

Súd: Správny súd v Banskej Bystrici
Spisová značka: ZA-31S/92/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5022200303
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Kochan Morová
ECLI: ECLI:SK:SpSBB:2024:5022200303.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

11 ZA-31S/92/2022

Správny súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Kochan Morovej a členov senátu Mgr. Andreja Maukša a JUDr. Ing. Jitky Mlynarčíkovej, PhD., LL.M., v právnej veci žalobcu: Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 437 638, zast.: Mgr. Samuel Dorociak, advokát, 1. mája 697/26, 031 01 Liptovský Mikuláš, proti žalovanému: Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, Bajkalská 21/A, 829 99 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. SK/0005/99/2021 zo dňa 14. 03. 2022, takto

rozhodol:

11 ZA-31S/92/2022

I. Rozhodnutie žalovaného Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave č. SK/0005/99/2021 zo dňa 14. 03. 2022 zrušuje a vec vracia žalovanému na ďalšie konanie.

II. Priznáva žalobcovi nárok na úplnú náhradu trov konania voči žalovanému.

odôvodnenie:

9 ZA-31S/92/2022

Administratívne konanie

1. Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj (ďalej len „inšpektorát SOI“ alebo „orgán verejnej správy prvého stupňa“) v dňoch 18. 06. 2019, 09. 07. 2019, 21. 11. 2019 a 15. 01. 2020 u žalobcu vykonal na základe spotrebiteľského podnetu kontrolu so zameraním na dodržiavanie 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“) a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Na základe zistení, ktoré vyplynuli z kontroly a boli zdokumentované v inšpekčných záznamoch zo dňa 18. 06. 2019, 09. 07. 2019, 21. 11. 2019 a 15. 01. 2020, inšpektorát SOI vydal dňa 01. 10. 2020 oznámenie o začatí správneho konania, ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 17. 10. 2020.

2. Po vyjadrení žalobcu k oznámeniu o začatí správneho konania vydal inšpektorát SOI rozhodnutie č. P/0312/05/2019 zo dňa 10. 12. 2020 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým žalobcovi podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa uložil pokutu vo výške 400 € pre porušenie povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a to zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 2 a § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorých musí byť program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome oznámený vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr 7 dní vopred a zároveň musí ten, kto schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolal, zverejniť zápisnicu zo schôdze do siedmych dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, t. j. upraveným v zmluve o výkone správy, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 18. 06. 2019, 09. 07. 2019, 21. 11. 2019 a 15. 01. 2020 v priestoroch kancelárie: Jaroslava Nociarová SBH, s.r.o., Hviezdoslavova ul. 5, Ružomberok s predávajúcim (respektíve poskytovateľom služieb) - žalobcom, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo 16950/L „správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy 76/2016 zo dňa 11. 06. 2016 účinnnej od 01. 07. 2016 (ďalej aj „zmluva o výkone správy“), uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 na ulici Hrabovská dolina 18/3280 v Ružomberku, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-352/2019 zistené, že:

I. na základe žiadosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 04. 11. 2019 zvolal správca pozvánkou zo dňa 06. 11. 2019 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na deň 15. 11. 2019 o 16:30 hod. v priestoroch bytového domu – LOBBY BAR FATRAPARK 1, Hrabovská dolina 18/3280, Ružomberok s týmto programom:

- 1/ Prezentácia, voľba zapisovateľa, overovateľov zápisu, predsedajúceho schôdze, skrutátora
- 2/ Platobná bilancia vlastníkov bytov a NP k 31. 10. 2019
- 4/ Stav fondu údržby a opráv k 31. 10. 2019
- 5/ Voľba zástupcu vlastníkov bytov a NP
- 6/ Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020
- 7/ Rôzne, diskusia
- 8/ Uznesenie, záver“

