

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 5Asan/1/2019
Identifikačné číslo spisu: 8017200074
Dátum vydania rozhodnutia: 29.01.2020
Meno a priezvisko: JUDr. Milan Morava
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:8017200074.1

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 žalobcu Tatranský správcovský dom, s.r.o., so sídlom Poprad, Popradskej brigády 748, IČO: 46 764 178, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Hudzík & Partners, s.r.o., so sídlom Poprad, Mnoheľova 15, proti žalovanej Slovenskej obchodnej inšpekcii, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie, so sídlom Bratislava, Prievozská 32, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej z 19. decembra 2016 číslo: SK/0346/99/2016 na základe správnej žaloby vo veciach správneho trestania, konajúc o kasačnej sťažnosti proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č.k. 3S/7/2017-52 z 12. júna 2018, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č.k. 3S/7/2017-52 z 12. júna 2018 z a m i e t a .

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

Odôvodnenie

I.

1. Napadnutým rozsudkom č.k. 3S/7/2017-52 z 12. júna 2018 Krajský súd v Prešove (ďalej aj „správny súd“) postupom podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej aj „SSP“) zamietol žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej zo dňa 19. decembra 2016 číslo: SK/0346/99/2016. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 167 ods. 1 v spojení s § 168 SSP tak, že účastníkom náhradu trov konania nepriznal.

2. Preskúmaným rozhodnutím z 19. decembra 2016 žalovaná ako odvolací orgán o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie z 15. apríla 2016 č. P/0030/07/16 (rozhodnutie Inšpektorátu SOI), ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (zákon o ochrane spotrebiteľa) uložená peňažná pokuta vo výške 4 000 eur pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodla podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku tak, že

odvolanie žalobcu zamietla a rozhodnutie Inšpektorátu SOI potvrdila.

3. Z odôvodnenia rozhodnutia správneho súdu vyplýva, že správny súd preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, vypočul účastníkov konania, oboznámil sa s obsahom administratívneho spisu a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

4. Predmetom preskúmania pred správnym súdom bolo rozhodnutie o uložení pokuty vo výške 4 000,- € pre porušenie povinnosti predávajúceho (žalobcu) podľa zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne používanie podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, ku ktorému došlo tým, že žalobca ako správca bytového domu v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. pri výkone správy bytového domu Pozdrav na ulici Letná 3369/19 v Poprade nepostupoval v zmysle § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP, keď vykonával správu bytového domu bez písomne uzatvorenej zmluvy o výkone správy s vlastníkami bytov a NP v bytovom dome, čím neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona o vlastníctve bytov a NP, a teda riadne, zistené pri výkone kontroly 07.08.2015 a 20.01.2016 v prevádzkarni žalobcu.

5. Z obsahu administratívneho spisu vyplýva, že 07.08.2015 a 20.01.2016 boli inšpektormi Inšpektorátu SOI v Prešove v prevádzkarni žalobcu vykonané kontroly zamerané na dodržiavanie vybraných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, vo veciach ochrany spotrebiteľa, zákona o vlastníctve bytov, nebytových priestorov a prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. PO č. 536/2015. Kontrolou bolo zistené, že žalobca je poskytovateľom služieb v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa a reálne vykonáva správu bytového domu Pozdrav na ulici Letná 3369/19 v Poprade do dňa 01.10.2012. Na základe výsledkov kontroly správny orgán dospel k záveru, že žalobca nezabezpečil dodržiavanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie tým, že pri výkone správy bytového domu Pozdrav nepostupoval v zmysle § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP, keď vykonával správu bytového domu bez písomne uzatvorenej zmluvy o výkone správy s vlastníkami bytov a NP. Svojím protiprávnym konaním žalobca naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa tým, že neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona o vlastníctve bytov a NP, a teda riadne. Za zistený nedostatok a preukázané porušenia zákona citované vo výrokovej časti rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu žalobca ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa zodpovedá v plnom rozsahu. Z uvedeného dôvodu voči žalobcovi bolo dňa 14.03.2016 začaté správne konanie. Žalobca v zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku svoje procesné právo využil a k podkladu pre rozhodnutie sa písomne vyjadril dňa 22.03.2016, v ktorom uviedol, že nesúhlasí so záverom kontroly SOI, že vykonával správu bytového domu bez písomnej zmluvy o výkone správy, čím neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona o vlastníctve bytov a NP, a teda riadne. Je toho názoru, že OSBD Poprad založilo dcérsku spoločnosť Tatranský správcovský dom a o tejto zmene boli podľa § 8 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a NP informovaní zástupcovia vlastníkov bytov a NP na zasadnutí, ktoré sa konalo v dňoch 03. - 05.09.2012 v zasadačke OSBD Poprad. O tejto skutočnosti predložil zápisnicu o konaní tohto zasadnutia. Na rokovaní zástupcov vlastníkov bytov a NP, ktoré sa konalo dňa 10.12.2013 bola vlastníkom bytov a NP podaná informácia o priebehu výkonu správy žalobcom a informácia o postupnej príprave nových zmlúv o výkone správy. V roku 2013 sa začali uzatvárať zmluvy o výkone správy, čo žalobca preukázal predložením zmluvy o výkone správy s vlastníkami bytov a NP v bytovom dome na Mlynskej ulici v Poprade zo dňa 27.07.2013. Prvostupňový správny orgán konštatoval v odôvodnení rozhodnutia, že v bytovom dome Pozdrav sa konalo niekoľko schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré riešili predovšetkým veci týkajúce sa obnovy a údržby bytového domu, pričom neskôr začali vznikať pri správe bytového domu problémy a vlastníci bytov a NP začali konať samostatne vo svojom mene, čím došlo k porušeniu zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 22.03.2016 argumentoval, že má od počiatku s každým bytovým domom, ktorý spravuje uzatvorenú písomnú zmluvu na výkon správy, svoju informačnú povinnosť v zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993

