

**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave**  
**Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27**

Číslo : SK/0005/99/2021

Dňa : 14.03.2022

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., sídlo: Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 437 638, zast.....**, kontrola vykonaná dňa 18.06.2019, dňa 09.07.2019, dňa 21.11.2019 a dňa 15.01.2020 v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0312/05/2019 zo dňa 10.12.2020, ktorým bola podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **400,- EUR, slovom: štyristo eur**, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

**r o z h o d o l :**

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:

účastníkovi konania: **Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o.**  
sídlom: **Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok,**  
IČO: **36 437 638**  
kontrola vykonaná dňa: **15.01.2020 v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok**

- **pre porušenie povinností podľa ustanovenia § 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 o ochrane spotrebiteľa“) – zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), v zmysle ktorého termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 15.01.2020 v priestoroch kancelárie účastníka konania: Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok s účastníkom konania ako predávajúcim (poskytovateľom služieb) a ako správcom, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov, na základe Zmluvy o výkone správy 76/2016 zo dňa 11.06.2016 účinnnej od 01.07.2016 (ďalej len „Zmluva o výkone správy“), uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 na ul. Hrabovská dolina 3280/18, Ružomberok, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-352/2019 zistené, že 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 3280/18 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;

### u k l a d á

podľa ustanovenia § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu vo výške **300,- EUR, slovom: tristo eur**. Uloženú pokutu je účastník konania povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 03120519.

### O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o. – peňažnú pokutu vo výške 400,- €, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 18.06.2019, dňa 09.07.2019, dňa 21.11.2019 a dňa 15.01.2020, v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok zistené, že tento porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolačný orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“ Podľa ods. 2 uvedeného ust. „*Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia č. P/0312/05/2019 zo dňa 10.12.2020 a konania, ktoré mu predchádzalo, bol druhostupňovým správny orgánom zistený dôvod na zmenu tohto rozhodnutia. Odvolací správny orgán pristúpil k vypusteniu druhého konštatovaného porušenia ohľadom nesplnenia povinnosti správcu doručiť elektronicky Zápis zo schôdze vlastníkom bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.04.2019, v zmysle Zmluvy o výkone správy, napriek tomu, že k porušeniu povinnosti v predmetnej časti došlo, nakoľko v predmetnom prípade nebola dodržaná subjektívna prekluzívna lehota na začatie správneho konania, na ktorú je správny orgán povinný prihliadať ex offo.

Podľa § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Konanie o uložení pokuty možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinnosti podľa tohto zákona, najneskôr do troch rokov podľa odsekov 1 a 3, a do desiatich rokov podľa odseku 2 odo dňa,*

*keď k porušeniu povinnosti došlo. Pokutu možno uložiť najneskôr do štyroch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo.“*

*Podľa § 18 ods. 2 Správneho poriadku „Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.“*

Správny orgán je pri ukladaní pokút viazaný hmotno-právnymi lehotami uvedenými v ustanovení § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa. Uvedené lehoty majú prekluzívny charakter, čo znamená, že po ich uplynutí právo na uloženie pokuty zaniká. Pritom sa rozlišuje medzi subjektívnou a objektívnou lehotou. Subjektívna lehota začína plynúť od okamihu zistenia porušenej povinnosti správnym orgánom. Zákon o ochrane spotrebiteľa pre začatie konania o uložení pokuty, na základe subjektívnej lehoty, určuje obdobie do 12 mesiacov odo dňa, kedy sa správny orgán dozvedel o porušení povinnosti.

V predmetnej časti prvostupňového rozhodnutia došlo k uplynutiu prekluzívnej subjektívnej lehoty na začatie správneho konania, nakoľko správny orgán prvého stupňa zahájil kontrolu u účastníka konania dňa 18.06.2019, počas ktorej odobral dokumenty, na základe ktorých bolo konštatované porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa (v časti 2. výroku prvostupňového rozhodnutia, týkajúcej sa doručenia Zápisu zo schôdze dňa 26.04.2019). Správny orgán prvého stupňa vydal Oznámenie o začatí správneho konania dňa 01.10.2020, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 17.10.2020. V zmysle ustanovenia § 18 ods. 2 Správneho poriadku konanie, ktoré začína na podnet správneho orgánu, je začaté dňom, keď správny orgán urobí prvý úkon voči účastníkovi konania. Za takýto úkon sa považuje okamih, keď účastníkovi konania bola predpísaným spôsobom doručená prvá písomnosť obsahujúca upovedomenie o začatí správneho konania. Lehoty uvedené v citovanom ustanovení na začatie správneho konania o uložení pokuty za správny delikt sú prekluzívnymi (prepadnými) lehotami, na uplynutie ktorých je povinný prihliadnuť správny orgán z úradnej povinnosti (ex offa), aj keď ich uplynutie nie je účastníkom konania namietané.