(bod 3/ bol z číslovania daného programu vynechaný) a v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov FATRAPARK 1 zo dňa 15. 11. 2019 bolo uvedené: 5 Prerokovanie návrhu plánu údržby a opráv pre rok 2020, v zmysle ktorého „... navrhlo sa, že správca je oprávnený uhrádzať faktúry z fondu údržby a opráv do výšky 2000,- € v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov, Hlasovanie: ZA: 65, PROTI: 4, ZDRŽAL SA: 1, SCHVÁLENÝ“, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď správca neoznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov otázku programu schôdze, o ktorej sa na schôdzi dňa 15. 11. 2019 konalo, sedem dní vopred pred konaním schôdze, nakoľko táto otázka nebola súčasťou vyššie uvedeného programu, išlo o zmenu daného programu schôdze a správca mal zabezpečiť, aby boli o tejto zmene programu schôdze informovaní nielen vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi, ale všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej aj „porušenie povinnosti I“); II. v zmluve o výkone správy v čl. IV. Práva a povinnosti správcu v bode 8. bolo dohodnuté: „Správca sleduje úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáha vzniknuté nedoplatky. Pritom je správca povinný upozorniť vlastníkov, ktorí sú v omeškani s platbami na vznikajúci nedoplatok s upozornením na výšku poplatkov z omeškania 1 x štvrtročne, informovať vlastníkov o konkrétnych dlžníkoch na schôdzi, pričom táto informácia je súčasťou zápisu zo schôdze. Zápis zo schôdze je správca povinný doručiť elektronickou poštou každému vlastníkovi.“ a dňa 26. 04. 2019 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, na ktorej správca v rámci bodu 3. programu schôdze pod názvom Platobná bilancia vlastníkov bytov a NP k 31. 03. 2019 informoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov o platobnej bilancií vlastníkov bytov k 31. 03. 2019 nad 500 € tak, ako je to uvedené v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov FATRAPARK 1 zo dňa 26. 04. 2019, pričom správca túto zápisnicu doručil vlastníkom bytov a nebytových priestorov prostredníctvom elektronickej pošty, teda spôsobom v dome obvyklým, upraveným v zmysle zmluvy o výkone správy, až dňa 10. 05. 2019, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nedodrжал lehotu 7 dní od konania schôdze na zverejnenie zápisnice zo schôdze spôsobom v dome obvyklým (ďalej aj „porušenie povinnosti II“).

3. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný rozhodnutím č. SK/0005/99/2021 zo dňa 14. 03. 2022 (ďalej aj „napadnuté rozhodnutie“ alebo „druhostupňové rozhodnutie“) tak, že prvostupňové rozhodnutie zmenil a žalobcovi uložil podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa pokutu vo výške 300 € pre porušenie povinnosti I podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Žalovaný uviedol, že vo vzťahu k porušeniu povinnosti II nebola dodržaná subjektívna prekluzívna lehota na začatie správneho konania, na čo je správny orgán povinný prihliadať ex offa, a preto žalovaný pristúpil k zmene prvostupňového rozhodnutia a porušenie povinnosti II vypustil z výroku rozhodnutia a zároveň zmenil aj výšku uloženej pokuty. Vo vzťahu k porušeniu povinnosti I žalovaný uviedol, že pokiaľ bol vopred sedem dní pred konaním schôdze vlastníkom oznámený program schôdze s bodom „Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020“, pričom priamo na schôdzi sa hlasovalo o bode pojednávajúcom o „Oprávnení správcu uhrádzať faktúry z fondu údržby a opráv do výšky 2000,- € v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov“, nie je možné považovať oznámený bod v pozvánke za totožný s hlasovaním, nakoľko oznámené prerokovanie plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok nezahŕňa aj prejednanie finančnej otázky, spočívajúcej v možnosti delegovať na správcu oprávnenie uhrádzať faktúry v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov. Žalovaný sa stotožnil s odôvodnením prvostupňového rozhodnutia vo vzťahu k odôvodneniu porušenia povinnosti I žalobcom aj vo vzťahu k aplikácii záverov Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/589/2014 zo dňa 21. 10. 2014. Žalovaný konštatoval, že vopred oznámený program schôdze sa nemôže obsahovo a tematicky meniť „za pochodu“ priamo na schôdzi, nakoľko takéto konanie môže jednoznačne viesť k zhoršeniu postavenia vlastníkov neprítomných na schôdzi, ktorí vopred neboli informovaní o otázkach hlasovania. Cieľom právnej úpravy v predmetnej veci je, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia byť dostatočne vopred informovaní o tom, že sa uskutoční rozhodovanie formou schôdze alebo písomným hlasovaním. Zároveň musia byť oboznámení s termínom, miestom a programom, resp. otázkami, o ktorých sa bude hlasovať. Spôsob oznámenia si vlastníci dohodnú v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spolčenstve. Riadne informovanie je právom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré jednoznačne zákonodarca v zákone upravil. Riadne informovanie o otázkach hlasovania je taktiež žiaduce, nakoľko napríklad pri zastupovaní vlastníkov na základe plnomocenstva udeleného na zastupovanie a hlasovanie bude súčasťou plnomocenstva aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome sú finančné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, preto im jednoznačne patrí zákonné právo rozhodovať o ich použití. Zároveň tvrdenie žalobcu o zmarení schôdze, nakoľko nebude možné prerokovať vlastníckymi zamýšľané záležitosti, neobstojí, nakoľko pri dodržaní zákonnej povinnosti riadne vopred informovať o termíne, mieste a programe schôdze, nemôže byť konanie schôdze a hlasovanie o vopred avizovaných otázkach zmarené. Ak má byť účelom schôdze vlastníkov umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov realizovať ich práva a povinnosti, ktoré im vyplývajú z vlastníckeho práva bytu, či nebytového priestoru v bytovom dome, resp. z ich postavenia podielového spoluvlastníka spoločných častí a zariadení bytového domu, či pozemku, tak riadny výkon týchto práv a povinností vyžaduje, aby vlastníci konali so znalosťou veci a náležitou starostlivosťou, resp. aby mali možnosť takto konať. To vyžaduje, aby mali vlastníci možnosť vopred sa oboznámiť s otázkami, ktoré budú predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov a neboli na schôdzi vlastníkov postavení takpovediac pred „hotovú vec“. Oznámenie o schôdzi vlastníkov preto musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi. Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinnosti I vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom žalobcom uvádzané skutočnosti nebolo možné vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav. Podľa žalovaného je zmenená výška pokuty primeraná, udelená v zákonom rozpätí a pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby.