Z.z. si splnil už v roku 2012, keď na základe uzatvorenej zmluvy o postúpení práv a povinností vo veci správy bytového domu Pozdrav medzi OSBD Poprad a ním informoval na schôdzi zástupcov vlastníkov bytov a NP jednotlivých bytových domov, čím preukázateľne oznámil zmenu subjektu v osobe správcu, ktorý bude vykonávať správu dotknutého bytového domu a zároveň o tejto skutočnosti zástupca správcu ústne informoval na najbližšej schôdzi jednotlivých vlastníkov bytov a NP. Všetky schôdze od vzniku žalobcu zvolával v bytovom dome, pričom vlastníci bytov a NP v dome nenamietali výkon správy nástupníckym subjektom.

6. Kontrola inšpektormi SOI bola vykonaná na základe podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. PO č. 536/2015 v súvislosti so zamietnutím reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 s odôvodnením, že vyúčtovanie bolo vypracované v súlade s platnou legislatívou a so zmluvou o výkone správy. Toto tvrdenie je podľa vlastníkov bytov a NP nepravdivé z dôvodu, že so žalobcom nikdy žiadnu zmluvu o výkone správy neuzavreli ani nepodpísali. Vlastníci bytov a NP zároveň namietali pravdivosť informácie uvedenej v správe o činnosti správcu domu za rok 2014, že finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa čerpali v súlade s požiadavkami vlastníkov. Prílohu podnetu tvorili vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 pre jednotlivých vlastníkov bytov a NP, reklamácia vyúčtovania za rok 2014, doklad o vybavení reklamácie zo dňa 10.06.2015 vydaný žalobcom, správa o činnosti správcu týkajúca sa bytového domu Pozdrav za rok 2014, reklamácia správy o činnosti správcu za rok 2014 uplatnená vlastníkami bytov a NP bytového domu Pozdrav.

7. Na základe zisteného skutkového stavu správny súd dospel k záveru, že všetky žalobné námietky žalobcu sú nedôvodné.

8. Podľa zmluvy o postúpení práv a povinností uzatvorenej 24.09.2012 medzi OSBD Poprad ako postupcom a žalobcom ako postupníkom, na základe ktorej postupca ako správca bytového domu Pozdrav, Letná 3369/19, Poprad s účinnosťou od 01.10.2012 postúpil všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy bytového domu na postupníka - žalobcu a postupník preberá všetky tieto práva a povinnosti, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Postupca je povinný v zmysle § 8 zákona o vlastníctve bytov a NP oznámiť vlastníkom bytov a NP zmenu v osobe správcu v zmysle tejto zmluvy. Správne orgány dospeli k záveru, že konanie žalobcu pri správe majetku vlastníkov bytov a NP je v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a NP. Z vyššie citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a NP vyplýva, že správcom môže byť len podnikateľ (fyzická alebo právnická osoba), ktorá má v predmete svojej podnikateľskej činnosti správu a údržbu bytového fondu, spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu a zároveň len taký podnikateľ, ktorého výkonom správy poverili vlastníci bytov a NP, a to na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej v písomnej forme postupom podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP. Z povahy ustanovení zákona o vlastníctve bytov a NP vyplýva, že majú kogentný charakter. Tento zákon presne a striktnie určuje práva a povinnosti správcu pri správe bytového fondu. Správca nesmie použiť inú právnu úpravu než tú, ktorú mu prikazuje použiť priamo zákon, a ktorá je zároveň pre spotrebiteľa priaznivejšia. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia sú neplatné. Tento zákon nepripúšťa, aby správu bytového fondu vykonával subjekt, ktorý nebol vlastníkom bytov a NP poverený výkonom správy. Zákonný predpoklad pre výkon správy spočívajúci v uzatvorení písomnej zmluvy o výkone správy postupom podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP nemožno v žiadnom prípade nahradiť zmluvným prevodom výkonu správy z pôvodného správcu na iný subjekt a oznámením tejto skutočnosti vlastníkom bytov a NP. Vzťah medzi vlastníkami bytov a NP a správcom je založený na zmluve o výkone správy. Ide o dvojstranný právny úkon, osobitný zmluvný typ neupravený Občianskym zákonníkom, ale špeciálnym právnym predpisom, t.j. zákonom o vlastníctve bytov a NP, ktorý v § 8a ods. 1 stanovuje obsahové aj formálne náležitosti a podmienky nadobudnutia účinnosti.

