

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5S/17/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1016200151
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Fulcová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1016200151.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Fulcovej a členiek senátu JUDr. Viery Šebestovej a JUDr. Dáši Filovej, v právnej veci žalobcu: H-PROBYT, spol. s.r.o., IČO: 35 722 294, Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, zastúpený: AK JUDr. Jaroslav Brada, advokát, Dunajská 58, 811 08 Bratislava proti žalovanému: Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, 827 99 Bratislava o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č.: SK/0585/99/2015 zo dňa 03.12.2015 takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave napadnuté rozhodnutie žalovaného č.: SK/0585/99/2015 zo dňa 03.12.2015 ako aj rozhodnutie Slovenskej obchodnej inšpekcie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie č. P/0420/01/2014 zo dňa 26.06.2015 **z r u š u j e**.

Žalobcovi súd **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením súdny úradník.

odôvodnenie:

I.

Konanie pred správnym orgánom

1. Rozhodnutím Slovenskej obchodnej inšpekcie (SOI), Inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave, číslo: P/0420/01/2014 zo dňa 26.6.2015, uložil príslušný orgán dozoru žalobcovi podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa pokutu vo výške X XXX,- Eur pre porušenie povinnosti predávajúcim správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb podľa § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Z výroku rozhodnutia vyplýva, že žalobca spotrebiteľke E.. E. P. nesprávne účtoval odmenu za správu vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2012-31.12.2012 a vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2013-31.12.2013 vo výške XX,- € s DPH /X,XX € za mesiac/, nakoľko v Zmluve o výkone správy bola dohodnutá odmena za správu- mesačný paušálny poplatok vo výške XXX,- €+ DPH za byt.

2. Proti tomuto rozhodnutiu žalobca podal dňa 15.7.2015 odvolanie (na poštovú prepravu). Odvolanie bolo odôvodnené tým, že predmetom kontroly Inšpektorátu SOI bola správa v rokoch 2009 až 2011, pričom rozhodnutie sa týka rokov 2012-2013. Ďalej namietal, že odmena za správu sa neodsúhlasuje osobitne každým vlastníkom, ale postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Účtovaná odmena bola retroaktívne akceptovaná na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Žalobca namietal aj to, že výška pokuty je neadekvátna k celkovému rozdielu ročnej odmeny za správu - podľa Zmluvy o výkone správy bola odmena v prepočte na eurá vo výške X,XX €

mesiac s DPH, vo vyúčtovaní bola uvedená cena X,XX €/ mesiac s DPH, čo predstavuje X,XX €/mesiac resp. X,XX €/rok.

3. Rozhodnutím číslo: SK/0585/99/2015 zo dňa 3.12.2015, SOI, Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave ako odvolací orgán a zároveň žalovaný v tejto veci, napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že žalobcovi sa ukladá pokuta vo výške X XXX,- Eur. Konečné rozhodnutie bolo žalobcovi doručené dňa 11.12.2015 a nadobudlo právoplatnosť dňa 12.12.2015. Rozhodnutie bolo odôvodnené tým, že žalobca na svoju obranu nepredložil žiadny relevantný doklad, ktorý by ho v predmetnom čase oprávňoval na účtovanie odmeny vo výške, ako tak žalobca urobil. Výšku uloženej pokuty s odkazom na nešpecifikovanú rozhodovaciu prax nešpecifikovaného orgánu, pričom doplnil, že aj uloženie nižšej pokuty bude mať dostatočne represívny charakter na účastníka správneho konania. Odvolací správny orgán ďalej uviedol, že pre výšku uloženej sankcie je rozhodujúci najmä charakter a závažnosť porušených povinností a ich následky. Vyslovil názor, že nesprávnym účtovaním výrobkov prichádza k bezdôvodnému obohateniu predávajúceho, k poškodeniu spotrebiteľa a k ohrozeniu jeho ekonomických záujmov. Za roky 2012-2013 bola nesprávne účtovaná odmena spolu vo výške X,XX €, čo nie je zanedbateľná suma. Bol síce prešetrovaný len podnet sťažovateľky, avšak zo zmluvy o výkone správy vyplýva, že žalobca na základe tejto zmluvy spravuje celkom 21 bytov, pričom vzhľadom na charakter zistenia k nesprávnemu účtovaniu mohlo dôjsť aj vo väčšom rozsahu. Zohľadnené bolo tiež aj trvanie protiprávneho stavu, keď predmetom správneho konania bola kontrola vyúčtovaní za rok 2012 a 2013, pričom snaha o zlegalizovanie uvedeného stavu bola zo strany žalobcu urobená až v decembri 2014.

II.

Žaloba

4. Žalobca dňa 15.2.2016 podal na súd žalobu o preskúmanie napadnutého rozhodnutia podľa § 247 a nasl. OSP. V žalobe uviedol, že vykonáva správu bytového domu na G. X v T.. V dňoch 27.10.2014 a 26.11.2014 vykonal Inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave kontrolu u žalobcu na základe žiadosti užívateľky a vlastníčky bytu E.. E. P. o prešetrovanie rozúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu. Podľa inšpekčného záznamu zo dňa 26.11.2014, inšpektorát SOI uvádza, že z dokladov predložených žalobcom (správcom) ku kontrole bolo zistené, že vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2009, 2010 a 2011 pre užívateľa E.. E. P.A. bolo vyhotovené v zmysle zmluvy o výkone správy a všeobecne záväzných predpisov okrem položky „Odmena za správu“. V zmysle inšpekčného záznamu boli prijaté opatrenia na mieste a to nariadenie, aby žalobca (správca) prejednal výšku odmeny za správu s vlastníckmi v zmysle zmluvy o výkone správy do 15.12.2014. Žalobca toto nariadenie splnil a výšku odmeny za správu s vlastníckmi na schôdzi konanej dňa 4.12.2014 prejednal. Na schôdzi vlastníkov bytového domu G. X v T. bolo prijaté uznesenie, ktorým nadpolovičná väčšina vlastníkov akceptovala zálohové predpisy vystavené žalobcom za posledných 5 rokov spätne, pričom vlastníci boli riadne informovaní o spôsobe tvorby predpisu, odmeny za správu a za jednotlivé služby s prihliadnutím na zmeny cenových relácií a inflácie. Aj napriek uvedenému, žalobcovi bola uložená pokuta X XXX,- Eur, po odvolaní žalobcu vo výške X XXX,- Eur a to z dôvodu, že nesprávne účtoval ceny pri poskytovaní služieb v zmysle § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