Správna žaloba – žalobné body

4. Správnu žalobou, podanou v zákonnej lehote, sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti druhostupňového rozhodnutia žalovaného a jeho zrušenia podľa § 191 ods. 1 písm. c, e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení účinnom do 30. 06. 2023 (ďalej len „SSP“). Uplatnil si aj náhradu trov konania.

5. Žalobca namietal nesprávne právne posúdenie veci žalovaným vo vzťahu k interpretácii § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., na ktorej podporu použil rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/589/2014 zo dňa 21. 10. 2014, ktoré podľa žalobcu bolo vydané v skutkovo nesúvisiacej veci a žalovaný závery z neho vytrhol z kontextu. V danom prípade žalobca v súlade s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. oznámil riadne a včas vlastníkom bytov a nebytových priestorov termín, miesto a program schôdze. Predmetom schôdze bolo okrem iného prerokovanie plánu údržby a opráv pre rok 2020. V rámci tohto programu následne po diskusii na základe iniciatívy prítomných vlastníkov vzišla potreba rozhodnúť o spôsobe nakladania s peňažnými prostriedkami fondu opráv. Vzhľadom na uvedené vlastníci schválili, že žalobca ako správca je oprávnený nakladať s týmito peňažnými prostriedkami do sumy 2.000 € bez potreby udelenia súhlasu vlastníkov v prípade havarijnej situácie. Na schôdzi teda nedošlo k zmene ani k doplneniu programu oproti pozvánke oznámenej žalobcom ako správcom. Správca a vlastníci postupovali na schôdzi v súlade s pozvánkou. V prípade, ak vlastník bytu poruší svoju zákonnú povinnosť zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov, nemôže byť takéto protiprávne konanie individuálneho vlastníka na ujmu ostatných vlastníkov (resp. správcu), ktorí si svoje povinnosti riadne a včas plnia. Na základe takto formulovaného protiprávneho konania individuálneho vlastníka je potom vylúčené, aby správny orgán akýmkoľvek spôsobom sankcionoval správcu bytového domu (žalobcu), a to v zmysle zásady „*lus ex iniuria non orfitur*“ (právo nevzniká z bezprávia). Pokiaľ žalobca v pozvánke uviedol program schôdze, ktorý bol na schôdzi aj dodržaný, pričom v rámci prerokovania oznámeného programu došlo k špecifickému uzneseniu vlastníkov týkajúcemu sa výlučne prerokovávaného bodu programu, neprítomnosť niektorých vlastníkov bytov v dôsledku porušenia ich zákonnej povinnosti podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. nemôže byť podkladom na to, aby správny orgán konštatoval, že boli porušené práva neprítomných vlastníkov a v dôsledku takto zisteného stavu uložil žalobcovi ako správcovi akúkoľvek sankciu. Žalovaný aj inšpektorát SOI svojim postupom zavádza neželaný precedens do postupu správcu pri zvolávaní a vedení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade, ak o zvolanie schôdze požiadajú samotní vlastníci bytov (ako tomu bolo aj v tomto prípade), pričom žalobca ako správca si splní povinnosť a schôdzu bezodkladne zvolá s programom požadovaným samotnými vlastníkmi, takéto schôdza bude s najväčšou pravdepodobnosťou zmarená, nakoľko na schôdzi nebude možné prerokovať vlastníkmi zamýšľané záležitosti, pokiaľ tieto neboli uvedené v pozvánke. Nie je totiž povinnosťou správcu, aby akýmkoľvek spôsobom korigoval a upravoval program schôdze navrhovaný vlastníkmi. Vlastníci na predmetnej schôdzi schválili možnosť použitia prostriedkov z fondu opráv priamo správcom pre prípad havarijného stavu. Toto rozhodnutie má zásadný význam pre riadny výkon povinností žalobcu ako správcu v bytovom dome a zabezpečuje ochranu práv vlastníkov bytov. Sankcionovanie takéhoto postupu zo strany správneho orgánu je v rozpore s účelom a povahou § 14 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z., je prejavom svojvôle a nezákonnej demonštrácie moci orgánov verejnej správy, kde správny orgán v snahe o striktné a formalistické dodržiavanie zákonných ustanovení priamo poškodzuje nielen žalobcu, ale aj samotných vlastníkov bytov, ktorí sa riadne zúčastňujú jednotlivých schôdzí a plnia si svoje povinnosti v súlade so zákonom.