9. Na základe vyššie uvedených skutočností správny súd má za to, že zmluva o postúpení práv a povinností uzatvorená medzi pôvodným správcom OSBD a žalobcom je v rozpore aj s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Takýto zmluvný prevod práva a záväzkov z pôvodného správcu na iný subjekt nemôže tvoriť právny základ pre výkon správy bytov a NP, navyiac ak absenciu zmluvy o

výkone správy so žalobcom namietali samotní vlastníci bytov a NP v podnete na výkon kontroly. Konanie žalobcu spočívajúce v reálnom výkone správy bytového domu Pozdrav bez písomnej zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov a NP je v priamom rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a NP, ktorý nepripúšťa, aby správu vykonávala osoba, ktorá nie je v žiadnom právnom vzťahu s vlastníkmi bytov a NP. Zákon o vlastníctve bytov a NP zveruje výkon správy len správcovi, ktorý musí správu vykonávať len podľa tohto zákona a zmysel a účel sledujúci zvýšenú ochranu vlastníkov pri správe ich majetku nebol naplnený. Konanie žalobcu bolo kvalifikované ako konanie, ktorým žalobca nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čím naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa.

10. Aj keď žalobca priamo v správnej žalobe nenamietal výšku uloženú pokuty v zmysle § 24 ods. 1 a 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, správny súd konštatuje, že správne orgány prihliadli na charakter aj závažnosť zisteného porušenia povinnosti aj na spoločenskú nebezpečnosť, nakoľko nešlo o ojedinelé konanie žalobcu. Žalobca ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb, za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne. Správny orgán uložil pokutu v spodnej hranici zákonnej sadzby podľa § 24 ods. 1 prvej časti prvej vety zákona o ochrane spotrebiteľa a zodpovedá zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

11. Správny orgán dostatočne a v potrebnom rozsahu zistil skutkový stav, tento správne právne posúdil, rozhodnutie náležite a zrozumiteľne odôvodnil. Nepochybil ani žalovaný, ak po náležitom vysporiadaní sa s odvolacími námietkami žalobcu odvolanie zamietol a rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu potvrdil. Z uvedených dôvodov správny súd žalobu podľa § 190 SSP ako nedôvodnú zamietol.

II.

12. Proti rozsudku správneho súdu podal sťažovateľ riadne a včas kasačnú sťažnosť, z dôvodu podľa § 443 SSP. Pochybenie súdu videl sťažovateľ v tom, že správny súd mal rozhodnúť na základe nesprávneho právneho posúdenia veci a mal sa odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu. Sťažovateľ navrhol aby kasačný súd rozsudok správneho súdu zrušil a veci mu vrátil na ďalšie konanie.

13. Sťažovateľ namietal právnu argumentáciu správneho súdu spojenú s vyjadrením, že žalobca priamo v správnej žalobe nenamietal výšku udelenú pokuty je nesprávnym právny posúdením veci, nakoľko z obsahu podanej žaloby je nesporné, že žalobca považoval napadnuté rozhodnutie žalovaného za nezákonné ako celok, preto ho žiadal v celosti preskúmať a zrušiť, z čoho je možné analogicky vyvodiť skutočnosť, že žalobca nesúhlasil s udelením pokuty za skutok, ktorý sa mu kladie za vinu a preto pokutu logiky popiera a aj popiera a to v akejkoľvek výške.