Zároveň odvolací správny orgán uvádza, vo vzťahu k zistenému porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré účastník konania nie je sankcionovaný na základe tejto zmeny rozhodnutia, že v skutočnosti konaním účastníka konania nastal stav, ktorý je hodnotený ako porušenie zákonom stanovených povinností predávajúceho, preto je potrebné z jeho strany prijať opatrenia smerujúce k tomu, aby v budúcnosti zabránil opakovanému porušeniu povinností, a tým pádom aj možnému uloženiu sankcií zo strany správneho orgánu.

V rozsahu uvedenej zmeny odvolací správny orgán mení aj výšku uloženéj pokuty tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Zároveň odvolací orgán mení aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia tak, ako je uvedené ďalej v tomto rozhodnutí. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 15.01.2020, v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok zistené porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred, keď bolo kontrolou účastníka konania ako predávajúceho (poskytovateľa služieb) a ako správcu, vykonávajúceho správu bytov a nebytových priestorov, na základe Zmluvy o výkone správy, uzavretej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 na ul. Hrabovská dolina 3280/18, Ružomberok, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-352/2019 zistené, že 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 3280/18 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.

Za zistený nedostatok účastníka konania, ako predávajúci, v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa v plnom rozsahu zodpovedá.

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a nedostatočného zistenia skutkového stavu, pričom ho tiež považuje za šikanózne. Účastník konania vo vzťahu k porušeniu povinností oznámiť vlastníkom otázku programu schôdze uviedol, že správca si riadne a včas splnil všetky povinnosti upravené v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V súvislosti s citovaným rozhodnutím Krajského súdu v Trenčíne v prvostupňovom rozhodnutí, účastník konania uviedol, že správny orgán nesprávnym postupom aplikoval skutkovo nesúvisiace rozhodnutie súdu na daný prípad. Účastník konania uvádza, že termín, miesto a program schôdze oznámil riadne a včas, pričom 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 a vlastníci schválili, že správca je oprávnený nakladať s týmito finančnými prostriedkami do sumy 2 000,- €, bez udelenia súhlasu vlastníkov v prípade havarijnej situácie. Podľa názoru účastníka konania preto nedošlo k zmene ani doplneniu programu oproti oznámenej pozvánke. V tejto súvislosti poukazuje účastník konania na § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je povinnosťou vlastníkov zúčastňovať sa na správe domu a ak vlastník bytu poruší svoju povinnosť, nemôže byť takéto protiprávne konanie na ujmu ostatných vlastníkov. Účastník konania ďalej cituje právne zásady, pričom podľa jeho názoru, pokiaľ správca v pozvánke uviedol program schôdze, neprítomnosť niektorých vlastníkov v dôsledku porušenia ich zákonnej povinnosti, nemôže byť dôvodom na uloženie sankcie. Účastník konania ďalej tvrdí, že postup správneho orgánu považuje za šikanózne, porušujúci právne princípy a zásady a tiež správny orgán zavádza neželaný precedens postupu správcu pri zvolávaní a vedení schôdze vlastníkov. V prípade, ak o zvolanie schôdze požiadajú samotní vlastníci, bude takáto schôdza zmarená, nakoľko nebude možné prerokovať vlastníckymi zamýšľané záležitosti, pokiaľ neboli uvedené v pozvánke a nie je povinnosťou správcu, aby korigoval a upravoval program schôdze navrhnutý vlastníckymi. Účastník konania poukázal tiež na to, že vlastníci schválili možnosť použitia prostriedkov z fondu opráv priamo správcom pre prípad havarijného stavu. Toto rozhodnutie má zásadný význam pre riadny výkon povinností správcu a zabezpečuje ochranu práv vlastníkov bytov. Sankcionovanie takéhoto postupu zo strany správneho orgánu je podľa názoru účastníka konania v rozpore s účelom § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je prejavom svojvôle a správny orgán v snahe o striktné a formalistické dodržiavanie zákonných ustanovení

priamo poškodzuje účastníka konania, ako aj vlastníkov bytov, ktorí si riadne plnia povinnosti v súlade so zákonom.