5. Dôvody nezákonnosti rozhodnutia a postupu žalovaného i prvostupňového orgánu žalobca špecifikoval nasledovne:

6. Namietol kvalifikáciu vlastníka bytu ako spotrebiteľa vo vzťahu k žalobcovi. V tejto súvislosti existuje judikatúra, ktorá sa zaoberá charakterom zmluvy o výkone správy. Ide o rozsudky Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7Co 98/2013, Okresného súdu Brezno sp. zn. 4C 140/2013, Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 7Co 2/2011. V zmysle uvedenej judikatúry, zmluva o výkone správy je osobitný typ zmluvy uzatvorenej podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zmluva o výkone správy sa od spotrebiteľskej zmluvy líši najmä spôsobom jej kreovania, spôsobom odsúhlasenia jej platnosti, nemožnosťou odstúpenia od zmluvy, spôsobom jej skončenia. Navyše v zmluve o výkone správy nemá dominantné postavenie na rozdiel od spotrebiteľskej zmluvy dodávateľ, t.j. správca. V prípade zmluvy o výkone správy správca vykonáva správu predovšetkým na základe rozhodnutí vlastníkov a v ich rámci, to znamená že koná len tak, ako je odsúhlasené v zmluve o výkone správy, resp. podľa zák. č. 182/1993 Z.z. Zmluva o výkone správy je viacstrannou zmluvou, keďže písomnú zmluvu o výkone správy uzatvárajú vlastníci so správcom, pričom jej zmena alebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Okrem toho zmluva o výkone správy neupravuje

len vzťahy medzi správcom a vlastníkami, ale aj vzťahy medzi jednotlivými vlastníkami navzájom. V prípade zmluvy o výkone správy absentuje aj ďalší z charakteristických znakov spotrebiteľských zmlúv, ktorým je, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje, nakoľko zmluva o výkone správy má osobitný právny režim aj osobitné prostriedky na ich vznik, zmenu a zánik, a preto slabšou stranou zmluvného vzťahu nie je vlastník ale správca. Návrh zmluvy o výkone správy je individuálne predložený každému jednému vlastníkovi, pričom každý vlastník má možnosť vyjadriť sa v písomnom hlasovaní, o tom, či predloženú zmluvu schvaľuje. Zmluva o výkone správy sa odlišuje od spotrebiteľskej zmluvy v hlavnom charakteristickom znaku, ktorým je dodávateľ ako jedna zo strán zmluvy podľa § 52 OZ. V § 6 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. je vymedzený pojem „správa“ ako „obstarávanie“ služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v zákone konkretizované služby. Správca je len obstarávateľom služieb pre vlastníkov a túto činnosť vykonáva v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti za odplatu. Správca len sprostredkovane zabezpečuje pre vlastníkov ako spotrebiteľov služby, ktorých dodávateľmi sú iné subjekty ako je správca (napr. dodávka energií). Každá zmluva o výkone správy je zmluvou, ktorá musí obsahovať určité ustanovenia podľa zák. č. 182/1993 Z.z. a zároveň je ponechaná na účastníkov aj zmluvná voľnosť. Nemožno teda konštatovať, že by zmluva o výkone správy bola zmluvou typovou, vopred pripravenou vo forme tlače (tzv. formulárové zmluvy), ktorú vlastníci musia podpísať. Naopak je na vlastníkoch, ktorého správcu si zvolia a s týmto správcom následne negociujú zmluvné podmienky spolupráce. Navyše vlastníci majú právo kedykoľvek zmluvu o výkone správy vypovedať a zvoliť si iného správcu, v prípade že so súčasným správcom nie sú spokojní.

7. Vzhľadom na uvedené žalobca namieta postup žalovaného, ako aj orgánu, ktorý rozhodoval v prvom stupni tým, že vyhodnotil vzťah ako vzťah spotrebiteľský a aplikoval naň normy na ochranu spotrebiteľa, konkrétne § 4 ods. 1 písm. d) a § 24 zák. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa podľa ktorých žalobcovi uložil pokutu.

8. Pre prípad, že by správny súd nesúhlasil s námietkou žalobcu ohľadom nesprávnej kvalifikácie zmluvného vzťahu ako spotrebiteľského, namieta žalobca postup žalovaného pri určení výšky pokuty a samotné napadnuté rozhodnutie vo výroku o uložení pokuty čo do jej výšky, nakoľko nezohľadnil všetky okolnosti prípadu, naopak prihliadol a vyzdvihol len okolnosti majúce priťažujúci charakter.

9. Žalobca ďalej uviedol, že pôvodná odmena uvedená v zmluve o výkone správy bola zvýšená len minimálne, s prihliadnutím na zmeny cenových relácií a inflácie. Na vlastníka bola pôvodná odmena X,XX Eur/mesačne s DPH, účtovaná bola odmena X,XX Eur/mesačne s DPH, ročne bez DPH je to zvýšenie o X,XX Eur. Vlastníci každoročne v riadnom termíne obdržali od žalobcu ročné vyúčtovanie nákladov, kde sú prehľadne rozpísané položky. Vlastníci nikdy nenamietali navýšenie odmeny za správu a tým, že si plnili svoju povinnosť v zmysle zálohových predpisov, konkludentne túto zmenu odmeny akceptovali. Vlastníci majú predsa garantované právo vyúčtovanie reklamovať, žiaden z vlastníkov však položku týkajúcu sa odmeny za správu nereklamoval. Práve naopak, vlastníci všetky predpisy na schôdzi konanej 4.12.2014 spätne opätovne schválili a vzali na vedomie. Žalobca namieta, že v napadnutom rozhodnutí, ako aj v rozhodnutí 1. stupňa, nebolo prihliadnuté ako na poľahčujúcu okolnosť, že žalobca disponuje súhlasom vlastníkov s výškou odmeny za správu za 5 rokov spätne. Naopak, žalovaný, ako aj orgán ktorý rozhodoval v prvom stupni, použil túto skutočnosť ako priťažujúcu v tom zmysle, že žalobca namiesto toho, aby vlastníkom vydal bezdôvodné obohatenie, pristúpil k spätnej legalizácii odmeny za správu. Zdôrazňujeme, že tým, že žalobca prejednal výšku odmeny s vlastníkami na schôdzi, plnil si opatrenie, ktoré mu bolo uložené v zmysle inšpekčného záznamu z 26.11.2014. Žalobca teda riadne splnil uložené opatrenie, a preto sa malo na uvedené skutočnosť hľadieť ako na poľahčujúcu.

10. K závažnosti a následkom protiprávneho konania žalobca uviedol, že skutok, za ktorý bola žalobcovi uložená pokuta, nemal žiadne závažné následky a neboli ohrozené ekonomické záujmy spotrebiteľa. Vlastníci nespochybnili nárok žalobcu na účtovanú odmenu, nevyužili právo na reklamáciu vyúčtovania, naopak odmenu žalobcu potvrdili. Dôvod, ktorý použil žalovaný a to, že skutkom žalobcu boli ohrozené ekonomické záujmy spotrebiteľa je v tejto konkrétnej veci nesprávne použitý. Pojem ekonomické záujmy spotrebiteľa bol do slovenského právneho prostredia prebratý zo smerníc EÚ v rámci harmonizácie európskej spotrebiteľskej politiky. EÚ vytýčila 3 základné práva spotrebiteľa a to: ochrana zdravia a bezpečnosti spotrebiteľov, ochrana ekonomických záujmov spotrebiteľa a právo na informácie. Výsledkom ochrany ekonomických záujmov spotrebiteľa má byť celospoločenský zákaz zavádzajúcich reklám, ochrana spotrebiteľa v situácii „predaja na diaľku“, kde sa využíva televízny marketing či telefonické objednávanie prostredníctvom e-mailu. V tomto konkrétnom prípade, mal

žalobca za to, že ekonomické záujmy spotrebiteľa ohrozené neboli. Vlastníci majú k dispozícii niekoľko právnych nástrojov, ako napr. reklamácia vyúčtovania, vypovedanie správcu či negociácia zmluvných podmienok zmluvy o výkone správy, ktoré vylučujú ich slabšie postavenie a ohrozenie ich ekonomických záujmov.

