca podľa § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov poskytoval v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome službu v zmysle § 2 písm. i/ zákona o ochrane spotrebiteľa - výkon správy domu, a teda vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľom podľa § 2 písm.

a/ zákona o ochrane spotrebiteľa vystupoval žalobca ako predávajúci podľa § 2 písm. b/ tohto zákona.

29. Zmluvný vzťah medzi správcom bytov a nebytových priestorov ako predávajúcim a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi je spotrebiteľským vzťahom (zmluvou), keď správca vystupuje vo vzťahu k jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako podnikateľ, ktorý im ako spotrebiteľom poskytuje v rámci svojej podnikateľskej činnosti za odplatu dojednané služby - správu domu. Žalobca ako správca bol teda povinný poskytovať služby vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie (§ 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa). Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služby v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonom.

30. V zmysle § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov má správca notifikačnú povinnosť predkladať každoročnú správu o činnosti za predchádzajúci rok, ako aj každoročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Aj keď vo vzťahu k vyúčtovaniu nie je v zákone uvedená žiadna lehota na jeho predloženie, pri systematickom a logickom výklade možno skonštatovať, že táto povinnosť nadväzuje na záväzok správcu uložený v prvej vete uvedeného zákonného ustanovenia. Správu, ako aj vyúčtovanie, je teda správca povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

31. Zákon síce neustanovuje formu správy a vyúčtovania, z dôvodu právnej istoty je však vhodnejšie, ak budú vyhotovené v písomnej forme. Zákon rovnako neustanovuje, či samá správa a vyúčtovanie doručovať zvlášť každému vlastníkovi, alebo len zástupcovi vlastníkov, či ich má mať správca u seba k dispozícii k nahliadnutiu alebo majú byť inak vlastníkom prístupné (napríklad na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov). Vzhľadom na charakter vyúčtovania úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome sa však individuálne doručovanie dá pri tomto vyúčtovaní predpokladať. Keďže ide o pomerne neurčitú úpravu, je predovšetkým vecou zmluvnej dohody medzi vlastníckmi a správcom, akým spôsobom sa vlastníci so správou a vyúčtovaním oboznámia. Je však v záujme správcu doručovať správu a vyúčtovanie každému vlastníkovi v dome osobitne na adresu jeho trvalého pobytu, čím bude vedieť splnenie svojej zákonnej povinnosti bez pochybností preukázať.

32. Ako správne konštatoval správny súd, vzhľadom na zákonom stanovenú lehotu na splnenie predmetnej povinnosti bolo úlohou žalobcu počínať si a urobiť všetky potrebné opatrenia talc, aby túto zákonnú lehotu dodržal. V administratívnom spise sa nachádza doklad „Prevzatie vyúčtovania za rok 2014 a výmeru“, z ktorého vyplýva, že okrem ... nebolo vyúčtovanie za rok 2014 prevzaté do 31. mája 2015 aj niektorými ďalšími vlastníckmi. Z kópie poštovej doručenky priloženej k uvedenému dokumentu vyplýva, že ... prevzala vyúčtovanie za rok 2014 dňa 02. júna 2015 (poštovú zásielku prevzal jej manžel).

Žalobca teda preukázateľne nesplnil povinnosť predložiť vyúčtovanie za rok 2014 vlastníkom bytov a nebytových priestorov do 31. mája 2015. Vo vzťahu k správe o činnosti správcu za rok 2014 žalobca nepredložil žiadny dôkaz o splnení uvedenej zákonnej povinnosti.

33. Správne delikty právnických osôb sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Z toho vyplýva záver, že žalobca zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Teda ani žalobcom poukazovaný obvyklý spôsob doručovania vyúčtovania už dňa 29. mája 2015 prostredníctvom zástupcu vlastníkov, ani žalobcom namietané účelové konanie p. ... pri neprevzatí predmetného vyúčtovania od zástupcu vlastníkov. Na objektívnu zodpovednosť žalobcu nemajú vplyv ani ďalšie žalobcom uvádzané dôvody, ako je opakované sťažovanie p. ..., prípadne vyčkávanie na vyjadrenie Úradu pre reguláciu sieťových odvetví.