6. Ďalej žalobca poukázal na to, že pozvánka, ktorou zvolal schôdzu vlastníkov bytov, obsahovala okrem iného bod programu s označením „Rôzne, diskusia“. Z označenia tohto bodu programu jednoznačne vyplýva, že predmetom rokovania schôdze vlastníkov bytov budú aj ďalšie záležitosti, vopred nepredpokladané zvolávateľom schôdze. Takéto záležitosti spravidla vyplynú zo samotného priebehu schôdze vlastníkov bytov, pričom spravidla sa jedná o praktické otázky operatívneho charakteru, ktoré majú zabezpečiť riadny a nerušený chod a prevádzku v bytovom dome. Takouto otázkou bola aj predmetná otázka nakladania s peňažnými prostriedkami fondu opráv do sumy 2.000 € bez potreby udelenia súhlasu vlastníkov v prípade havarijnej situácie. Nakoľko požiadavka na schválenie takéhoto bodu vyplynula priamo z priebehu schôdze a z požiadavky zúčastnených vlastníkov bytov, nemožno v danom prípade hovoriť o porušení zákona o ochrane spotrebiteľa zo strany žalobcu ako správcu. Ak by sa súd stotožnil s právnym názorom žalovaného, že predmetný bod nebolo možné obsahovo zahrnúť pod bod č. 3 pozvánky, t. j. „Stav fondu údržby opráv k 31. 10. 2019“, nepochybne by mohli vlastníci bytov o takejto otázke hlasovať pod bodom č. 7, t. j. „Rôzne, diskusia“. V takom prípade by sa podľa názoru žalobcu jednalo len o formálny nedostatok vedenia schôdze vlastníkov bytov (tzv. preskočenie bodov programu), ktorý nedostatok by však neznamenal porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa.

Vyjadrenie žalovaného k správnej žalobe

7. Žalovaný vo vyjadrení k správnej žalobe zotrval na skutkových a právnych záveroch uvedených v odôvodnení napadnutého rozhodnutia. Podotkol, že ani subsumovanie vopred neoznámeného hlasovania o otázke nakladania s finančnými prostriedkami vlastníkov vo fonde opráv do sumy 2000 € v prípade havarijnej situácie pod bod „Rôzne, diskusia“ by nezbavilo žalobcu informačnej povinnosti tak, ako vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z.z. Pre posúdenie veci je podstatné, či žalobca postupoval v súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa a zároveň v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti, pričom v danom prípade z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo, nakoľko žalobca ako predávajúci nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na ustanovenie § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. a teda žalobca si nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Žalovaný trvá na kontrolných zisteniach, uvedených v Inšpekčnom zázname zo dňa 15. 01. 2020 v súvislosti so zisteným porušením povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom za zistený nedostatok zodpovedá žalobca v plnom rozsahu. V správnom konaní bolo spoľahlivo zistené, že žalobca porušil vyššie uvedenú zákonom stanovenú povinnosť, pričom účel sledovaný právnou úpravou a spočívajúci v ochrane práv spotrebiteľov protiprávnym konaním žalobcu nebol dosiahnutý. Protiprávny skutkový stav bol zo strany inšpektorátu SOI spoľahlivo preukázaný a správne právne posúdený. Žalobca v podanej žalobe uvádza skutočnosti, ktoré nemajú žiadny vplyv na spoľahlivo zistené porušenie zákona a tieto nie sú dôvodom ani pre prehodnotenie výšky uloženej sankcie. Na základe uvedeného žalovaný navrhol, aby súd žalobu zamietol.