11. Žalobca poukázal aj na neprimeranosť výšky uloženej pokuty. Pri zvýšení odmeny o X,XX Eur bez DPH ročne, žalovaný udelil žalobcovi pokutu za 2 roky vo výške X XXX,- Eur. Pokuta ako sankčný prostriedok má mať represívny, preventívny a výchovný charakter, avšak nie likvidačný. Pokuta vo výške X XXX,- Eur je absolútne neprimeraná vzhľadom na charakter, závažnosť a následky predmetného skutku. Pri výške odmeny X,XX Eur/mesačne s DPH, t.j. X,XX Eur/mesačne bez DPH v bytovom dome, kde je podľa listu č. XXXX pre k.ú.: J. E. 15 bytov, odmena žalobcu za správu na celý dom za jeden rok je vo výške XXX,XX Eur bez DPH, t.j. za 2 roky vo výške X XXX,XX Eur, čo je suma nižšia ako samotná uložená pokuta. Pokuta v uloženej výške má likvidačný charakter.

12. Žalovaný tvrdil, že pokutu znížil zo sumy X XXX,- Eur na sumu X XXX,- Eur s prihliadnutím na rozhodovaciu prax. Po nahliadnutí na stránku www.soi.sk kde sú zverejnené rozhodnutia žalovaného, žalobca zistil, že žalovaný udeľuje pokuty spravidla vo výške trojciferných súm (XXX, XXX, XXX,- Eur) a to aj za porušenie viacerých zákonných povinností naraz. V rozhodnutí č. SK/0605/99/2015 za porušenie povinností správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb a porušenie povinností vydať doklad o kúpe, t.j. 2 porušenia, pokuta XXX,- Eur. V rozhodnutí č. SK/0190/99/2015 za porušenie povinností správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, pokuta XXX,- Eur. Žalobca osobitne poukázal na rozhodnutie žalovaného č. SK/0308/99/2015, kde je na strane sankcionovaného subjektu správca bytového domu, ktorý je sankcionovaný za 2 skutky podľa § 4 ods. 1 písm. h) a § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa pokutou XXX,- Eur. S poukazom na uvedené žalobca nesúhlasil s tým, že žalovaný dbal o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

13. Záverom žalobca žiadal, aby správny súd v prípade, že sa stotožní s názorom žalobcu o tom, že správny orgán nebol na vydanie rozhodnutia oprávnený, nakoľko nejde o vzťah spotrebiteľský, napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého aj druhého stupňa zrušil a konanie zastavil. Ak by sa správny súd s názorom žalobcu o nespotebiteľskom charaktere zmluvy o výkone správy nestotožnil, žiadal aby správny súd rozhodnutia správnych orgánov oboch stupňov zrušil a vrátil vec žalovanému na nové prejednanie a rozhodnutie.

III.

Vyjadrenie k žalobe

14. Inšpektori SOI dňa 27.10.2014 a 26.11.2014 vykonanou kontrolou v sídle účastníka konania H. X, T., zistili, že žalobca porušil povinnosť správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb. Dňa 30.04.2015 bolo vydané Oznámenie o začatí správneho konania, ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 06.05.2015. Dňa 26.06.2015 bolo vydané rozhodnutie Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj č. P/0420/01/2014 o uložení pokuty X.XXX € za porušenie § 4 ods. 1 písm. d) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

15. Proti prvostupňovému rozhodnutiu o uložení pokuty podal žalobca odvolanie. Prvostupňový správny orgán o odvolaní nerozhodol, a tak ho v zmysle § 57 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len správny poriadok) predložil spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu.

16. Žalovaný správny orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie, zistil dôvod na zmenu a znížil pokutu uloženú prvostupňovým orgánom na výšku XXXX €, keď podľa jeho názoru dostatočne represívny charakter pre účastníka konania bude mať uloženie aj v nižšej výške ako uložil prvostupňový správny orgán.

K námietkam uvedeným v žalobe žalovaný správny orgán uviedol:

17. Žalovaný správny orgán nesúhlasil s tvrdeniami žalobcu uvedenými v žalobnom návrhu. Mal za to, že napadnuté rozhodnutie, ako aj prvostupňové rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo a presne zisteného stavu veci a správny orgán rozhodol v súlade s platnými právnymi predpismi.

18. K námietke ohľadne vyhodnotenia predmetného vzťahu ako spotrebiteľského vzťahu a k tvrdeniu, že zmluva o výkone správy nie je zmluvou spotrebiteľskou žalovaný správny orgán uviedol, že Slovenská obchodná inšpekcia je štátnym orgánom, ktorý je oprávnený kontrolovať vnútorný trh aj podľa osobitných predpisov, teda z hľadiska poskytovania služieb podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Slovenská obchodná inšpekcia má zo zákona zmocnenie vykonávať dohľad nad dodržiavaním zákona zo strany správcov bytových domov. Žalovaný poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 21S/70/2011 zo dňa 30.11.2011, v ktorom súd vyslovil názor, že „Vzhľadom na uvedené je jednoznačne dané, že Slovenská obchodná inšpekcia a jej prvostupňové a druhostupňové orgány, ktoré sú vymedzené zákonom, teda inšpektoráty a ústredný inšpektorát majú jednoznačne kompetenciu kontrolovať vnútorný trh aj podľa osobitných predpisov, teda z hľadiska poskytovania služieb podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Slovenská obchodná inšpekcia je tým orgánom štátu, ktorý je oprávnený kontrolovať vnútorný trh a teda aj kontrolovať, či spotrebiteľom sú poskytované služby v súlade so zmluvnými podmienkami vrátane služieb, ktoré poskytujú správcovia bytov a domov vo vzťahu k vlastníkom bytov a domov. Keďže v ust. ý 4 ods. 1 zák. č. 128/2002 Z. z. je priamy odkaz na osobitný predpis, ktorým je aj zák. č. 182/1993 Z. z., priamo z tohto ustanovenia vyplýva kompetencia Slovenskej obchodnej inšpekcie kontrolovať práve správcov bytov a nebytových priestorov, či si plnia svoje zákonné povinnosti uložené zák. č. 182/1993 Z. z. a zmluvné povinnosti.“ S uvedeným právnym názorom vyjadril súhlas aj Najvyšší súd Slovenskej republiky sp. zn. 2Sžo/7/2012 zo dňa 23.10.2012. Obdobný názor vyslovil tiež Krajský súd v Žiline sp. zn. 20S/93/2010 zo dňa 16.11.2010, keď okrem iného uviedol, že „...V konaní taktiež nebolo sporné, že navrhovateľ je správcovskou spoločnosťou, ktorá práve podľa zák. č. 182/1993 Z. z. vykonávala v súlade so zmluvou o výkone správy č. 115/2003 z 18.8.2003 správu bytov a nebytových priestorov. Je nesporné, že zmluva o správe bytov a zmluvný vzťah medzi správcov bytov a vlastními bytov a nebytových priestorov pod č. 115/2003 z 18.8.2003. je spotrebiteľskou zmluvou. ”

