

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 5Asan/25/2018  
Identifikačné číslo spisu: 7017200825  
Dátum vydania rozhodnutia: 31.07.2019  
Meno a priezvisko: JUDr. Milan Morava  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:7017200825.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Moravu a členiek senátu JUDr. Petry Príbelskej, PhD. a JUDr. Jarmily Urbancovej, v právnej veci sťažovateľa (žalobcu): Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská 1, Michalovce, IČO: 00 172 154, zastúpeného JUDr. Slavomírom Kučmášom, advokátom so sídlom Plynárenská 1, Michalovce, proti žalovanému: Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie, so sídlom Bajkalská 21/A, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. SK/0752/99/2016 z 28. júna 2017, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 7S/99/2017 z 25. apríla 2018, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 7S/99/2017 z 25. apríla 2018 z a m i e t a .

Účastníkom nárok na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a .

### Odôvodnenie

1. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „správny súd“) rozsudkom sp.zn. 7S/99/2017 z 25.04.2018 podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zamietol žalobu žalobcu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. SK/0752/99/2016 z 28.06.2017 a účastníkom podľa § 167 ods. 1 a § 168 SSP právo na náhradu trov konania nepriznal.

2. Žalovaný rozhodnutím č. SK/0752/99/2016 z 28.06.2017 podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“) zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej aj „Inšpektorát SOI“) so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0313/08/2016 z 02.11.2016, ktorým správny orgán prvého stupňa uložil žalobcovi pokutu 600,- € za porušenie povinnosti stanovenej v § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 250/2007 Z.z.“), podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č.

182/1993 Z.z.“), podľa ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď žalobca ako správca bytového domu D. vyúčtoval vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „FPÚaO“) za rok 2015 (a tiež za roky 2013 a 2014) vlastníkom bytov a nebytových priestorov položku „réžia údržby“, pričom zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva účtovanie predmetnej položky schválené vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

3. Z obsahu administratívneho spisu správny súd zistil, že na základe podnetu vlastníkov bytov bytového domu D vchody P. z 06.05.2016 bola SOI, Inšpektorátom SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj u žalobcu dňa 30.05.2016 vykonaná kontrola, ktorá bola zameraná na dodržiavanie vybraných ustanovení zákona č. 250/2007 Z.z. a zákona č. 182/1993 Z.z.