Ďalšie vyjadrenia účastníkov konania

8. V replike žalobca vyjadril presvedčenie, že právne posúdenie prezentované žalovaným je v rozpore s právnou úpravou vyplývajúcou z § 14a zákona č. 182/1993 Z. z., keďže v zmysle § 14a ods. 5 písm. b), d) zákona č. 182/1993 Z. z. zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä: b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov. Zákonodarca teda nepriamo upravil povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov odsúhlasiť program schôdze priamo na schôdzi. Z chronologického výkladu daného ustanovenia vyplýva, že program schôdze sa bude odsúhlasovať, resp. schvaľovať na začiatku schôdze, t. j. po zistení prítomnosti, ešte pred začatím samotného rokovania. Vzhľadom na uvedené nie je vylúčené, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa rozhodnú po začatí schôdze, že program rokovania upravia, s ohľadom na ich potreby, ako aj potreby samotného bytového domu. Zákon priamo počítá s možnosťou upravenia programu schôdze po začatí schôdze, lebo ak by to tak nebolo, zákonodarca by nepochybne v zákone neuvádzal pojem „odsúhlasený program schôdze“, ale rovno by do zákonnej normy upravil pojem „oznámený program schôdze“. Vlastníci bytov musia mať možnosť pružne reagovať na svoje potreby a potreby bytového domu priamo na schôdzach, kde vykonávajú svoje práva a povinnosti vlastníkov. Z § 14a ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. výslovne vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú možnosť rozhodnúť aj o tzv. „iných skutočnostiach“, teda zákonodarca ponechal na vôľu vlastníkov bytov, aby na jednotlivých schôdzach rozhodovali o všetkom, že je v danom čase nevyhnutné pre riadne fungovanie bytového domu. Správca bytového domu nemôže mať vedomosť o všetkých požiadavkách a potrebách vlastníkov. Podľa žalobcu je výklad zákona č. 182/1993 Z. z. zo strany žalovaného formalistický a nesprávny, jednostranne zameraný na povinnosti správcu, avšak nezohľadňujúci zmysel samotného zákonného ustanovenia vo vzťahu k zabezpečeniu riadneho výkonu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi.

9. Žalovaný v duplike vyjadril názor, že zmena riadne oznámeného programu schôdze (jeho rozšírenie o ďalšie otázky) je prípustná len za dodržania požiadaviek, ktoré na oznámenie programu schôdze kladie § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. O zmene programu tak musia byť upovedomení nielen samotní účastníci schôdze, ale všetci dotknutí vlastníci. Len rešpektovaním rovnakého prístupu ku všetkým vlastníkom sú vytvorené predpoklady na rovnaké uplatnenie práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných

zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Uvedené má právo realizovať práve v nadväznosti na oznámenie o schôdzi, kedy by mal mať možnosť vzhľadom na jej program zvážiť, či sa takejto schôdze plánuje zúčastniť, resp. potrebu dať sa zastúpiť. Dodatočná manipulácia s programom schôdze môže mať za následok účelový postup, kedy program schôdze sa môže zdať na prvý pohľad nevýznamný, avšak prítomní môžu využiť neprítomnosť iných vlastníkov na presadenie svojich záujmov bez ich účasti. V prípade zastúpenia vlastníka je potrebné súčasne uviesť, že ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Realizácia uvedeného je však marená pri postupe, kedy body programu, o ktorých sa hlasuje, nie sú riadne oznámené.

10. Na pojednávaní sa žalovaný vyjadril zhodne so svojimi písomnými prednesmi.

Konanie na správnom súde, právne posúdenie veci správnym súdom

11. S účinnosťou od 01. 06. 2023 prešla pôsobnosť Krajského súdu v Žiline ako správneho súdu na Správny súd v Banskej Bystrici podľa § 3 ods. 3 písm. a) zákona č. 151/2022 Z. z., v dôsledku čoho je vec vedená pôvodne na Krajskom súde v Žiline pod sp. zn. 31S/92/2022 vedená na Správnom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. ZA-31S/92/2022. Správny súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na deň 28. 02. 2024. Keďže nariadeného pojednávania sa nezúčastnil žalobca, súd vec prejednal v jeho neprítomnosti podľa § 114 SSP. Správny súd preskúmal napadnuté rozhodnutie v zmysle § 194 a nasl. SSP za použitia § 177 a nasl. SSP v rozsahu žalobných bodov (§ 134 ods. 1, § 183 SSP), pričom nezistil dôvody, pre ktoré by mal postupovať v zmysle § 195 SSP, a dospel k záveru, že správna žaloba bola podaná dôvodne.