19. Je potrebné uviesť, že spotrebiteľská zmluva nie je samostatným typom zmluvy (aj keď je v Občianskom zákonníku pomenovaná), ale možno ju označiť ako druh zmluvy, pre ktorú najmä Občiansky zákonník, ale aj iné právne predpisy, ustanovujú osobitné podmienky a určujú, aké náležitosti zmluva musí obsahovať a naopak, ktoré v nej nesmú byť (neprijateľné podmienky) na ochranu tzv. slabšej zmluvnej strany. Úprava spotrebiteľskej zmluvy tvorí právny základ ochrany spotrebiteľa v súkromno-právnych vzťahoch a je základným inštitútom spotrebiteľského práva. Charakter spotrebiteľskej zmluvy môže mať zmluva kúpna, zmluva o dielo, poisťovná zmluva, zmluva o obstaraní zájazdu, lízingová zmluva, (zmluva o úvere), zmluva o dodávke plynu elektriny, o pripojení a ďalšie. Charakter spotrebiteľskej zmluvy môžu mať aj zmluvy uzatvárané podľa Obchodného zákonníka ako aj ďalších osobitných predpisov. Spotrebiteľská zmluva sa uzatvára medzi dodávateľom na strane jednej a spotrebiteľom na strane druhej. Dodávateľ je ten, ktorý pri uzavieraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľom bude vždy fyzická osoba, ktorá pri uzavieraní tejto zmluvy nekoná ako podnikateľ, teda osoba, ktorá pri uzavieraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti, pričom nie je rozhodujúce, či spotrebiteľ mal možnosť ovplyvniť obsah zmluvy. Na základe uvedeného žalovaný správny orgán trval na tom, že v danom prípade správny orgán (tak prvostupňový ako aj druhostupňový správny orgán) správne subsumoval predmetný vzťah ako vzťah spotrebiteľský a teda zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou.

20. Žalovaný správny orgán ďalej uviedol, že pri určení výšky pokuty správny orgán prihliadol na všetky okolnosti prípadu. Žalovaný odmietol tvrdenie, že prihliadol iba na priťažujúce okolnosti. Poukázal na to, že v rámci odvolacieho konania bola výška uloženej pokuty znížená. Správny orgán prihliadol najmä na charakter, závažnosť zisteného protiprávneho konania a následky zisteného protiprávneho konania, tak ako mu to ukladá ustanovenie § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov („ďalej len zákon o ochrane spotrebiteľa“). Žalovaný správny orgán mal za to, že uložená pokuta je primeraná zistenému protiprávnemu konaniu.

21. Vo vzťahu k výške uloženej sankcie sa žalobca koncentroval najmä na excesívnosť výšky pokuty vzhľadom na historické porovnanie pri iných podnikateľských subjektoch. Žalobca poukazuje na uloženie sankcie v nižšej výške za rovnaké porušenie zákona vymenovaním niekoľkých rozhodnutí SOI, k čomu žalovaný uvádza, že správny orgán v rámci správnej úvahy pri určovaní výšky pokuty zohľadňuje

konkrétne špecifiká prípadu a preto nie je pravidlom, že za porušenie toho istého ustanovenia musí byť uložená sankcia v rovnakej výške. V opačnom prípade by išlo o ukladanie paušálnej sankcie, pričom akceptáciou tézy mechanického kopírovania skorších prípadov na neskoršie rozhodnutia by mohol nastať konflikt individualizácie sankcie. Je nepochybné, že každý prípad je osobitý, z hľadiska posudzovaných zákonných kritérií rozdielny, preto je nevyhnutné skúmať nielen právnu klasifikáciu skutku a teda samotnú skutočnosť, že žalobca svojím konaním naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa, ale aj skutočnosť, že v danom prípade sa jedná o správcu, ktorého si zvolili samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, aby okrem iného riadne vykonával správu bytového domu, výšku nesprávneho účtovania ceny poskytovaných služieb, ako aj skutočnosť, či bezdôvodné obohatenie bolo vrátené spotrebiteľovi, dĺžku trvania protiprávneho konania, či charakter porušenia povinnosti. Niet pochyb, že nesprávne účtovanie vo vyššej sume a teda väčšie poškodenie spotrebiteľa zvyšuje závažnosť protiprávneho konania predávajúceho ako aj čas trvania protiprávneho konania, pričom v prípadoch, na ktoré poukázal žalobca bola uložená sankcia v nižšej výške a to najmä z dôvodu, že sa jednalo o menej závažné porušenie povinnosti správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb či predaji výrobkov. Napríklad v rozhodnutí č. SK/0605/99/2015 bol spotrebiteľ pri totožnom porušení zákona poškodený o sumu X,XX €. V ďalšom rozhodnutí označenom žalobcom č. SK/0553/99/2015 bol účastník konania sankcionovaný okrem iného aj za to, že účtovaní ceny pri predaji výrobkov poškodil spotrebiteľa o X,XX €. V rozhodnutí č. SK/0190/99/2015 bol pri rovnakom porušení spotrebiteľ poškodený o X,XX €. Posledné rozhodnutie č. SK/0308/99/2015, na ktoré poukazuje žalobca je tiež osobitý špecifický prípad, nakoľko v danom prípade došlo v rámci odvolacieho konania k prekvalifikovaniu porušenia zistených prvostupňovým správnym orgánom a teda výška uloženej pokuty sa odvíja od vyššie uvedeného. Pre porovnanie, žalobca neprávne účtoval ceny pri poskytovaní služieb vo výške X,XX €. Žalovaný zastáva názor, že podobnosť vo výške sankcie je možné očakávať len vtedy, ak sú súčasne podobné ďalšie okolnosti súvisiace so spáchaným deliktom, čo v uvedených prípadoch nepochybne splnené nebolo. V rozhodnutiach, na ktoré poukazuje žalobca vznikla spotrebiteľovi škoda vo väčšine prípadov v centoch, čo sa napokon prejavilo aj vo výške uloženej pokute. V danom prípade spotrebiteľovi vznikla škoda vo výške X,XX €, čo v žiadnom prípade nemožno považovať za zanedbateľnú sumu.