4. Z inšpekčného záznamu SOI, Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj z 30.05.2016 vyplýva, že vlastníci bytov predmetného bytového domu vo svojom podnete poukázali na to, že správca (žalobca) už niekoľko rokov sťahuje finančné prostriedky z FPÚaO za službu definovanú ako „réžia údržby“ bez súhlasu vlastníkov bytov v rozpore so zmluvou o výkone správy, zákonom č. 182/1993 Z.z. a bez poskytnutia akejkoľvek protihodnoty. Z uvedeného podnetu zároveň vyplýva, že v roku 2015 bol správca viackrát upozornený, že toto konanie môže byť v rozpore s právnymi predpismi, avšak aj napriek tomu stiahol finančné prostriedky z FPÚaO jednotlivých bytových domov, ktoré spravuje aj za rok 2015 a má to vo svojom finančnom pláne aj na rok 2016 s tým, že toto konanie správca odôvodnil rozhodnutím predstavenstva Okresného stavebného bytového družstva (ďalej len „predstavenstvo OSBD“) z 31.01.2006 a ročnými hospodárskymi plánmi. Z inšpekčného záznamu tiež vyplýva, že predseda predstavenstva žalobcu bol oboznámený s obsahom citovaného podania a bol vyzvaný na predloženie dokladov potrebných na jeho prešetrenie. Okrem iných inšpektorát požadoval aj predloženie dokladu, z ktorého by bolo zrejmé, na základe akého rozhodnutia sú zúčtované položky označené ako „REZ.ÚDR.“ vo FPÚaO predmetného bytového domu. Tento doklad pri kontrole dňa 30.05.2016 predložený nebol a žalobcovi bola za týmto účelom poskytnutá lehota do 03.06.2016. Zo záznamu zároveň vyplýva, že medzi žalobcom ako správcou a vlastníkami bytov bytového domu D. bola dňa 07.03.2005 uzavretá zmluva o výkone správy. Jej súčasťou je zoznam vlastníkov bytov vo vchode A na ul. V. a vo vchode C na L.. Prílohu zmluvy tvorí podpisová listina vlastníkov bytov a nebytových priestorov o pristúpení k zmluve o výkone správy. K tejto bol predložený aj dodatok č. 1/2008 s účinnosťou od 01.01.2008, súčasťou ktorého je rovnako podpisová listina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V dodatku č. 1/2008 k zmluve o výkone správy je uvedené nové znenie čl. 5 ods. 1 písm. f/ a g/, ktoré znie, že vlastníci sú povinní mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu zriadený správcou stanovené úhrady a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu. Je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do FPÚaO a to od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že bytový dom Z3 na ul. V. má zriadený samostatný účet domu a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú informovaní o povinnosti uhrádzať úhrady za plnenia a preddavky do FPÚaO na účet domu. Inšpekcii boli zároveň predložené správy o činnosti správcu na bytový dom D. ul. V. za obdobie rokov 2013 - 2015, pričom zo všetkých uvedených dokladov vyplýva celkový počet bytov 32 v predmetnom bytovom dome, pričom k 31.12.2015 bolo vo vlastníctve občanov 31 bytov a vo vlastníctve OSBD 1 byt. Správcou boli predložené aj prehľady tvorby a čerpania FPÚaO za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2015. Od správcu boli požadované doklady súvisiace s vyúčtovaním položiek uvedených v prehľadoch tvorby a čerpania FPÚaO pod názvom „REZ.ÚDR.“ a doklad, z ktorého by bolo zrejmé, na základe akého rozhodnutia boli zúčtované tieto položky. Správcou boli predložené interné účtovné doklady o rozúčtovaní réžie údržby za roky 2013 - 2014. V týchto prehľadoch rozúčtovania réžie údržby sa nachádzali okrem iných aj položky tak, ako boli špecifikované v inšpekčnom zázname. Inšpektori v závere inšpekčného záznamu konštatovali, že z predložených dokladov vyplýva, že položky pod názvom „REZ.ÚDR.“ za roky 2013 - 2015 boli vyúčtované vo FPÚaO bytového domu D. na ul. V. na základe rozúčtovania réžie údržby pre jednotlivé bytové domy podľa interných účtovných dokladov. Pri kontrole boli predložené k nahliadnutiu aj karty členského podielu pre členov vlastníkov bytov na ul. V. v celkovom počte 29 ks, z čoho vyplýva, že v uvedenom bytovom dome je 29 vlastníkov bytov, zároveň aj členov družstva. Aj napriek tomu, že zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva účtovanie položky réžia údržby, ktoré by

bolo schválené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, správca túto položku zúčtoval z FPÚaO predmetného bytového domu za prekontrolované obdobie troch rokov. Správca nepredložil doklad, z ktorého by bolo zrejmé, aké činnosti, práce resp. služby sú zahrnuté v položke réžie údržby a na základe akého rozhodnutia bola táto položka vyúčtovaná vo FPÚaO v predmetnom bytovom dome za roky 2013 - 2015. Inšpekčný záznam bol prerokovaný s predsedom predstavenstva v sídle žalobcu dňa 14.06.2016 v čase od 9.30 do 10.00 hod. a tento bol odovzdaný predsedovi predstavenstva, ktorý ho aj podpísal.

5. Z čl. VII bod 3 zmluvy o výkone správy zo 07.03.2005 uzavretej medzi žalobcom a vlastníckmi bytov predmetného bytového domu vyplýva, že z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ak prináleží k domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu domu, financujú sa z neho aj opravy balkónov a lodžií. Z bodu 10 tohto článku vyplýva rozsah oprávnenia správcu disponovať s prostriedkami FPÚaO. Z bodu 13 tohto článku vyplýva, že prostriedky FPÚaO môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasia vlastníci podľa § 14 ods. 2, 3 zákona č. 182/1993 Z.z., okrem financovania nákladov domu, ktoré súvisia s rozsahom oprávnenia správcu podľa čl. VII ods. 10 zmluvy. Z bodu 1 čl. X zmluvy vyplýva, že vlastníck uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu tým, že má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníckov. Z bodu 12 písm. c/ a d/ tohto článku vyplýva, že do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníckov patrí schvaľovanie plánu tvorby finančnej výšky a použitia prostriedkov FPÚaO na príslušný kalendárny rok s výhľadom na budúci rok a schvaľovanie plánu opráv, údržby, modernizácie a rekonštrukcie domu.