12. Žalobca v správnej žalobe namietal nesprávne právne posúdenie veci žalovaným, konkrétne nesprávny výklad ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Podľa názoru žalobcu žalovaný vyvodil nesprávnou interpretáciou uvedených zákonných ustanovení povinnosť správcu bytového domu, ktorú však zákon správcovi bytového domu neukladá, a teda za jej nespĺnenie ho nemožno ani sankcionovať. Kľúčovým v predmetnej veci bolo preto posúdenie zákonnosti napadnutého rozhodnutia žalovaného s ohľadom na žalovaným vykonanú interpretáciu povinností správcu bytového domu, vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., za súčasnej podpornej aplikácie právnych záverov uvedených v rozhodnutí Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/589/2014 zo dňa 21. 10. 2014.

13. Zákon o ochrane spotrebiteľa v ustanovení § 4 ods. 1 písm. h), v znení účinnom v rozhodnom čase, ukladá predávajúcemu povinnosť zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Rozhodovacia prax súdov prijala záver, že predávajúcim v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa je aj správca bytového domu pri poskytovaní služieb vlastníkom bytov a nebytových priestorov na základe zmluvy o výkone správy domu. Žalobca ako správca bol preto povinný zabezpečiť poskytovanie služieb (konkrétne aj služby správy domu) vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 v Ružomberku spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, t. j. v súlade so zákonom a podmienkami zmluvy o výkone správy. Postavenie žalobcu – správcu ako predávajúceho vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 v Ružomberku, ktorým poskytoval ako spotrebiteľom službu – správu domu, nebolo medzi účastníkmi sporné.

14. Ustanovenie § 14a zákona č. 182/1993 Z.z. upravuje otázky spojené so schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom odsek 2 tohto ustanovenia konkretizuje náležitosti oznámenia o konaní schôdze vlastníkov. Podľa § 14a ods. 2 vety prvej zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom od 01. 11. 2018) termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr 7 dní vopred. Pokiaľ správca zvoláva schôdzu vlastníkov, je povinný najneskôr 7 dní vopred oznámiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome termín, miesto a program schôdze vlastníkov. Pokiaľ správca vyhlasuje písomné hlasovanie, je povinný najneskôr 7 dní vopred oznámiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov termín, miesto a otázky písomného hlasovania. Náležitosti oznámenia podľa § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. sú teda upravené rozdielne pre prípad zvolávania schôdze vlastníkov a pre prípad vyhlasovania písomného hlasovania. Z uvedeného zákonného ustanovenia

nemožno vyvodiť, že konkrétne otázky, ktoré budú predmetom schôdze vlastníkov, musia byť súčasťou programu oznámeného vlastníkom 7 dní vopred. Taktiež z neho nemožno vyvodiť, že súčasťou programu schôdze vlastníkov sa nemôže stať otázka, ktorá nebola vopred uvedená v oznámení o termíne, mieste a programe schôdze vlastníkov.

15. Pokiaľ žalovaný svoj záver o nevyhnutnosti uvedenia všetkých otázok, ktoré budú predmetom schôdze vlastníkov v rámci jednotlivých bodov programu, opieral o právne závery rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/589/2014 zo dňa 21. 10. 2014, jeho postup nemožno považovať za správny. Krajský súd v Trenčíne rozhodoval v skutkovo odlišnej veci, keď rozhodoval o žalobe o určenie neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, pričom v tejto veci poskytol výklad ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. 09. 2014. Nemožno sa stotožniť s postupom žalovaného, ktorý pri posudzovaní toho, či žalobca ako správca bytového domu zvolal schôzdu vlastníkov v súlade s § 14a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom v čase oznámenia o schôdzi, t. j. 06. 11. 2019, aplikoval právne závery vyslovené Krajským súdom v Trenčíne pri rozhodovaní vo veci o určenie neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa právnej úpravy obsiahnutej v ustanovení § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. 09. 2014. Ide o skutkovo nesúvisiace veci, pričom žalovaný neaplikoval závery vyplývajúce z ustálenej súdnej praxe, ale ojedinelé rozhodnutie krajského súdu, navyše týkajúce sa výkladu nie totožnej právnej úpravy, ako bola právna úprava aplikovaná v preskúmvanej veci.