V druhej časti odvolania sa účastník konania vyjadruje k nedodržaniu lehoty na zverejnenie zápisnice zo schôdze, avšak vzhľadom na vypustenie tejto časti odvolacím orgánom, námietkami v tejto časti odvolania sa odvolací správny orgán nezaoberal.

V tretej časti odvolania účastník konania uviedol, že prvostupňové rozhodnutie považuje za nedostatočne odôvodnené a nepreskúmateľné. Podľa vyjadrenia účastníka konania správny orgán neuviedol všetky skutočnosti, ktoré mali vplyv na skutkové zistenia a právne posúdenie. Podľa názoru účastníka konania sa správny orgán obmedzil na neúplnú citáciu rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne, svojím postupom odňal účastníkovi konania jeho ústavné právo na súdnu a inú právnu ochranu a právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Účastník konania tiež poznamenáva, že pokutu považuje za neprimerane vysokú, pričom správny orgán neprihliadol na dôležitosť a podstatu rozhodnutia vlastníkov, ktoré malo neodkladnú povahu a jeho podstatou je riadne zabezpečenie ochrany majetku vlastníkov bytov pri výkone správy bytového domu. Vzhľadom na uvedené žiada účastník konania o zmenu, resp. zrušenie napadnutého rozhodnutia, prípadne o jeho zrušenie a vrátenie vecí prvostupňovému správne orgánu.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v súvislosti s námietkami účastníka konania má za to, že účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistený nedostatok. Skutočnosti a dôvody uvedené v odvolaní nespochybujú uloženie sankcie zo strany správneho orgánu a nie sú tak dôvodom na zrušenie prvostupňového rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 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*“.

Podľa ustanovenia § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „*Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka*“.

Odvolací správny orgán k námietke účastníka konania, v zmysle ktorej podľa jeho názoru správny orgán nepostupoval v súlade so zákonom uvádza, že kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Zároveň v tejto súvislosti dodávame, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne posúdil skutkový stav, účastník konania počas celého správneho konania nepredložil jediný dôkaz, ktorý by preukazoval opak, a preto správny orgán trvá na tom, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané na základe objektívne zistených skutočností zaznamenaných v inšpekčnom zázname, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené.

Zároveň odvolací orgán podotýka, že SOI je pri svojej činnosti viazaná zásadou zákonnosti, teda zásadou viazanosti právom, ktorá stanovuje povinnosť správneho orgánu postupovať v správnom konaní zákonným spôsobom tak, aby sa naplňal účel, na ktorý si ho štát zriadil, teda na zabezpečenie ochrany právom chránených záujmov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Predmetná zásada bola v plnej miere naplnená, keď správny orgán postupoval v zmysle jeho kompetencií zakotvených v zákone č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“). Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 citovanej právnej úpravy správny orgán kontroluje vnútorný trh podľa ustanovenia § 2 a podľa osobitných predpisov s odkazom na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so

všeobecne záväznými predpismi, vrátane zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a), písm. g), písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. SOI pri kontrole vnútorného trhu u právnických osôb predávajúcich výrobky alebo poskytujúcich služby zisťuje nedostatky pri výkone kontroly podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z., (a teda kontroluje vnútorný trh podľa osobitných predpisov), využíva podnety spotrebiteľov a ukladá pokuty, a preto sa správny orgán zamerlal kontrolou aj na preverenie plnenia povinností účastníka konania vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jediným cieľom kontroly správneho orgánu bolo zabezpečenie efektívnej ochrany spotrebiteľa pri poskytovaní služieb účastníkom konania ako správcom.

Odvolačný správny orgán uvádza, 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 pojednávajúcim 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.

Odvolačný správny orgán ďalej uvádza, že rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/589/2014 zo dňa 21.10.2014 bolo v predmetnom prípade prvostupňovým správnym orgánom správne aplikované.