22. Z podanej žaloby vyplýva žalovanému správny orgán, že je potrebné opätovne uviesť, že konaním žalobcu bolo porušené právo spotrebiteľa správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, čím spotrebiteľovi vznikla škoda vo výške X,XX € a teda týmto konaním žalobcu boli ohrozené ekonomické záujmy spotrebiteľa. Žalobca sa bezdôvodne obohatil na úkor spotrebiteľa. Žalovaný správny orgán hodnotí splnenie opatrenia uloženého žalobcovi pri výkone kontroly v zmysle inšpekčného záznamu kladne, no odstránenie nedostatkov je v zmysle ustanovenia § 7 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa povinnosťou účastníka konania a nie je okolnosťou, ktorá by ho mohla zbaviť zodpovednosti za zistené porušenie zákona. Nakoľko povinnosť odstrániť zistené nedostatky vyplýva priamo zo zákona, nemožno na túto skutočnosť prihliadať ako poľahčujúcu okolnosť. Skutočnosť, že bol daný súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov z predmetnej zápisnice nevyplýva, nakoľko pri danom bode programu chýba uvedenie hlasovania jednotlivých vlastníkov s určením, akým spôsobom hlasovali.

23. Žalovaný správny orgán má za to, že pokuta s prihliadnutím na všetky skutočnosti prípadu bola uložená odôvodnene a v adekvátnej výške. Nesprávnym účtovaním poskytnutých služieb prichádza k bezdôvodnému obohateniu predávajúceho, k poškodeniu spotrebiteľa a k ohrozeniu jeho ekonomických záujmov. Uvedeným konaním je upierané právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa vyplývajúce z ustanovenia § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko zo strany predávajúceho je ako odmena spotrebiteľovi účtovaná vyššia suma, než na akej sa v rámci zmluvy dohodli.

24. Na základe uvedených skutočností zotrval žalovaný správny na tom, že napadnuté rozhodnutie Ústredného inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave č. SK/0585/99/2015 zo dňa 03.12.2015 a rozhodnutie Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj č. P/0420/01/2014 zo dňa 26.06.2015 boli vydané na základe spoľahlivo a presne zisteného skutkového stavu, v súlade s platnými právnymi predpismi a preto žiadal, aby krajský súd žalobu zamietol ako nedôvodnú.

IV.

Ďalšie vyjadrenia

25. V podaní zo dňa 28.2.2017 žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol nasledovné:

26. Ustanovenie § 250j ods. 5 zák. č. 99/1963 OSP upravovalo moderačné oprávnenie súdu, t.j. možnosť znížiť výšku uloženej pokuty alebo upustiť od potrestania, pričom v danom prípade bola správne súdu priznaná plná jurisdikcia. Zákon č. 99/1963 Z.z. OSP nevyžadoval na využitie oprávnenia súdu na peňažnú moderáciu návrh zo strany žalobcu. Procesný predpis zák. č. 162/2015 SSP upravuje nový inštitút správnej žaloby vo veciach správneho trestania a s tým súvisiacu sankčnú moderáciu v §§ 194 - 198. tak že správny súd môže na základe výsledkov ním vykonaného dokazovania na návrh žalobcu rozsudkom a) zmeniť druh alebo výšku sankcie, aj keď orgán verejnej správy pri jej uložení nevybočil zo zákonného rámca správnej úvahy, ak táto sankcia je neprimeraná povahe skutku alebo by mala pre žalobcu likvidačný charakter, b) upustiť od uloženia sankcie, ak účel správneho trestania možno dosiahnuť aj samotným prejednaním veci.

27. Žalobca žiadal, aby správny súd v rámci plnej jurisdikcie využil moderačné oprávnenie v zmysle § 195 a § 198 zák. č. 162/2016 SSP a znížil tak výšku uloženej sankcie, prípadne od potrestania upustil. Uvedené navrhol žalobca pre prípad, že správny súd dospeje k názoru, že by bolo nevhodné zrušiť žalobou napadnuté rozhodnutia a vrátiť na ďalšie konanie, keďže skutkový stav bol dostatočne zistený, avšak vecne nesprávny bol len výrok o výške uloženej sankcie. Žalobca mal za to, že žalovaný nepreukázal vyššiu mieru negatívnych dôsledkov protiprávneho konania u žalobcu (závažnosť, dĺžka konania a následky).

28. Žalobca ďalej žiadal, aby správny súd pripustil opravu zjavnej chyby pri písaní v žalobe v časti žalobných návrhov. Prvým pôvodným žalobným návrhom, žalobca navrhoval pre prípad, ak sa správny súd stotožní s názorom žalobcu o tom, že správny orgán nebol na vydanie rozhodnutia oprávnený, nakoľko nejde o vzťah spotrebiteľský, aby rozhodol nasledovne:

29. Rozhodnutie žalovaného Slovenská obchodná inšpekcia Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, pod spis. zn.: číslo: SK/0585/99/2015 zo dňa 03.12.2015, ako aj rozhodnutie prvostupňového orgánu Slovenská obchodná inšpekcia Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, číslo: P/0420/01/2014 zo dňa 26.6.2015 sa zrušuje a konanie sa zastavuje. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

30. Dovoľujeme si týmto opraviť chybu pri písaní tohto žalobného návrhu v časti „a konanie sa zastavuje“, tak že žalobný návrh po oprave chyby znie nasledovne:

31. Rozhodnutie žalovaného Slovenská obchodná inšpekcia Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, pod spis. zn.: číslo: SK/0585/99/2015 zo dňa 03.12.2015, ako aj rozhodnutie prvostupňového orgánu Slovenská obchodná inšpekcia Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, číslo: P/0420/01/2014 zo dňa 26.6.2015 sa zrušuje. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

32. Ďalším podaním zo dňa 28.2.2017 žalobca doplnil svoju argumentáciu k otázke spotrebiteľského vzťahu nasledovne:

33. Nie samotná zmluva o výkone správy, ale až následné zmluvy, ktoré v mene vlastníkov uzatvára správca s dodávateľmi sú zmluvy spotrebiteľské. Pre tento prípad má správca v zmysle § 8b ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. zákonnú povinnosť „pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zároveň správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa“.

34. Podľa § 8 zák. č. 182/1993 Z.z. správcom môže byť právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Len samotný fakt, že správca koná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti (čím by teoreticky mohlo napĺňať charakteristiku dodávateľa v zmysle spotrebiteľského práva), sám o sebe bez skúmania ďalších odlišností zmluvy o výkone správy uzatvorenej v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. a zmluvy spotrebiteľskej podľa § 52 a Občianskeho zákonníka, nemožno automaticky vyhodnotiť tak, že zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou.

35. Žalovaný poukázal aj na ďalšie súdne rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/471/2012 zo dňa 17.06.2013, ktorým Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací potvrdil rozhodnutie súdu prvého stupňa, pričom rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádzalo z právneho názoru, že zmluva o výkone správy nie je spotrebiteľskou zmluvou, pretože vlastníci môžu ovplyvniť obsah zmluvy o výkone správy prostriedkami vyplývajúcimi zo zák. č. 182/1993 Z.z.