6. Ďalej správny súd uviedol, že súčasťou administratívneho spisu je aj dodatok č. 1/2008 k tejto zmluve, správy o činnosti správcu za obdobie rokov 2013 - 2015, prehľad tvorby a čerpania fondu podľa jednotlivých vchodov v predmetnom bytovom dome za uvedené obdobie, stanovy OSBD, prijaté zhromaždením delegátov dňa 21.06.2011. Z uvedených listín vyplývajú skutočnosti tak, ako boli premietnuté v napadnutom rozhodnutí.

7. Žalobca v písomnom vyjadrení k inšpekčnému záznamu z 27.06.2016 uviedol, že má za to, že ide o spôsob výkonu údržby, kde žiadny právny predpis neustanovuje, ako sa má realizovať. Žalobca ako správca bytového domu realizuje výkon údržby spôsobom, o ktorom rozhodli jeho orgány. Spôsob je realizovaný kombináciou paušálneho poplatku, ktorý sa raz ročne vyúčtováva a jednotkovou pevnou sumou za hodinovú sadzbu výkonu údržbárskych prác, ktorá je vzhľadom na rozdelenie účtovania na paušálnu časť nazvanú „réžia údržby“ oveľa nižšia oproti druhej jednotkovej cene. Samotné právo sťahovať z FPÚaO bytového domu jednotlivé platby za réžiu údržby mu umožňuje zákon č. 182/1993 Z.z. a zmluva o výkone správy. Cena za ním vykonanú údržbu, berúc do úvahy jednotkovú hodinovú sadzbu a paušálnu sadzbu, ako réžia údržby je jedna z najnižších cien, akú v danom čase a priestore poskytujú iní správcovia. Poukázal na to, že dňa 23.06.2016 sa uskutočnila schôdza najvyššieho orgánu družstva - výročné Zhromaždenie delegátov OSBD Michalovce, na ktorom bola problematika réžie údržby opätovne detailne prerokovaná. Členovia najvyššieho orgánu uznesením rozhodli, že spôsob výkonu údržby resp. účtovanie strediska údržby je najvýhodnejší pre členov družstva - vlastníckov a ponechávajú ho v zmysle rozhodnutia predstavenstva z roku 2006. Sledovanie hospodárenia družstva je strediskové s plánovaným vyrovnaným hospodárskym výsledkom. Stredisko údržba je schválené ako nákladové stredisko, t. j. má plánovaný hospodársky výsledok 0 s tým, že náklady sa majú rovnať výnosom. Keďže náklady tohto strediska sú vyššie ako prevádzkové výnosy, výška rozdielu je zúčtovaná pomerom podlahových plôch jednotlivých bytových domov ako réžia údržby do FPÚaO jednotlivých bytových domov maximálne do výšky plánu schváleného zhromaždením delegátov. Výška plánovanej réžie je rozdiel medzi plánovanými nákladmi a plánovanými prevádzkovými výnosmi strediska. Réžia sa používa na vykrytie predchádzajúceho plánovaného rozdielu v hospodárskom výsledku strediska údržba.

8. Zo zápisnice zo zasadnutia predstavenstva OSBD Michalovce z 31.01.2006 vyplýva, že na tomto bol v zmysle bodu 8 programu prerokovaný materiál technického úseku a k tomuto bodu pod písm. c/ sa uvádza, že na zasadnutí bol predložený návrh na financovanie vlastnej údržby OSBD v roku 2006 s tým,

že sa navrhuje ponechať pre rok 2006 doterajší spôsob oceňovania prác vlastnej údržby vrátane HZS v sume 135,- Sk/hod., ako aj doterajšie financovanie strediska údržba. Na stredisku údržba zostávajú 4 údržbári a 4 THP. Členská schôdza uznesením schválila dovtedajší spôsob oceňovania prác vlastnej údržby HZS v sume 135,- Sk/hod. a financovanie strediska údržba (RV + réžia FOaÚ).

9. Z úradného záznamu SOI, Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach z 18.07.2016 vyplýva, že správca nepredložil doklad, z ktorého by bolo zrejmé účtovanie položky réžia údržby vo FPÚaO predmetného bytového domu na základe odsúhlasenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Ani z predloženej zmluvy o výkone správy nevyplýva schválenie účtovania tejto položky vlastníkami. Réžiu žalobca zúčtoval na základe rozhodnutia predstavenstva a nie na základe odsúhlasenia vlastníkami.