Odvolačný správny orgán zároveň uvádza, že súhlasí s názorom o práve a povinnosti vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci 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, avšak uvedené nevylučuje povinnosť správcu plniť si riadne informačné povinnosti voči vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome. 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 spoločenstve. Vlastníci by si mali v zmluve upraviť taký spôsob, aby oznámenie bolo doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. 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.

Odvolačný správny orgán zároveň uvádza, že 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 účastníka konania 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 realizáciu ich práv a povinností, 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 vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom účastníkom konania uvádzané skutočnosti nemohol správny orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav, a ktoré by odôvodňovali zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán poukazuje na to, že účastník konania zodpovedá za zistený nedostatok na základe princípu objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie alebo iné okolnosti danej veci a preto zodpovedá za protiprávny výsledok. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly.

Odvolací orgán taktiež zdôrazňuje, že rozhodujúcim pre konštatovanie porušenia povinnosti stanovenej zákonom je skutkový stav zistený v čase kontroly, z ktorého aj podľa odvolacieho orgánu jednoznačne vyplýva, že účastník konania si predmetnú zákonnú povinnosť nesplnil. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie skutkového stavu zisteného a zaznamenaného na základe vykonanej kontroly, patrí správnomu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. A teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. V postupe správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť.

Pokiaľ ide o výšku samotnej sankcie, tak podľa odvolacieho orgánu je zmenená výška pokuty primeraná. Pokuta bola udelená v zákonom rozpätí a pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Správny orgán pri ukladaní pokuty zväzil všetky okolnosti prípadu, závažnosť a rozsah porušenia povinnosti účastníkom konania, pričom odvolací orgán považuje výšku zmenenej pokuty za primeranú.

Odvolací orgán 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. Za zistený nedostatok zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu. Na základe hore uvedených skutočností pokladá odvolací orgán skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú. Správny orgán nezistil v odvolacom konaní dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 6 cit. zákona „*ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.*“ Odvolací orgán je toho názoru, že v danom prípade sa jedná

o závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, a to vzhľadom na nižšie uvedené dôvody (porušenie práv spotrebiteľov). Odvolací správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne.

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.*“

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho resp. poskytovateľa služby.

Nesplnením predmetnej povinnosti, za ktorú je účastník konania sankcionovaný, je spotrebiteľ ukrátený na svojom práve na informácie, nakoľko Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi. Rovnako, taktiež môže byť ohrozené právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pretože vlastníckmi finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorým jednoznačne patrí právo rozhodovať o ich použití správcom.

Odvolací orgán zároveň zoberal do úvahy, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistený nedostatok, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na informácie, ako aj práva na ochranu jeho ekonomických záujmov, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistený nedostatok bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili jeho vznik.

Takisto správny orgán prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, ktorý predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo zo strany správneho orgánu pri určovaní výšky pokuty prihliadnuté.

Správny orgán má za to, že pokuta uložená v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská, pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo I. stupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**Poučenie:** Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Súd: **Krajský súd Trenčín**  
Spisová značka: **5Co/589/2014**  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813219302  
Dátum vydania rozhodnutia: **21. 10. 2014**  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3813219302.1

## Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľa T. V., bytom F. N. XXX/X, S., v konaní zastúpeného JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou, so sídlom Bakalárska 6, Prievidza, proti odporcom 1/ V. Q., bytom F. N. XXX/X, S., 2/ S. K., bytom F. N. XXX/X, S., 3/ H. F., bytom F. N. XXX/X, S., 4/ S. F., bytom F. N. XXX/X, S., 5/ Q. W., bytom F. N. XXX/X, S., 6/ V. Y., bytom F. N. XXX/X, S., 7/ V. R., bytom F. N. XXX/X, S., 8/ K. R., bytom F. N. XXX/X, S., 9/ R. R., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ R. M., bytom R. XXX, XX/ B. V., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ J.. A. X., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. X., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. S., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ T.. P. S., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. B., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ D. B., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ S. T., bytom F. N. 101/3, Handlová, XX/ M. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Q. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ M. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ J.. J. M., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. M., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ W. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ P. Kočišárovej, bytom F. N. XXX/X, S., XX/ T. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ K. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ K. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ D. R., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ D. C., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ T. C., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ P. Q., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ B. V. B., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Q. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ P. D., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ M. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. M., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. X., bytom F. N. XXX/X, S., 41/ Ing. W. J., bytom N. XXX/X, S., XX/ J.. Q. J., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V.. R. Q., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V.. P. V., bytom F. N. XXX/X, S., odporcovia 1/ až 8/, 10/ až 16/, 18/, 21/ až 26/, 31/ až 33/, 35/, 36/, 38/, 39/, 41/, 42/ a 44/ zastúpení JUDr. Evou Považanovou, advokátkou, so sídlom Jiráskova 400/21, Žiar nad Hronom, o neplatnosť uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č.k. 6C/81/2011-258 zo dňa 28. februára 2014, jednohlasne, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i** a na ďalšie konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorý sa domáhal určenia neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 101 v S. konanej dňa 27.8.2013, ktorým uznesením bolo schválené: - obnova bytového domu, zateplenie, oprava strechy, úprava okolia a vstupných vchodov a vybrať dodávateľa firmu AICON SK s.r.o., ktorý zrealizuje celý rekonštrukčný zámer za cenu 161.800,- eur, schválené prefinancovanie úveru 75.000,- eur, ktorý má spoločenstvo v ČSOB a.s. bankou UniCredit Bank Slovakia a.s., aby sa financovanie schválenej obnovy domu v cene 161.800,- eur realizovalo z peňažných prostriedkov úveru poskytnutého UniCredit Bank Slovakia a.s za nižšie uvedených základných úverových podmienok a schválené, že pohľadávky vyplývajúce z tohto úveru budú zabezpečené najmä ďalej uvedenými zábezpekami: výška úveru 237.000,- eur, úroková sadzba 2,94%, predpokladaná výška mesačnej splátky úveru 1.570,- eur, celková doba splatnosti úveru 20 rokov, forma splácania úveru neanuitná, účel úveru obnova bytového fondu, zabezpečenie úveru fond údržby a opráv, - zvýšenie výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv z 0,56 eur/1m<sup>2</sup> na 0,9 eur/1m<sup>2</sup> plochy bytu alebo nebytového