36. Žalobca poukázal aj na ďalšie špecifiká zmluvy o výkone správy, ktoré podľa neho vylučujú spotrebiteľský režim a slabšie postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov a to najmä:

- Kontrolný mechanizmus vlastníkov voči správcovi v zmysle § 8b ods. 2 písm. f) v spojení s § 11 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., tj. právo vlastníkov a tomu zodpovedajúca povinnosť správcu umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

- Zodpovednosť správcu: Podľa § 8 ods. 5 zák. č. 18/1993 Z.z. správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

- Zákonná povinnosť správcu konať v záujme vlastníkov: V zmysle § 8b ods. 2 písm. b), d) je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými a zároveň je povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

37. Vzhľadom na uvedené argumenty mal žalobca za to, že zmluva o výkone správy v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. nenapĺňa znaky spotrebiteľskej zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka, a teda nie je zmluvou spotrebiteľskou. Zmluva o výkone správy podľa zák. č. 182/1993 Z.z. je zmluvou sui generis.

38. K otázke protiprávneho konania a uloženej pokute žalobca doplnil:

39. Odmena žalobcu za výkon správy bola počnúc uzatvorenia zmluvy o výkone správy (rok 1998) upravovaná len 1 x a to od 1.2.2011, v nadväznosti na zmeny cenových relácií a vývoj inflácie.

40. Každý vlastník bol oboznámení so zvýšením odmeny za správu, keďže žalobca každý rok vypracuje a zašle vlastníkom vyúčtovanie nákladov s prehľadne rozpisanými položkami a s určením výšky zálohového predpisu na ďalšie obdobie. V prípade nesúhlasu s vyúčtovaním, každý vlastník má zákonom garantované právo vyúčtovanie reklamovať. Žiaden z vlastníkov však vyúčtovanie nereklamoval. Podľa § 35 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník platí, že prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť. Úhrada zálohových platieb je určitým, zrozumiteľným a slobodným prejavom vôle súhlasu s výškou zálohového predpisu a teda aj s výškou položky za odmenu za správu domu.

41. Skutočnosť, že žalobca na schôdzi vlastníkov dňa 4.12.2014 informoval prítomných vlastníkov o finančnom hospodárení domu za posledných 5 rokov so zameraním na spôsob tvorby zálohového predpisu, odmeny za správu a za jednotlivé služby s prihliadnutím na zmeny cenových relácií a inflácie, a prítomní vlastníci hlasovaním podľa zák. č. 182/1993 Z.z. uvedené odsúhlasili, je len potvrdením vyššie uvedeného. Preto namietame vyjadrenie uvedené v prvostupňovom rozhodnutí v tejto veci P/0420/01 /2014 o tom, že zo strany žalobcu išlo v prípade konania na schôdzi vlastníkov dňa 4.12.2014 o snahu o zlegalizovanie. S odkazom na uvedené, žalobca mal za to, že sa nedopustil protiprávneho konania.

42. Podľa žalobcu jeho konanie nemá a nemalo žiadne nežiaduce následky. Cenový vývoj odmeny za výkon správy bol z hľadiska žalobcu voči vlastníkom transparentný a preto žalobca nesúhlasí s tvrdením žalovaného, že konaním žalobcu boli ohrozené ekonomické záujmy spotrebiteľa.

43. Obranu žalovaného vzťahujúcu sa k výške uloženej pokuty žalobca považoval za nedostatočnú. Žalovaný na jednej strane uvádza, že sa zameril na historické porovnanie pri iných podnikateľských subjektoch, ale na druhej strane tento svoj postup v odôvodnení napadnutého rozhodnutia neuviedol a nepreukázal. Ukladanie pokút na základe úvahy žalovaného neznamená, že môže konať svojvoľne. Správny orgán musí dbať o to, aby pri rozhodovaní o skutkovo zhodných a podobných prípadoch

nevznikli neodôvodnené rozdiely. K rozhodnutiu SK/0308/99/2015, kde bol na strane sankcionovaného subjektu správca bytového domu, ktorý bol sankcionovaný za 2 skutky podľa § 4 ods. 1 písm. h) a § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. pokutou vo výške XXX,- Eur, ku ktorému žalovaný uviedol, že ide o „osobitý špecifický prípad, nakoľko v danom prípade došlo v rámci odvolacieho konania k prekvalifikovaniu porušení zistených prvostupňovým správnym orgánom a teda výška uloženej pokuty sa odvíja od vyššie uvedeného.“ Žalobca doplnil, že tvrdená zmena právnej kvalifikácie podľa neho nemá vplyv na skutočnosť, že ide o rozhodnutie o uložení pokuty za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z., podľa ktorého účastník konania nesprávne účtoval ceny pri poskytovaní služieb a tak sa bezdôvodne obohatil vo výške X,XX Eur. Podľa rozhodnutia SK/0308/99/2015 prvostupňový orgán uložil účastníkovi konania pokutu XXX,- Eur za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zák. č. 250/2007 Z.z., následne odvolací orgán zmenil právnu kvalifikáciu a uložil pokutu XXX,- Eur za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zák. č. 250/2007 Z.z. a za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. Porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. malo spočívať v konaní účastníka - správcu bytového domu, ktorý v rámci vyúčtovania za rok 2013 pri položke „domoví dôverníci a samospráva“ zúčtoval vlastníčkovi ako skutočný náklad sumu X,XX Eur, hoci k 31.01.2013 skončila v zmysle Výpovede dohody o pracovnej činnosti, činnosť domového dôverníka a do konca kalendárneho roka 2013 ju vo vchode C preukázateľne nevykonávala žiadna osoba, a teda za 11 mesiacov v roku 2013 neexistoval právny titul na účtovanie pri položke „domovú dôverníci a samospráva“ ako skutočného nákladu. Žalobca bol názoru, že prípad podľa rozhodnutia SK /0308/99/2015 možno nepochybne označiť za skutkovo zhodný alebo podobný s prípadom v tejto veci, keďže žalobcovi bola uložená pokuta za nesprávne účtovanie cien pri poskytovaní služieb, pri ktorom sa mal bezdôvodne obohatiť vo výške X,XX Eur. V tejto súvislosti si žalobca dovoľuje tiež uviesť, že suma X,XX Eur je s DPH, a teda skutočne ide o sumu X,XX Eur (DPH bola odvedená štátu).