10. Rozhodnutím č. P/0313/08/16 z 02.11.2016 správny orgán prvého stupňa uložil žalobcovi za porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z. pokutu 600,- €. Správny orgán prvého stupňa v odôvodnení konštatoval, že žalobca nepreukázal, že náklady, ktoré rozúčtoval ako položku réžia údržby predstavujú výdavky, ktoré by mali byť financované z FPÚaO tvoreného vlastníkami bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu. Zároveň nepreukázal, že položka réžia údržby bola vlastníkami bytov a nebytových priestorov účtovaná na základe ich súhlasu. Z podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že o účtovaní vyššie uvedenej položky bolo rozhodnuté jednostranne správcom resp. jeho orgánmi. Žalobca však vykonával správu bytov na základe zmluvy o správe, pričom jeho činnosť v tejto oblasti sa spravuje zákonom č. 182/1993 Z.z. Rozhodovanie o použití finančných prostriedkov FPÚaO patrí vlastníkom bytov a nebytových priestorov, keďže tento fond je ich majetkom. Aj z uvedeného hľadiska správny orgán nepovažoval za adekvátne využitie prostriedkov z FPÚaO (majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov) na vykrývanie rozdielu medzi nákladmi a prevádzkovými výnosmi strediska údržba za účelom dosiahnutia vyrovnaného hospodárskeho výsledku a to navyše bez schválenia samotnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome postupom, ktorý je predpokladaný zákonom č. 182/1993 Z.z. Nie nepodstatnou je skutočnosť, že na každoročné vyúčtovanie vyššie uvedenej položky „réžia údržby“ poukazovali samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov vo svojom podnete. Pre rozhodnutie vo veci je v danom prípade rozhodujúce, že účastník konania ako správca nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého je povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Nesplnením si povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 182/1993 Z.z. došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, za čo žalobca v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá. Pri určení výšky pokuty správny orgán prvého stupňa v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti, pričom následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona č. 250/2007 Z.z. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Tým bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Zároveň bolo prihliadnuté na to, že účel sledovaný v § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z., podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni, dosiahnutý nebol. Vychádzajúc z uvedeného považoval výšku uloženej pokuty za primeranú s tým, že táto bude mať nielen sankčný, ale aj preventívny účinok.

11. O odvolaní žalobcu proti citovanému rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa rozhodol žalovaný napadnutým rozhodnutím.

12. Správny súd dospel k záveru, že v konaní bolo jednoznačne preukázané, že zo strany žalobcu došlo k porušeniu citovaných zákonných ustanovení spôsobom špecifikovaným v napadnutých rozhodnutiach. V danom prípade je potrebné rozlišovať postavenie žalobcu ako správcu bytov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. a na strane druhej jeho postavenie ako obchodnej spoločnosti v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka. Napriek tomu, že žalobca je zároveň obchodnou spoločnosťou, vo

vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov vystupuje v postavení správcu bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. Preto bolo jeho povinnosťou vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov riadiť sa ustanoveniami upravujúcimi právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ a teda zákonom č. 250/2007 Z.z. a zákonom č. 182/1993 Z.z. Vychádzajúc z logického výkladu dotknutých zákonných ustanovení až na základe rozhodnutia vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a súhlasu vysloveného vlastními bytov bolo možné realizovať rozúčtovanie sporných prostriedkov takým spôsobom, ako to realizoval žalobca. V danom prípade tak, ako to konštatujú aj správne orgány, na žalobcom zvolený postup absentuje rozhodnutie, resp. súhlas dotknutých vlastníkov bytov v zmysle § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. a takéto jeho oprávnenie nevyplýva ani z ďalších ustanovení citovaného zákona a zmluvy o výkone správy. Aj podľa názoru správneho súdu nie je možné stotožniť rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. a rozhodovanie zhromaždenia delegátov ako najvyššieho orgánu družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a jeho orgánov, pretože toto zhromaždenie je zhromaždením členov družstva ako obchodnej spoločnosti a nie schôdzou alebo zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. Správny súd považoval za neadekvátne využitie prostriedkov z FPÚaO na vykrývanie rozdielu medzi nákladmi a prevádzkovými výnosmi Strediska údržba za účelom dosiahnutia vyrovnaného hospodárskeho výsledku bez predchádzajúceho schválenia vlastními bytov.