14. V nadväznosti na súkromnoprávnu povahu právnych vzťahov medzi jednotlivými účastníkmi alebo dotknutými osobami vo veci správy bytového domu a existenciu písomnej zmluvy medzi OSBD a vlastníkmi a následne aj existenciu písomnej zmluvy obsahujúcej písomné zmluvné postúpenie práv a povinností na žalobcu, žalobca považuje za nesprávnu aplikáciu všeobecne záväzných právnych predpisov žalovaným konajúcim v 1. stupni, následne žalovaným konajúcim v 2. stupni administratívneho konania a koniec koncov tiež správnu aplikáciu všeobecne záväzných právnych predpisov správnym súdom, ktorý napriek preukázaniu písomnej formy vo veci výkone správy v bytovom dome Pozdrav žalobcom, túto skutočnosť nesprávne posúdil, následkom čoho dospel k nesprávnemu právny konštatovaniu spojenom so zamietnutím žaloby.

III.

15. Vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol žalovaný, že zastáva názor, že sťažovateľ použil totožné argumenty, ako boli uvedené v podanej žalobe, a ku ktorým sa už žalovaný vyjadril. Žalovaný navrhol aby kasačný súd kasačnú sťažnosť zamietol.

16. Žalovaný si aj naďalej stojí za svojím tvrdením, že tým, že sťažovateľ neuzavrel s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov písomnú zmluvu o výkone správy, došlo k porušeniu práv spotrebiteľov zo strany sťažovateľa, ako predávajúceho - poskytovateľa služby. Žalovaný zdôrazňuje, že zákonný predpoklad pre výkon správy spočívajúci v uzatvorení písomnej zmluvy o výkone správy postupom podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemožno nahradiť zmluvným prevodom výkonu správy z pôvodného správcu na iný subjekt a oznámením tejto skutočnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

17. Ďalej žalovaný uviedol, že k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, za ktorý je sťažovateľ postihovaný, stačí konkrétnemu orgánu zistiť, že v dôsledku porušenie povinnosti zodpovednou osobou došlo k ohrozeniu práv spotrebiteľa. Žalovaný opakovane zdôraznil, že poškodením spotrebiteľ zo strany sťažovateľa je už aj samotné zníženie rozsahu spotrebiteľových práv priznaných mu zákonom. Sťažovateľ je podľa žalovaného povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom jednotlivé ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa majú kogentný charakter, a teda nie je možné sa od nich odchyliť.

18. Pokiaľ sa správnym súdom tvrdenej nenamietanej výšky pokuty týka, má žalovaný za to, že uloženie pokuty bolo plne v súlade s danou právnou úpravou a napadnuté rozhodnutie vychádzalo z presne, úplne a spoľahlivo zisteného stavu vecí. Zároveň poukázal na to, že pokuta uložená v prvostupňovom rozhodnutí vo výške 4 000,- €, je v rámci zákonom stanovenej maximálnej hranice výšky pokuty (do 66 400,- €) jednoznačne uložená na dolnej hranici pre ukládanie pokút. Takáto sankcia má predpoklad naplniť tak úlohy individuálnej, ako aj generálnej prevencie.

19. K tvrdeniam sťažovateľa o súkromnoprávnej povahe právnych vzťahov medzi jednotlivými účastníkmi alebo dotknutými osobami vo veci správy bytového domu uviedol žalovaný, že tieto tvrdenia považuje za právne irelevantné a trvá na doteraz uvedených skutočnostiach, ako aj na záveroch správneho súdu obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku.

IV.

20. 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 29. január 2020 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).

21. Predmetom kasačného konania bol rozsudok Krajského súdu v Prešove, ktorým správny súd žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej z 19. decembra 2016 číslo: SK/0346/99/2016 zamietol, a to postupom podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. SSP.

22. Kasačný súd po preskúmaní rozsudku správneho súdu a po oboznámení sa s obsahom pripojeného spisového materiálu nezistil žiaden dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov obsiahnutých v odôvodnení rozsudku správneho súdu. Závery správneho súdu spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku.

23. Podľa § 461 SSP kasačný súd zamietne kasačnú sťažnosť, ak po preskúmaní zistí, že nie je dôvodná.

24. Podľa § 2 zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa (ďalej len „zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“), predmetom kontroly vnútorného trhu

je zisťovanie, či predávané výrobky a poskytované služby sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorým je aj zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

25. Ustanovenie § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, stanovuje pôsobnosť SOI, ktorá zahŕňa aj dozor nad plnením povinností stanovených správcom bytových domov zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t.j. či sú služby poskytované správcami domov vlastníkom bytov a nebytových priestorov - spotrebiteľom v súlade so zmluvnými a zákonnými podmienkami.

26. Podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa, predávajúcim sa rozumie osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná a v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

27. Podľa § 2 písm. i/ zákona o ochrane spotrebiteľa, službou sa rozumie 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.

28. Podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

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

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

30. Podľa § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP, 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.

31. Podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP, 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.

32. Podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, 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,- €; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000,- €.

33. Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

34. Podľa § 194 ods. 1 SSP, správnym trestaním sa na účely tohto zákona rozumie rozhodovanie orgánov verejnej správy o priestupku, správnom delikte alebo o sankcii za iné podobné protiprávne konanie.

35. K prvému sťažnostnému bodu kasačný súd uvádza, že sa plne prikláňa k záverom správneho súdu,

ako aj k názoru žalovaného vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa, že zákonný predpoklad pre výkon správy spočívajúci v uzatvorení písomnej zmluvy o výkone správy postupom podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemožno nahradiť zmluvným prevodom výkonu správy z pôvodného správcu na iný subjekt a oznámením tejto skutočnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Uvedené platí aj s ohľadom na novelu zákona týkajúcu sa predmetného ustanovenia, ktorá nadobudla účinnosť 1. novembra 2018.

36. Kasačný súd má za to, že už z povahy samotných citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a NP je zřejmý ich kogentný charakter. Nie je prípustné, aby správca použil inú, než v zákone uvedenú právnu úpravu, dohody, alebo iné zmluvné dojednania sú neplatné.

37. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvárajú so správcom zmluvu o výkone správy. Ide o povinný úkon, ktorý musia vlastníci a správca vykonať na to, aby mohol správca v ich dome realizovať výkon správy. Zákon obligatórne vyžaduje pre platnosť tejto zmluvy písomnú formu pod sankciou absolútnej neplatnosti zmluvy o výkone správy.

38. Za rozhodujúce považuje kasačný súd, že samotní vlastníci bytov vystupujú v rámci tohto zmluvného vzťahu ako spotrebiteľia. Z daného dôvodu je dôležité, aby sa pre platnosť zmluvy dodržali ustanovenia týkajúce sa spotrebiteľských zmlúv uvedené v ust. § 52 a nasl. OZ. Zmluva medzi vlastními a správcom je dvojstranným právnym úkonom, kde na jednej strane vystupuje správca ako podnikateľský subjekt - dodávateľ a na strane druhej vystupujú vlastníci - spotrebiteľia.

39. Sťažovateľ ďalej namietal závery správneho súdu, že žalobca nenamietal výšku uloženej pokuty priamo v žalobe. Sťažovateľ uviedol, že už z obsahu žaloby je nesporné, že považoval napadnuté rozhodnutie žalovaného za nezákonné ako celok, z čoho je možné analogicky vyvodiť, že pokutu logiky popieral a aj popiera. Pokiaľ sťažovateľ namietal už samotnú pokutu, teda nie iba jej výšku, má po preskúmaní napadnutého rozhodnutia má kasačný súd za to, že ako správny orgán, tak aj žalovaný uloženie sankcie náležite odôvodnili a správny súd sa touto otázkou v odôvodnení rozsudku vysporiadal. Podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa uloží orgán dozoru pokutu až do 66 400,- €. Súd vyhodnotil, že došlo k porušeniu povinností uvedených v zákone o ochrane spotrebiteľa v spojení so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Správny orgán prihliadal pri určení výšky pokuty najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, a spôsob ak aj následky porušenia povinnosti. Pokuta bola uložená na spodnej hranici zákonom stanovenej sadzby.

40. Námietky sťažovateľa uvedené v kasačnej sťažnosti vyhodnotil Najvyšší súd Slovenskej republiky ako neopodstatnené, ktoré neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť rozhodnutia, pretože krajský súd sa v rozhodnutí riadne so všetkými vysporiadal a nenechal otvorenú žiadnu spornú otázku, riešenie ktorej by zostalo na kasačnom súde. Z uvedeného dôvodu kasačný súd kasačnú sťažnosť podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

41. Vzhľadom na hore uvedené skutkové zistenia a právne závery považoval námietky sťažovateľa proti uzneseniu krajského súdu za nedôvodné a nespôsobilé spochybníť vecnú správnosť rozhodnutia. Z uvedeného dôvodu kasačnú sťažnosť podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

42. O náhrade trov kasačného konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky tak, že sťažovateľovi, ktorý v tomto konaní nemal úspech, nárok na ich náhradu nepriznal (§ 467 ods. 1 SSP a analogicky podľa § 167 ods. 1 SSP) a žalovanému ho nepriznal, lebo to nemožno spravodlivo požadovať (§ 467 ods. 1 SSP a analogicky podľa § 168 SSP).

43. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijal uznesenie jednomyselne (§ 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostředek není přípustný.