44. Elektronickým podaním so ZEP zo dňa 28.07.2019 žalobca doplnil, že žalovaný na svojej webovej stránke v časti informácie pre verejnosť uverejnil článok s názvom Kompetencie SOI v oblasti kontroly služieb spojených s bývaním. Žalobca dotknutý článok pripojil k podaniu. Z uvedeného článku podľa žalobcu vyplýva, že v prípade správy bytového domu správcom, ktorým je aj žalobca, má SOI vo vzťahu k nemu nasledovné kompetencie:

- kontrola samotného rozúčtovania úhrad za služby spojené s bývaním
- porušenie povinností predložiť vlastníkom vyúčtovanie do 31. mája kalendárneho roka

45. Žalobca si z Článku vyvodil, že SOI nie je oprávnená vykonávať u správcu kontrolu účtovníctva, hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv, určovať a kontrolovať zálohové platby - tvoria sa dohodou medzi správcom a vlastníckmi. Ak nedôjde k dohode, o spore môže rozhodnúť jedine súd (zálohová platba nie je cenovou kategóriou, preto správnosť jej výšky nie je predmetom kontroly SOI). SOI nekontroluje ani kvalitu prác vykonaných dodávateľskými firmami, faktúry za vykonané práce - ceny, použitý materiál, vykonané práce, lehoty na vybavenie reklamácií pri uplatňovaní reklamácií chýb vykonaných diel - napr. pri zateplení. Postup - vlastníck reklamuje u správcu a povinnosťou správcu je riešiť a vybaviť reklamáciu so zmluvným vykonávateľom prác. Ak správca nekoná a vlastníckom vznikne škoda v dôsledku nečinnosti správcu, môžu sa obrátiť na súd pre porušenie zmluvy o výkone správy ako aj zákona č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

46. Z vyššie uvedeného podľa žalobcu možno jednoznačne ustáliť, že odmena za výkon správy a jej výška nepatrí do kategórie úhrad za služby spojené s bývaním, rozúčtovanie ktorých je SOI kompetentná kontrolovať. Výška odmeny za výkon správy sa tvorí výlučne dohodou medzi vlastníckmi a správcom (žalobca) a aj nedôjde k dohode, o spore môže rozhodnúť súd v rámci konania podľa zákona č. 160/2015 Z.z. CSP. Správnosť výšky odmeny za výkon správy nie je predmetom kontroly SOI.

V.

Právna úprava a závery správneho súdu

47. Krajský súd v Bratislave, ako správny súd vecne a miestne príslušný na konanie vo veci podľa ust. § 10 zák. č. 162/2015 Z.z., Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) s poukazom na ust. § 491 ods. 1 SSP preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu dôvodov uvedených v žalobe a na pojednávaní dňa 2.7.2019 rozhodnutie žalovaného, ako i prvostupňové rozhodnutie zrušil podľa § 191 písm. d) SSP.

48. Podľa § 2 ods. 1 SSP, 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.

49. 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 (ods. 2).

50. Rozhodnutím orgánu verejnej správy sa rozumie správny akt vydaný orgánom verejnej správy v administratívnom konaní, ktorý je formálne označený ako rozhodnutie alebo je za rozhodnutie považovaný podľa osobitného predpisu a zakladá, mení, zrušuje alebo deklaruje práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby a právnickej osoby, alebo sa jej priamo dotýka (§ 3 ods. 1 písm. b/ SSP).

51. Podľa § 6 ods. 1 SSP, správne sudy v správnom súdnictve preskúmajú na základe žalôb zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy, opatrení orgánov verejnej správy a iných zásahov orgánov verejnej správy, poskytujú ochranu pred nečinnosťou orgánov verejnej správy a rozhodujú v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

52. V intenciách § 6 ods. 1 SSP, súd preskúmava aj administratívne konanie, ktorým sa v zmysle § 3 ods. 1 písm. a) SSP rozumie postup orgánu verejnej správy v rámci výkonu jeho pôsobnosti v oblasti verejnej správy pri vydávaní individuálnych správnych aktov a normatívnych správnych aktov.

53. V zákonom predpísanom postupe je správny orgán oprávnený a súčasne aj povinný vykonať úkony v priebehu administratívneho konania a ukončiť ho vydaním rozhodnutia, ktoré má zákonom predpísané náležitosti.

54. Žaloba bola podaná tunajšiemu súdu počas platnosti a účinnosti Občianskeho súdneho poriadku - O.s.p. (zákon č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov), ktorý v piatej časti upravoval problematiku súdneho preskúmania rozhodnutí orgánov verejnej správy. Tento zákon bol v časti týkajúcej sa správneho súdnictva s účinnosťou od 01.07.2016 nahradený Správnym súdnym poriadkom - SSP (zákon č. 162/2015 Z.z.). Oba zákony obdobne upravujú otázky vymedzenia rozsahu rozhodnutí správnych orgánov, ktoré podliehajú súdnemu preskúmaniu na návrh účastníka správneho konania.

55. Podľa § 491 ods. 1 SSP, ak nie je ďalej ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa odseku 2 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.

56. Pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia súd skúma, či žalobou napadnuté rozhodnutie je v súlade s právnym poriadkom SR, najmä s hmotnými a procesnými administratívnymi predpismi. Správny súd preskúmava zákonnosť žalobou napadnutého rozhodnutia a postupu správneho orgánu a posudzuje, či je pravdivé tvrdenie žalobcu, že bol rozhodnutím a postupom správneho orgánu ukrátený na svojich právach. Limitom súdneho prieskumu je zákonnosť, pričom zákonnosť rozhodnutí a postupov je súlad týchto rozhodnutí a postupov s platným právnym poriadkom SR.

57. Podstatou správneho súdnictva je ochrana práv občanov a právnických osôb, o ktorých sa rozhodovalo v správnom konaní. Ide o právny inštitút, ktorý umožňuje, aby sa každá osoba, ktorá sa cíti byť rozhodnutím či postupom orgánu verejnej správy poškodená, dovolala súdu, ako nezávislého orgánu a vyvolala tak konanie, v ktorom správny orgán už nebude mať autoritatívne postavenie, ale bude účastníkom konania s rovnakými právami ako ten, o koho práva ide.

58. Preskúmaným rozhodnutím žalovaný ako odvolací orgán potvrdil prvostupňové rozhodnutie - Slovenskej obchodnej inšpekcie (SOI), Inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave, číslo: P/0420/01/2014 zo dňa 26.6.2015, ktorým príslušný orgán dozoru žalobcovi podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z.

o ochrane spotrebiteľa pokutu vo výške X XXX,- Eur pre porušenie povinnosti predávajúcim správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb podľa § 4 ods. 1 písm. d) zák. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

59. V ustanovení § 6 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. je vymedzený pojem „správa“ ako „obstarávanie“ služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v zákone konkretizované služby. Správca je len obstarávateľom služieb pre vlastníkov a túto činnosť vykonáva v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti za odplatu.

60. Podľa § 8 zák. č. 182/1993 Z.z. správcom môže byť právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu.

61. Podľa § 8 ods. 5 zák. č. 18/1993 Z.z. správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

62. Podľa § 8b ods. 2 písm. b), d) zák. č. 18/1993 Z.z. je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými a zároveň je povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

63. Podľa § 25 ods. 4 zák. č. 250/2007 Z.z. pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

64. Podľa § 3 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. (Správny poriadok) platí, že rozhodnutie správneho orgánu musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a zároveň správny orgán musí dbať o to, aby pri rozhodovaní o skutkovo zhodných a podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

65. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

66. Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

67. Podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

68. Podľa § 879j Občianskeho zákonníka, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

69. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, 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.