priestoru s účinnosťou od 1. septembra 2013, -aby sa úverové splátky v banke uhradili prednostne pred ostatnými platbami, -splnomocnenie predsedu SVB „C.-S.“ MUDr. P. V. k vybavovaniu a podpisovaniu právnych dokladov potrebných na zrealizovanie celej obnovy bytového domu, k vybaveniu a podpísaniu úverovej zmluvy, k zriadeniu záložného práva na účet Fondu prevádzky, údržby a opráv, -splnomocnenie predsedu Rady SVB „C.-S.“ p. W. K. k vybavovaniu právnych dokladov potrebných na zrealizovanie celej obnovy bytového domu, že pri realizácii obnovy bytového domu sa zachovávajú všetky architektonické prvky, že pri zateplení obvodového plášťa domu sa zrušia všetky vetráky. Ako dôvod neplatnosti tohto uznesenia navrhovateľ označil porušenie ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nemal vedomosť o tom, že na deň 27.8.2013 bola zvolaná schôdza vlastníkov bytov za iným účelom, než za účelom oboznámenia vlastníkov bytov s výsledkami predchádzajúceho písomného hlasovania. O náhrade trov konania rozhodol súd prvého stupňa tak, že navrhovateľovi uložil povinnosť nahradiť odporcom 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 6/, 7/, 8/, 10/, 11/, 12/, 13/, 14/, 15/, 16/, 18/, 21/, 22/, 23/, 24/, 25/, 26/, 31/, 32/, 33/, 35/, 36/, 38/, 39/, 41/, 42/ a 44/ trovy konania vo výške 441,60 eur (trovy právneho zastúpenia vo výške 437,- eur a ostatné trovy konania vo výške 4,60 eur), ktoré je navrhovateľ povinný zaplatiť advokátke týchto odporcov JUDr. Z. W. do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Svoj rozsudok vo veci samej súd prvého stupňa odôvodnil s poukazom na dokazovaním zistený skutkový stav, podľa ktorého sú účastníci konania vlastníkami bytov a nebytových priestorov v obytnom dome so súpisným číslom 101 postavenom na parc. č. CKN 533 v S., na správu ktorého zriadili spoločenstvo vlastníkov bytov /ďalej len „Spoločenstvo“. S projektom zateplenia obytného domu a s tým súvisiacim úverom prišiel výbor Spoločenstva prvýkrát na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 28.6.2013, pričom o tom nebolo prijaté žiadne rozhodnutie. Na schôdzi 28.6.2013 mal výbor Spoločenstva už vypracovaný projekt o zateplení v písomnej podobe, pričom tomu z vlastníkov, ktorý mal oň záujem bol prefotený a daný k dispozícii. Išlo totiž o objemný projekt, ktorý nemohol visieť na nástenke. Na tejto schôdzi už boli vypracované cenové ponuky od troch firiem na zateplenie s tým, že vlastníci mali možnosť sa k týmto ponukám vyjadriť a bola im aj daná možnosť, aby priniesli lepšiu ponuku na zateplenie. Rovnako už bol k dispozícii aj rozpis prác, ktorý výbor Spoločenstva dal prefotiť ľuďom, ktorí mali oň záujem. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 11.7.2013 rovnako nebolo nič odsúhlasené, avšak navrhovateľ prvýkrát poukázal na problémy v prípade vypovedania úveru. Začiatkom augusta 2013 bol na nástenke v bytovom dome zavesený projekt prefinancovania úveru, zároveň tam boli uverejnené aj jeho splátky i to, ako by výška splátok klesala, boli tam uvedené všetky podmienky prefinancovania úveru. Výbor Spoločenstva urobil aj predbežné vyčíslenie, ako by každému z vlastníkov vyšli zálohové platby v prípade, že by úver zobrali a toto mali začiatkom augusta 2013 všetci vlastníci v schránkach. Dňa 12.8.2013 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, kde boli kúrenárom prezentované výhody zateplenia. Dňa 18.8.2013 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, predmetom ktorej malo byť prerokovanie obnovy bytového domu a zobrať úveru z banky. Obnova bytového domu bola na tejto schôdzi schválená, úver z banky schválený nebol. Dňa 25.8.2013 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov bytov, ktorí neboli prítomní na schôdzi konanej dňa 18.8.2013. Po tomto písomnom hlasovaní bolo do schránky vlastníkov bytov v dome doručené oznámenie, že dňa 27.8.2013 bude oznámený výsledok písomného hlasovania. V oznámení bolo uvedené miesto a hodina konania zasadnutia, spolu s programom zasadnutia. Po zahájení zasadnutia dňa 27.8.2013 predseda Spoločenstva vyhlásil, že vlastníci bytov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov zobrať úveru schválili. Navrhovateľ vlastníkov bytov prítomných na to, že hlasovanie nebolo uskutočnené v súlade so zákonom a z tohto zasadnutia počas prebiehajúcej diskusie v čase o 17.48 hod. odišiel. Potom ako navrhovateľ spochybnil výsledky prijaté sčítaním ústneho a písomného hlasovania a opustil schôdzu, sa prítomní vlastníci v čase o 18.00 hod. v počte hlasov 25 vyslovili za to, aby sa o obnove bytového domu rozhodnutí o prefinancovaní úveru a prijatí úveru hlasovalo znova. Následne sa hlasovalo najskôr o zateplení a o cenovej ponuke firmy AICON SK, s.r.o., čo bolo schválené v počte hlasov 24. Potom sa hlasovalo o úvere, čo bolo schválené v počte hlasov 22. Pred hlasovaním vždy predsedajúci schôdže oboznamoval návrh uznesenia. Na tejto schôdzi boli prítomní ľudia, ktorí vzájomne videli, ako kto hlasoval a vzájomne na seba dávali pozor. Hlasy prepočítavali overovatelia aj predseda Spoločenstva a ostatní členovia výboru Spoločenstva. Uvedený zistený skutkový stav posúdil súd prvého stupňa podľa § 11a, § 14 ods. 1 až 4 zákona č. 182/1993 Z.z. a dospel k záveru návrh navrhovateľa je nedôvodný. Z ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že o úvere a o zabezpečení úveru sa rozhoduje hlasovaním, ktoré sa vykonáva buď priamo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomne, pričom kombináciu týchto dvoch foriem hlasovania zákon neumožňuje. Pokiaľ teda odporcovia na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 27.8.2013 reagovali na upozornenie navrhovateľa po jeho odchode zo schôdže