13. Napadnuté rozhodnutie žalovaného považoval správny súd za zákonné a dostatočne odôvodnené aj v časti o uložení sankcie, v ktorej časti žalobca žiadne relevantné námietky ani nevzniesol. Správny súd nepovažoval za splnené podmienky pre aplikáciu § 192 SSP o peňažnej moderácii, pretože žalobca nepreukázal, že by výška uloženej pokuty bola neprímeraná alebo voči nemu likvidačná.

14. Proti rozsudku správneho súdu podal žalobca (ďalej aj „sťažovateľ“) prostredníctvom advokáta v zákonom stanovenej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. g/ SSP, navrhujúc, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd napadnutý rozsudok správneho súdu zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného, ako aj rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zruší a vec vráti správnejmu orgánu prvého stupňa na ďalšie konanie.

15. V dôvodoch uviedol, že žalovaný nebol oprávnený vydať napadnuté rozhodnutie. V tejto súvislosti poukázal na to, že skutkovým základom pre uloženie pokuty bola skutočnosť, že žalobca ako správca bytového domu D. na L. vyúčtoval vo FPÚaO za roky 2013 - 2015 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome položku „réžia údržby“, pričom zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva účtovanie predmetnej položky schválené vlastními bytov a nebytových priestorov.

16. Právny základ rozhodnutia žalovaného tvorí § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z., ktoré podľa žalobcu rieši právne vzťahy iba ohľadne poskytovania služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne a bezpečné použitie. Teda oprávnenie žalovaného vykonávať kontrolnú činnosť je obmedzené iba na spôsob poskytovania služieb, ktorý musí byť taký, aby umožnil ich riadne a bezpečné použitie, nič iné. Samotný spôsob poskytovania služieb nebol podľa žalobcu zo strany spotrebiteľov nikdy napadnutý a nebol ani zo strany žalovaného správneho orgánu kontrolovaný.

17. Žalovaný nebol podľa žalobcu oprávnený konať a rozhodovať vo veci vyúčtovania vo FPÚaO vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome položku „réžia údržby“ podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z., ktorý rieši iba samotný spôsob poskytnutia služieb, nie spôsob odplaty resp. vyúčtovanie týchto služieb z FPÚaO.

18. Žalobca ďalej uviedol, že spôsob účtovania zálohových platieb a ich vyúčtovanie z FPÚaO bytového domu aj podľa samotného žalovaného nepatria do jeho kompetencií, ale majú byť v prípade rozporov predmetom konania pred všeobecnými súdmi, nie riešené v správnom konaní a následne preskúmané v rámci správneho súdnictva. V tejto súvislosti poukázal na internetovú stránku žalovaného, kde je v časti informácie pre verejnosť uvedené, že „SOI (s účinnosťou od 29.12.2007) kontroluje len niektoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., týkajúce sa dodržiavania povinností správcu domu, a to tie (§ 8,

§ 8a a § 8b), na ktoré je možné aplikovať zákon č. 250/2007 Z.z. Samotný zákon č. 182/1993 Z.z. SOI nedozoruje. V prípade jeho porušenia, následkom ktorého je poškodenie alebo iná ujma vlastníka, sa môžu vlastníci domáhať svojich práv prostredníctvom príslušných súdov. SOI ďalej nekontroluje ani bytové družstvá, okrem vyúčtovania tepla a TUV v zmysle § 2 písm. e/ zákona č. 657/2004 Z.z., kde je bytové družstvo zadefinované ako účastník trhu s teplom a vykonáva rozúčtovanie tepla v bytovom dome podľa § 17, § 18 a § 19 zákona č. 657/2004 Z.z. 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 správcou a vlastníkami. Ak nedôjde k dohode, o spore môže rozhodnúť jedine súd“.