70. Podľa § 24 ods. 1 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.

71. Podľa § 27 zákona č. 250/2007 Z.z., na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní okrem § 20 ods. 3 písm. e) až h) a § 21 a § 26a, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

72. Žalobca namietal danosť spotrebiteľského charakteru vzťahu, založeného Zmluvou o výkone správy zo dňa 25.3.1998 v jej aktualizovanom znení zo dňa 1.6.2001. Základnú definíciu spotrebiteľského vzťahu obsahuje ustanovenie § 52 Občianskeho zákonníka. Námietky žalobcu voči spotrebiteľskému charakteru vzťahu vlastníka bytu k správcovi bytového domu, obsiahnuté v žalobe nesmerujú voči

žiadnej z legálnych charakteristík, obsiahnutých v ustanovení § 52 Občianskeho zákonníka, preto súd uvedené námietky nevyhodnotil ako právne relevantné.

73. V zmysle § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. je správcom právnická alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorý má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. V zmysle § 8a v spojení s § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov hlasujú o uzatvorení zmluvy o správe nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uzatvorená zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov. Podľa § 6 ods. 1 druhá veta v spojení s § 6 ods. 2 písm. d) zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom, pričom pod pojmom správa domu je potrebné rozumieť obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhanie škody nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov. Správny súd na základe uvedeného dospel k záveru, že spotrebiteľský charakter uzatvorenej Zmluvy je nepochybný, nakoľko je zrejmé, žalobca vystupoval ako dodávateľ (ten, ktorý koná pri uzatváraní a plnení zmluvy v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti) a vlastníci bytov ako spotrebiteľia (osoba, ktorá pri uzavieraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti). Na základe uvedeného správny súd dospel k záveru, že zmluva o výkone správy má charakter spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 OZ a zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, teda žalobca ako dodávateľ bol povinný rešpektovať a riadiť sa ustanoveniami vyššie uvedených zákonov.

74. Slovenská obchodná inšpekcia je tým orgánom štátu, ktorý je oprávnený kontrolovať vnútorný trh, a teda aj kontrolovať, či spotrebiteľom sú poskytované služby v súlade so zmluvnými a zákonnými podmienkami vrátane služieb, ktoré poskytujú správcovia bytov a domov vo vzťahu k vlastníkom bytov. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 182/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa vyplýva, že Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov. Z poznámky pod čiarou k tomuto ustanoveniu pod bodom 1 uvádza zákonodarca príkladom viaceré právne predpisy, avšak tiež zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

75. Pre spotrebiteľský charakter Zmluvy nie je právne relevantný spôsob kreovania zmluvy, možnosť odstúpenia od zmluvy, rovnoprávnosť postavenia zmluvných strán, formulárových charakter zmluvy, počet subjektov zmluvy - žiadna z uvedených charakteristík nie je zákonnou charakteristikou spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 Občianskeho zákonníka, prípadne legálnou charakteristikou podľa iného právneho predpisu.

76. Ako dôvodné však správny súd vyhodnotil ďalšie námietky žalobcu- postup žalovaného pri určení výšky pokuty, neprimeranosť uloženej pokuty vo vzťahu k celkovej ročnej odmene za správu celého bytového domu.

77. Správny súd zároveň dospel k záveru, v časti výšky uloženej pokuty je rozhodnutie správneho orgánu prvého aj druhého stupňa nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov.

78. Správne orgány oboch stupňov vychádzali vo svojich rozhodnutiach s poukazom na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. pri určení výšky uloženej pokuty z následkov, ktoré malo mať porušenie povinnosti žalobcu, pričom dospeli zhodne k záveru, že na strane žalobcu došlo k bezdôvodnému obohateniu. Oba správne orgány nevenovali žiadnu pozornosť vyjadreniu žalobcu k oznámeniu o začatí konania o uložení pokuty, ani sa s týmto vyjadrením nijakým spôsobom vo svojich rozhodnutiach nevyšporiadali (správny súd na tomto mieste podotýka, že sa jednalo o jedinú námietku, ktorú žalobca vo vyjadrení uplatnil). Už v tomto vyjadrení žalobca namietal, že nesprávne účtovaná odmena nezohľadňuje ani celkovú výšku inflácie od roku 2008. Od uzatvorenia Zmluvy o výkone správy v jej aktuálnom znení, inflácia dosiahla v súhrne viac ako 50 %, pričom k nesprávnemu účtovaniu došlo v rozsahu 5,8 %. Na uvedenú skutočnosť (svedčiacu v prospech žalobcu) správne orgány žiadnym spôsobom nereflektovali pri posudzovaní napr. závažnosti porušenia povinnosti alebo pri posudzovaní následkov porušenia povinnosti žalobcu. Konštatovanie žalovaného na tretej strane jeho rozhodnutia, že „pokiaľ ide o výšku uloženej pokuty, túto odvolací orgán primerane znížil vzhľadom na rozhodovaciu prax“ je tiež nepreskúmateľné - z uvedeného vyjadrenia nie je vôbec zrejmé, čo konkrétne bolo dôvodom a kritériom zníženia (napr. že sa jedná o prípad porušenia jednej povinnosti žalobcom, alebo sa kritérium

vzťahuje na výšku nesprávne účtovanej sumy, prípadne iné kritérium), ani o akú konkrétnu rozhodovaciu prax sa jedná (absentuje tu označenie dotknutých rozhodnutí); pri absencii uvedených náležitostí nie je vôbec možné zistiť, ako správny orgán druhého stupňa dospel ku končenej výške uloženej povinnosti. Pri skúmaní následkov porušenia povinnosti je nepochybne potrebné vziať do úvahy následky porušenia povinnosti na spotrebiteľa, avšak nemožno opomenúť ani následky, ktoré uložená pokuta môže mať na porušovateľa - v tomto svetle súd uznal ako relevantnú námietku žalobcu, že uložená pokuta je neprimerane vysoká, keď je vyššia ako odmena za správu celého bytového domu za dva roky.

79. Na ďalšie žalobné dôvody, ktoré žalobca uplatnil vo svojich vyjadreniach po podaní správnej žaloby správny súd nemohol prihliadnuť s prihliadnutím na uplynutie lehoty podľa § 250b ods. 1 O.s.p., resp. § 181 ods. 1, ods. 4 SSP. Z rovnakého dôvodu súd nemohol prihliadnuť ani na procesný návrh žalobcu na uplatnenie sankčnej moderácie.

80. Záverom správny súd dáva do pozornosti žalobcu, že opis oprávnení žalovaného na jeho webovej stránke nemá žiadnu právnu relevanciu; rozsah oprávnení žalovaného môže právne záväzným spôsobom vymedziť iba zákon.

81. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 167 ods. 1 SSP v spojení s § 175 ods. 1 SSP a vzhľadom na úspech v konaní bol žalobcovi tento nárok priznaný, pričom podľa § 175 ods. 2 SSP o výške náhrady trov konania rozhodne správny súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

82. Toto rozhodnutie senát Krajského súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3 : 0 (§ 139 ods. 4 SSP).