16. Správny súd musel prisvedčiť žalobcovi, že napadnuté rozhodnutie žalovaného trpí nezákonnosťou v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci, keď žalovaný podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa sankcionoval žalobcu za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení so zákonom č. 182/1993 Z.z., ktorú povinnosť však ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. správcovi domu neukladajú. Uvedené zákonné ustanovenia nemožno podľa správneho súdu vykladať takým spôsobom, ako to urobil žalovaný, nakoľko žiadne ustanovenie zákona č. 182/1993 Z.z. neukladá správcovi povinnosť uviesť v oznámení o schôdzi vlastníkov (t. j. v pozvánke) konkrétne otázky, ktoré budú bodmi programu. Vlastníci majú na schôdzi právo rozhodovať (hlasovať) aj o otázkach a skutočnostiach, ktoré neboli vopred oznámené všetkým vlastníkom. Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. neobmedzujú výkon práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tom smere, že by nemohli urobiť predmetom hlasovania na schôdzi aj otázky, ktoré napr. vyplývajú z diskusie priamo v priebehu schôdze. Pokiaľ výkon vlastníckeho práva vlastníkov pri rozhodovaní na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zákonodarca takýmto spôsobom výslovne neobmedzil, nemožno uzavrieť, že postup správcu, ktorý na schôdzi na návrh vlastníkov zaradil do vopred oznámeného bodu programu aj vlastníkmi navrhnuté otázky týkajúce sa konkrétneho bodu programu a dá o nich hlasovať, je rozporný so zákonom. Potom za takýto postup nemožno správcu ani sankcionovať.

17. V posudzovanej veci žalobca ako správca oznámil všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 v Ružomberku oznámením (pozvánkou) zo dňa 06. 11. 2019 termín (15. 11. 2019 o 16:30 hod.), miesto (LOBBY BAR FATRAPARK 1, Hrabovská dolina 3280/18 v Ružomberku) a program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V oznámení (pozvánke) bol uvedený aj bod programu 6/ Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020. V zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov FATRAPARK 1 konanej 15. 11. 2019 správca v rámci bodu programu 5/ Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020 (poznámka: v žiadosti vlastníkov o zvolanie schôdze aj v pozvánke bol vynechaný bod programu 3/, preto sa v zápisnici body prečíslovali a bod 6/ sa stal bodom 5/) uviedol, že na návrh nechal vlastníkov hlasovať o prijatí uznesenia v znení: „Správca je oprávnený uhrádzať faktúry z fondu údržby a opráv do výšky 2 000 € v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov.“, pričom toto uznesenie bolo prijaté, keďže hlasovalo za 65, proti 4 a zdržal sa 1 vlastník. Z takto formulovaného, vopred oznámeného bodu programu a na schôdzi odsúhlaseného bodu programu, a následne na schôdzi vlastníkmi prijatého uznesenia, týkajúceho sa uhrádzania prostriedkov z fondu údržby a opráv v prípade havarijnej situácie, nemožno vyvodiť, že by správca nedodržel vopred oznámený program schôdze vlastníkov. V praxi je bežné, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov počas diskusie v rámci jednotlivých bodov programu vyvstanú otázky, ktoré sa na schôdzi prítomní vlastníci rozhodnú riešiť hneď na schôdzi hlasovaním a pokiaľ je prítomný dostatočný počet vlastníkov na prijatie konkrétneho uznesenia, nemožno takéto rozhodnutie pričítať správcovi na ťarchu ako nedodržanie oznámeného bodu programu. Išlo by o sankcionovanie správcu za výkon vlastníckeho

práva vlastními na schôdzi, ktoré zákon č. 182/1993 Z.z. neobmedzuje. Navyše, v tejto veci bola schôdza vlastníkov zvolaná na základe žiadosti samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, preto správca do jej oznamovaného programu ani nemal možnosť zasahovať.