19. V závere žalobca poukázal na § 134 ods. 2 písm. b/ SSP, podľa ktorého správny súd nie je viazaný rozsahom a dôvodmi žaloby, ak rozhodnutie alebo opatrenie vydal orgán, ktorý na to nebol podľa zákona oprávnený a na § 453 ods. 2 SSP, podľa ktorého kasačný súd je viazaný sťažnostnými bodmi; to neplatí, ak napadnuté rozhodnutie bolo vydané v konaní, v ktorom krajský súd nebol viazaný žalobnými bodmi. Na dôvody, ktoré účastník konania uviedol až po uplynutí lehoty na podanie kasačnej sťažnosti, kasačný súd neprihliada.

20. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti žalobcu navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť ako nedôvodnú zamietol. K námietke žalobcu o nedostatku oprávnenia žalovaného vo veci konať a rozhodnúť uviedol, že žalobca ako správca v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. uskutočňuje správu bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu na základe zmluvy o výkone správy zo 07.03.2005 uzavretej v súlade s § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. a dodatku k zmluve o výkone správy č. 1/2008 s účinnosťou od 01.01.2008. Žalobca ako správca poskytuje vlastníkom predmetného bytového domu ako spotrebiteľom službu - výkon správy bytového domu, kedy má postavenie predávajúceho v zmysle § 2 písm. b/ zákona č. 250/2007 Z.z.

21. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na to, že zákon č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z.z.“) v § 2 písm. a/ uvádza, že predmetom kontroly vnútorného trhu je predaj výrobkov a poskytovanie služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, medzi ktorými je výslovne zaradený aj zákon č. 182/1993 Z.z. Zákon č. 128/2002 Z.z. následne v § 4 ods. 1 stanovil pôsobnosť SOI tak, že kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov, medzi ktoré je zaradený aj zákon č. 182/1993 Z.z. Z uvedeného teda vyplýva kompetencia SOI vykonávať dozor nad plnením povinností v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. je orgánom oprávneným kontrolovať, či sú spotrebiteľom poskytované služby v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami, a to vrátane služieb poskytovaných správcami bytov a nebytových priestorov.

22. Podľa žalovaného je nesporné, že zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou. V tejto súvislosti vznikajú žalobcovi ako poskytovateľovi služby povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z., teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služby v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Žalobca si ako poskytovateľ služby nespĺnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoju zákonnú povinnosť a tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z. v spojení s § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z.

23. Pre posúdenie veci je podľa žalovaného podstatné, či žalobca postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zmluvou o výkone správy a požiadavkami odbornej starostlivosti. Z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo, keďže účtovanie „réžie údržby“ z FPÚaO nebolo odsúhlasené vlastníkami bytov a nebytových priestorov tak, ako to predpokladá zákon č. 182/1993 Z.z.

24. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „kasačný súd“) ako súd kasačný (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok správneho súdu z dôvodov a v rozsahu uvedenom v kasačnej sťažnosti (453 ods. 1 a 2 SSP) a po jej preskúmaní dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná a je potrebné ju zamietnuť. Kasačný súd rozhodol o kasačnej sťažnosti bez nariadenia pojednávania (§ 455

SSP). Miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bol zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v lehote najmenej piatich dní pred jeho vyhlásením (§ 137 ods. 4 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP).

25. Predmetom súdneho prieskumu v prejednávanej veci bolo rozhodnutie č. SK/0752/99/2016 z 28.06.2017, ktorým žalovaný podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0313/08/2016 z 02.11.2016, ktorým bola žalobcovi uložená pokuta 600,- € za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z. v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z., keď žalobca ako správca bytového domu D. na ulici V. vyúčtoval vo fonde prevádzky, údržby a opráv za roky 2013 - 2015 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome položku „réžia údržby“, pričom zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva takýto spôsob účtovania predmetnej položky, schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

26. Žalobca v kasačnej sťažnosti namietal, že žalovaný nebol oprávnený vo veci konať a rozhodnúť s odôvodnením, že žalovaný nie je oprávnený vykonávať u správcu bytového domu kontrolu hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv, oprávnenie žalovaného vykonávať kontrolnú činnosť u správcu bytového domu je obmedzené iba na spôsob poskytovania služieb, pričom tento nebol podľa žalobcu zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov namietaný a nebol ani zo strany žalovaného správneho orgánu kontrolovaný.

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

28. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

29. Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

30. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a/ vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b/ spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c/ zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d/ zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e/ zásady určenia výšky platieb za správu, f/ rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

31. Podľa § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

32. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. . vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckimi nebytových priestorov a garáží v dome.

33. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov 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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníckym spôsobom v dome obvyklým.

34. Podľa § 2 písm. a/ zákona 128/2002 Z. z. kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä či sa predávajú a poskytujú bezpečne, v správnom množstve, miere, hmotnosti a kvalite.

35. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z.z. orgánom kontroly vnútorného trhu je Slovenská obchodná inšpekcia; vo svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá.

36. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z.z. Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.

37. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. tento zákon upravuje práva spotrebiteľov a povinnosti výrobcov, predávajúcich, dovozcov a dodávateľov, pôsobnosť orgánov verejnej správy v oblasti ochrany spotrebiteľa, postavenie právnických osôb založených alebo zriadených na ochranu spotrebiteľa (ďalej len „združenie“) a označovanie výrobkov cenami.

38. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 250/2007 Z.z. tento zákon sa vzťahuje na predaj výrobkov a poskytovanie služieb, ak k plneniu dochádza na území Slovenskej republiky alebo ak plnenie súvisí s podnikaním na území Slovenskej republiky.

39. Podľa § 2 písm. a/ zákona č. 250/2007 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie spotrebiteľom fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zamestnania alebo povolania.

40. Podľa § 2 písm. b/ zákona č. 250/2007 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

41. Podľa § 2 písm. i/ zákona č. 250/2007 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie službou akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijných komôr.

42. Podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z. predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

43. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozčovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400,- €; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000,- €.

44. Vychádzajúc z obsahu administratívneho spisu je nesporné, že žalobca v čase kontroly vykonával správu bytov a nebytových priestorov v bytovom dome D. na ul. V., na základe zmluvy o výkone správy, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome dňa 07.03.2005, v znení dodatku č. 1/2008, účinnom od 01.01.2008.

45. Na základe uvedenej zmluvy žalobca ako správca podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. poskytoval v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome službu v zmysle § 2 písm. i/ zákona č. 250/2007 Z.z. - výkon správy domu, a teda vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľom podľa § 2 písm. a/ zákona č. 250/2007 Z.z. vystupoval žalobca ako predávajúci podľa § 2 písm. b/ zákona č. 250/2007 Z.z.

46. Zmluvný vzťah medzi správcou bytov a nebytových priestorov ako predávajúcim a vlastními bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi je spotrebiteľským vzťahom (zmluvou), keď správca vystupuje vo vzťahu k jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako podnikateľ, ktorý im ako spotrebiteľom poskytuje v rámci svojej podnikateľskej činnosti za odplatu dojednané služby - správu domu.

47. Žalobca ako správca podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. bol teda povinný poskytovať služby vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie (§ 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z.). Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služby v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonom.

48. Ustanovenie § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. ukladá správcovi pri správe domu povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

49. Kasačný súd mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobca ako správca podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. pri výkone správy bytového domu D. na ul. V., za roky 2013 - 2015 vo fonde prevádzky, údržby a opráv vyúčtoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome položku „réžia údržby“, pričom zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýval takýto spôsob účtovania predmetnej položky, schválený vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome postupom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Takto zistený skutkový stav žalobca v kasačnej sťažnosti ani nenamietal.

50. Keďže pod riadnym poskytnutím služby sa rozumie poskytnutie služby v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami, ako aj v súlade so zákonom, uvedený postup žalobcu, ktorým porušil povinnosť podľa § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z., keď nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv) s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, bol aj podľa názoru kasačného súdu

zo strany správnych orgánov správne kvalifikovaný ako konanie, ktorým žalobca nezabezpečil poskytovanie služby - správa domu, ktorý umožňuje jej riadne použitie, čím došlo zo strany žalobcu k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z.

51. Podľa § 2 písm. a/ zákona č. 128/2002 Z.z. je predmetom kontroly vnútorného trhu aj poskytovanie služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, medzi ktoré je zaradený aj zákon č. 182/1993 Z.z. V § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z.z. je stanovená pôsobnosť Slovenskej obchodnej inšpekcie tak, že kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov, pričom opätovne aj na tomto mieste je odkaz na zákon č. 182/1993 Z.z. Z uvedeného nepochybne vyplýva kompetencia Slovenskej obchodnej inšpekcie vykonávať dozor nad plnením povinností v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. správcom, t.j. 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 vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome (pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Sžo/7/2012 z 23.10.2012).