34. V tejto súvislosti kasačný súd navyše poukazuje na čl. XIV. zmluvy o výkone správy, v znení jej dodatku, z ktorého vyplýva, že správca doručuje výzvy, oznámenia alebo akékoľvek iné právne úkony (ďalej len „písomnosť“) vlastníkom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu uvedenú v zmluve alebo vlastníkom oznámenú (ods. 1.). Splnenie povinnosti správcu doručiť písomnosť je upravené v ods. 3 uvedeného zmluvného ustanovenia nasledovne. Pri doručovaní prostredníctvom zamestnanca správcu alebo splnomocneného zástupcu vlastníkov, resp. prostredníctvom iných na doručovanie písomností oprávnených osôb, účinky doručenia písomnosti nastanú dňom, v ktorom vlastník písomnosť prevzal alebo odmietol prevziať (písm. a/). Pri doručovaní písomnosti poštou, účinky doručenia písomnosti nastanú dňom, v ktorom vlastník písomnosť prevzal alebo odmietol prevziať alebo dňom, v ktorom sa písomnosť zaslaná na adresu vlastníka doporučeným listom, resp. doporučeným listom do vlastných rúk vrátila späť správcovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná (písm. b/).

35. Z uvedeného vyplýva, že žalobca mal na základe zmluvných dojednaní niekoľko možností, ako predmetné vyúčtovanie a správu predložiť v zákonom stanovenej lehote. Žalobca však žiadnym spôsobom nepreukázal zmluvou predpokladané účinky doručenia písomností, a to aj v súvislosti s prípadným odmietnutím prevzatia písomnosti jej adresátom.

36. Povinnosť správcu uvedená v 8b odseku 3 zákona o vlastníctve bytov súvisí s povinnosťou hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy (§ 8b ods. 2 písm. a/). Správca je povinný dojsť čo najvýhodnejšie podmienky pri obstaraní služieb a tovaru, pričom túto povinnosť obsiahnutú v prvej vete uvedeného zákonného ustanovenia nie je možné vykladať izolovane bez kontextu a významu povinnosti

zakotvenej v druhej vete § 8b ods. 3, podľa ktorej je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Ide o zákonnú povinnosť, ktorú je povinný správca plniť aj v prípade, ak to nebolo v zmluve o výkone správy dohodnuté. Správca by totiž nemal mať dojednanú neobmedzenú voľnosť pri výbere dodávateľov určitých tovarov a služieb bez akýchkoľvek kontrolných mechanizmov. V nadväznosti na to nemožno prehliadnúť ustanovenia § 14 ods. 3 a 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov stanovujúce spôsob rozhodovania schôdze vlastníkov bytov v rámci realizácie práva a povinnosti zúčastňovať sa na správe domu.

37. I keď zákon výslovne neupravuje, že rozhodnutie o výbere každého dodávateľa určitých výkonov musí vždy nevyhnutne podliehať schváleniu na schôdzi vlastníkov, pokiaľ rozhodovanie nie je zmluvou o správe zverené správcovi, alebo inak upravené, je potrebné v zmysle § 14 zákona aplikovať na rozhodovanie zákonné ustanovenie požadujúce schválenie schôdzou vlastníkov zákonom vyžadovaným pomerom hlasov. Takýto postup je dôvodné vyžadovať aj pri rozhodovaní o výkone väčších opráv alebo rekonštrukcií na spoločných častiach a zariadeniach domu, ako napr. zateplenie, oprava strechy, výmena rozvodov plynu, vody či kanalizácie v dome, výmena vchodových dverí v dome a okien v spoločných priestoroch a pod. Pri neexistencii osobitnej úpravy by správca by mal len zhodnotiť jednotlivé ponuky a vlastníkom navrhnúť vhodného dodávateľa. Rozhodnutie o výbere konkrétneho dodávateľa by v rámci správy spoločného majetku však malo byť na zodpovednosti samotných vlastníkov.

36. Z povahy veci vyplýva, že takýto súhlas vlastníkov by sa nemusel týkať menej nákladných položiek, ako je napr. výmena zámkov, skla či drobné opravy a údržby na spoločných rozvodoch (výmena ventilov), či zabezpečenie upratovania alebo zimnej údržby v dome. Je samozrejmé, že by bolo v záujme oboch strán zmluvy o správe, ak by táto obsahovala čo dostatočné vymedzenie, pri akých objednávkach je správca oprávnený konať samostatne aj bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, resp. len so súhlasom zástupcu vlastníkov, a pri ktorých je potrebné vykonať výberové konania s následným schválením dodávateľa na schôdzi vlastníkov.

37. V prejednávanej veci z čl. VI. ods. 3 zmluvy o výkone správy, v žnem jej dodatku, vyplýva, že pri obstaraní služieb a tovarov dodávateľským spôsobom je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Zároveň je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa prác, ktoré nemôže správca zabezpečiť vlastnými zamestnancami na základe výberového konania. V tomto kontexte je potrebné poukázať na čl. VII. ods. 10, ktorý upravuje rozsah oprávnení správcu disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj ako „FPÚaO“) a podľa ktorého opravy a údržby bytového domu do výšky 10.000,- Sk (331,94 Eur) je správca oprávnený vykonávať na základe písomnej požiadavky zástupcu vlastníkov bez výberového konania. Rovnako je potrebné poukázať na čl. X. ods. 12 zmluvy o

výkone správy, v ktorom je upravená výlučná pôsobnosť schôdze vlastníkov a z ktorého okrem iného vyplýva, že do pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí schvaľovanie tvorby finančných prostriedkov do FPÚaO a ich použitie na príslušný kalendárny rok s výhľadom na rok nasledujúci (písm. c/), schvaľovanie plánu opráv, údržby, rekonštrukcie a modernizácie domu (písm. d/), rozhodovanie o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku (písm. e/).