18. Žalovaný dôvodil, že v prípade, že správca vopred neoznami v pozvánke konkrétne otázky, ktoré budú bodmi programu, nemôžu na schôdzi neprítomní vlastníci splnomocniť inú osobu na hlasovanie o neoznamovaných otázkach (§ 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.). Skutočnosť, že zákonodarca zvolil takú úpravu, ktorá umožňuje vlastníkovi nechať sa na schôdzi vlastníkov zastúpiť splnomocnencom v celom rozsahu práv a povinností vlastníka (na základe tzv. generálneho splnomocnenia) alebo splnomocnencom, ktorý bude neprítomného vlastníka zastupovať na základe splnomocnenia len pri hlasovaní o konkrétnych otázkach s tým, že plnomocnenstvo musí obsahovať príkaz zastúpeného vlastníka, ako má splnomocnenec o konkrétnej otázke hlasovať, nespôsobuje nezákonnosť hlasovania o otázkach, ktoré na schôdzi prítomní vlastníci urobili predmetom hlasovania. Je vecou každého vlastníka, či svoje právo byť prítomný na schôdzi a hlasovať o jednotlivých otázkach, ktoré sú prerokovávané, využije a akou formou toto právo využije, teda či sa v prípade, že sa schôdza nemôže zúčastniť, nechá zastúpiť splnomocnencom, ktorému neudelí generálne splnomocnenie, a teda musí si byť vedomý rizika, že takýto splnomocnenec nebude môcť v jeho mene hlasovať o vopred neoznamenej otázke.

19. Žalobca vzniesol aj námietku nedostatočného zistenia skutkového stavu orgánom verejnej správy na riadne posúdenie veci, avšak bez akejkoľvek konkretizácie, prečo zistenie skutkového stavu tak, ako ho vykonal inšpektorát SOI považuje za nedostačujúce. Súdny prieskum zákonnosti správneho rozhodnutia je ovládaný dispozičnou zásadou. Rozsah súdneho prieskumu zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu je daný žalobnými dôvodmi nezákonnosti (s výnimkou prípadov uvedených v § 134 ods. 2 SSP). Správny súd nie je oprávnený za žalobcu všeobecne uplatnené dôvody nezákonnosti napadnutého rozhodnutia konkretizovať podľa zistení z obsahu administratívneho spisu a napadnutých rozhodnutí a ani žalobné dôvody nezákonnosti podľa týchto zistení dopĺňať. Z toho plynie, že všeobecne uplatnené námietky nezákonnosti v rámci žalobných bodov neumožňujú správne súdu uskutočniť prieskum zákonnosti napadnutého rozhodnutia, pretože práve rozsahom a dôvodmi žaloby je súd pri prieskume limitovaný a súčasne aj vedený (§ 134 ods. 1 SSP). Žalobcom uplatnený žalobný dôvod nedostatočného zistenia skutkového stavu neumožňoval súdny prieskum zákonnosti, pretože táto žalobná námietka bola nekonkrétna a všeobecná.

20. Správny súd uznal žalobné námietky žalobcu o nezákonnosti napadnutého rozhodnutia žalovaného v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci žalovaným ako dôvodné, rozhodnutie žalovaného zrušil podľa § 191 ods. 1 písm. c) SSP a podľa § 191 ods. 4 SSP mu vec vrátil na ďalšie konanie, v ktorom bude úlohou žalovaného opätovne rozhodnúť o odvolaní žalobcu proti prvostupňovému rozhodnutiu, pričom bude postupovať v súlade s právnymi závermi vyslovenými správnym súdom, že žalobcu ako správca nemožno sankcionovať podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za to, že v oznámení o schôdzi vlastníkov (t. j. v pozvánke) neuviedol konkrétne otázky, ktoré boli prerokované v rámci jednotlivých bodov programu schôdze vlastníkov.

21. O nároku žalobcu na náhradu trov konania rozhodol správny súd podľa § 167 ods. 1 SSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní plne úspešný, priznal úplnú náhradu dôvodne vynaložených trov konania a na ich náhradu zaviazal žalovaného. Podľa § 175 ods. 2 SSP o výške náhrady trov konania rozhodne správny súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom správneho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

2 ZA-31S/92/2022

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorá má odkladný účinok. Kasačnú sťažnosť je potrebné podať na Správny súd v Banskej Bystrici v lehote 30 dní od doručenia rozsudku. O kasačnej sťažnosti rozhoduje Najvyšší správny súd Slovenskej republiky.

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania (ktorému správne mu súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka - spisová značka, čo sa ním sleduje a podpis) uviesť:

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

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Kasačná sťažnosť podaná v listinnej podobe musí byť podaná v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší účastník konania dostal jeden rovnopis s prílohami.

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

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