52. Pokiaľ žalobca namietal, že Slovenská obchodná inšpekcia nie je oprávnená vykonávať u správcu bytového domu kontrolu hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv, kasačný súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že za účelom fungovania výkonu správy domu zákon č. 182/1993 Z.z. ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome povinnosť svojimi príspevkami vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv (§ 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z.) a nie majetkom správcu. O použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome (§ 14 zákona č. 182/1993 Z.z.). V prípade uzavretia zmluvy o výkone správy s prostriedkami vo fonde prevádzky, údržby a opráv hospodári správca - ide tu o poskytovanie služby správcom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome vo vzťahu predávajúci - spotrebiteľ. Spôsob hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv ako majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je vymedzený priamo v zákone, a to tak, že správca je pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy (§ 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z.). Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi sú obsahovou náležitosťou zmluvy o výkone správy (§ 8a ods. 1 posledná veta písm. c/ zákona č. 182/1993 Z.z.). Správca teda nemôže svojvoľne nakladať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, ale o ich použití rozhodujú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona č. 182/1993 Z.z.

53. Z uvedeného podľa kasačného súdu vyplýva, že predmetom kontroly zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie nie je účelnosť použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv správcom, ak s prostriedkami fondu naložil správca spôsobom, o ktorom postupom podľa zákona č. 182/1993 Z.z. rozhodli samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, resp. ktorý vyplýva zo zmluvy o výkone správy. Avšak v prejednávanej veci žalobca nakladal s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv spôsobom, ktorý nevyplýval zo zmluvy o výkone správy resp. z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona č. 182/1993 Z.z. a ako už bolo vyššie uvedené, Slovenská obchodná inšpekcia je oprávnená vykonávať dozor nad plnením povinností podľa zákona č. 182/1993 Z.z. správcom vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľom, teda je oprávnená kontrolovať aj dodržiavanie povinností podľa § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. či správca hospodári s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (v tomto prípade s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv) s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

54. Žalobca ako správca bol povinný vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ako spotrebiteľom poskytovať službu - správu domu spôsobom, ktorý umožňuje jej riadne a bezpečné použitie, t.j. v súlade so zákonom a so zmluvnými podmienkami, pričom správa domu zahŕňa aj hospodárenie s majetkom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou

v súlade so zmluvou o výkone správy. Tým, že žalobca použil prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv spôsobom, ktorý nevyplýval zo zmluvy o výkone správy resp. z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, porušil povinnosť podľa § 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z., dodržiavanie ktorého ustanovenia zákona zo strany správcu je predmetom kontroly vnútorného trhu podľa zákona č. 128/2002 Z.z. Pokiaľ žalobca vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ako spotrebiteľom nezabezpečil poskytovanie služby - správa domu v súlade so zákonnými a zmluvnými podmienkami, porušil tým § 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z.

55. V tejto súvislosti považuje kasačný súd za potrebné dodať, že účelom ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z., upravujúcich povinnosti správcu pri výkone správy domu, je prioritne chrániť práva a záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Preto podľa kasačného súdu uvedený výklad kontrolnej činnosti Slovenskej obchodnej inšpekcie vo vzťahu k správcom zabezpečuje ochranu prejavu vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zásadných otázkach týkajúcich sa správy domu (použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv) a zamedzuje prípadnej svojvôli správcu pri výkone správy domu. Pokiaľ by kasačný súd pripustil výklad kontrolných oprávnení Slovenskej obchodnej inšpekcie vo vzťahu k správcom, prezentovaný žalobcom v kasačnej sťažnosti, v konečnom dôsledku by v praxi práve takýto prístup, t. j. nakladanie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv) v rozpore so zákonom resp. zmluvou o výkone správy bez možnosti kontroly správcu zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie, mohol viesť k svojvôli správcu pri výkone správy domu.

56. Z uvedených dôvodov kasačný súd kasačnú sťažnosť žalobcu podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

57. O náhrade trov kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že sťažovateľovi (žalobcovi), ktorý v kasačnom konaní nemal úspech, ich náhradu nepriznal (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 167 ods. 1 SSP). Žalovanému kasačný súd náhradu trov kasačného konania nepriznal, lebo to nemožno spravodlivo požadovať (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 168 SSP).

58. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 139 ods. 4 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.