38. Z faktúry č. 214 -1-0912 zo dňa 31.12.2014 vyplýva, že cena predmetnej dodávky vodomeroov s montážou predstavovala 3.523,61 EUR. Žalobca ani nerozporoval, že v prípade výberu dodávateľa na výmenu vodomeroov teplej úžitkovej vody v dotknutom bytovom dome v roku 2014 nedisponoval súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Základ jeho argumentácie sa týkal nepotrebnosti takého súhlasu v tomto konkrétnom prípade. Vzhľadom na vyššie uvedené a rovnako vzhľadom na zmluvne dohodnuté podmienky výkony správy žalobcom v dotknutom bytovom dome nie je možné túto argumentáciu považovať za udržateľnú a schopnú zvrátiť záver správnych orgánov, ako aj správneho súdu, o porušení zákonnej povinnosti žalobcu. Z uvedených zmluvných ustanovení jednoznačne vyplýva, že žalobca nebol oprávnený uskutočniť výber dodávateľa na výmenu vodomeroov teplej úžitkovej vody bez predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a keď talc urobil, konal v rozpore so zákonnou požiadavkou uvedenou v § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

40. Je nepochybné, že výmena vodomeroov TÚV nie je aj vzhľadom na cenu (čl. VII. ods. 10 zmluvy o výkone správy)bežnou prevádzkovou činnosťou správcu a v tejto súvislosti je bez právneho významu obrana žalobcu, že vlastníci o potrebe výmeny vodomeroov TÚV boli vopred informovaní a nikto výber dodávateľa nenamietal. Výber dodávateľa prostredníctvom správcom zvolenej výberovej komisie, ktorá nedisponovala súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa, rovnako nie je možné považovať za splnenie uvedenej zákonnej požiadavky.

41. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty kasačný súd dodáva, že v danom prípade boli pri ukladaní pokuty žalobcovi zohľadnené všetky okolnosti prípadu. Pokuta bola uložená v dolnej hranici zákonnej sadzby a jej uloženie bolo dostatočne odôvodnené v súlade s požiadavkami podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa. V tejto súvislosti je nutné zdôrazniť, že v danom prípade nešlo len o porušenie povinnosti predložiť správu a vyúčtovanie v zákonom stanovenej lehote a jej formálne nesplnenie z pohľadu žalobcu, ale išlo aj o porušenie povinnosti mať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom (ako bolo vyššie uvedené) ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov chráni záujmy vlastníkov pred svojvoľným konaním správcu, a preto konanie žalobcu, kedy takýto súhlas pri nie bežnej výkone správy nemal, nemožno považovať za formálne porušenie zákona bez negatívneho dosahu na záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

42. Kasačný súd ktorý vyhodnotil rozsah a dôvody kasačnej sťažnosti vo vzťahu k napadnutému rozsudku Krajského súdu v Košiciach po tom, ako sa oboznámil s obsahom administratívneho a súdneho spisu dospel k záveru, že nie je dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v dôvodoch napadnutého rozsudku, ktoré vytvárajú dostatočné východiská pre vyslovenie výroku rozsudku. S týmito sa kasačný súd stotožňuje v celom rozsahu, a preto kasačnú sťažnosť žalobcu

ako nedôvodnú podľa § 461 SSP zamietol.

43. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že žalobcovi, ktorý nemal v konaní o kasačnej sťažnosti úspech, nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal (§ 467 ods. 1 v spojení s § 167 ods. 1 *a contrario* SSP). Žalovanému orgánu verejnej správy kasačný súd nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal, keďže to nemožno spravodlivo požadovať a v súvislosti s kasačným konaním žalovanému orgánu verejnej správy ani trovy nevznikli (§ 467 ods. 1 v spojení s § 168 SSP).

44. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 463 SSP v spojení s ust. § 139 ods. 4 SSP).

Poučenie: Proti tomuto rozsudku **nie je** prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 16. decembra 2021

JUDr. Katarína Benczová, v.r.

predsedníčka senátu

JUDr. Zuzana Šabová, PhD., v.r.

členka senátu

Mgr. Kristína Babiaková, v.r.

členka senátu