tak, že pozmenili program schôdze a následne novými hlasovaniami vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na tejto schôdzi prijali kvalifikovanou väčšinou napadnuté uznesenie, ktorým nahradili všetky dovtedajšie uznesenia, išlo o zákonom dovolený spôsob zmeny programu schôdze a postup, ktorým odporcovia fakticky konvalidovali predchádzajúce nesprávne sčítavanie výsledkov osobného a písomného hlasovania. Skutočnosť, že v písomnom oznámení o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 27.8.2013 nebolo v rámci programu hlasovanie o napadnutom uznesení uvedené, sama osebe nespôsobuje jeho neplatnosť, pretože program schôdze je podstatnou obsahovou náležitosťou len v prípade schôdze zvolávanej podľa § 11a zákona č. 182/1993 Z.z. a zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. nevyplýva, že by program schôdze vlastníkov bytov zvolanej podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. nebolo možné operatívne meniť počas konania schôdze. Keďže za zmenu programu schôdze hlasovalo všetkých 25 vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na schôdzi, za rekonštrukciu bytového domu hlasovalo 24 z nich a za úver a jeho zabezpečenie hlasovalo za 22 z nich, dosiahla sa týmto hlasovaním potrebná dvojtretinová väčšina z celkového počtu 32 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome a uznesenia týmto spôsobom prijaté sú preto platné. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd prvého stupňa odôvodnil podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a procesne úspešným odporcom, ktorí si ich uplatnili priznal plnú náhradu trov konania

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie navrhovateľ. Podľa neho súd prvého stupňa predmetnú vec nesprávne právne posúdil a na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje v § 14 ods. 1, že vlastníci bytov a nebytových priestorov musia byť oboznámení o schôdzi vlastníkov v písomnej forme päť dní dopredu. Hoci zákon nešpecifikuje, čo treba rozumieť pod pojmom „oboznámenie o schôdzi vlastníkov“, je podľa navrhovateľa potrebné, aby oznámenie o schôdzi obsahovalo minimálne určenie času a miesta schôdze ako aj jej program. Program potom musí obsahovať všetky body, o ktorých sa bude na schôdzi hlasovať. Iba pri dodržaní týchto náležitostí si oznámenie o schôdzi splní svoj účel. Ďalej navrhovateľ poukázal na to, že predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov dňa 27.8.2013 bolo aj rozhodovanie o úvere a o zabezpečení úveru. K takémuto hlasovaniu je podľa zákona potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Počet bytov dome je 32 a preto na rozhodnutie o prefinancovaní úveru a prijatí úveru bolo potrebných 21,33 hlasov. Podľa zápisnice zo schôdze bolo na schôdzi prítomných 25 vlastníkov, každý s jedným hlasom. Z výpovedí účastníkov však vyplynulo, že pri hlasovaní o 18.00 hod., kedy sa hlasovalo o úvere, bolo na schôdzi prítomných len 21 vlastníkov bytov s platným hlasom. V tom čase neboli na schôdzi prítomní navrhovateľ, odporcovia 5/, 17/, 19/ a 20/ (bezpodieloví spoluvlastníci jedného bytu), 27/ a 28/ (podieloví spoluvlastníci jedného bytu), 34/ a Ing. J. Q., vtedajšia vlastníčka bytu č. 7 vo vchode č. 3 bytového domu. Ďalej byt č. 2 vo vchode č. 3 bytového domu je v podielovom spoluvlastníctve odporcov 9/ a 10/, každého v podiele 1. Odporkyňa 10/ na schôdzi prítomná nebola a za odporcu 9/ bola prítomná jeho matka, na základe plnomocenstva, ktoré však nespĺňalo náležitosti na zastupovanie podľa § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.. Byt č. 5 vo vchode č. 5 bytového domu je v podielovom spoluvlastníctve odporkýň 29/ a 30/, každej v podiele 1. Odporkyňa 30/ na schôdzi nebola prítomná a odporkyňu 29/ zastupovala jej matka, s písomným poverením bez overenia podpisu. Byt č. 4 vo vchode č. 7 bytového domu je v podielovom spoluvlastníctve odporcov 38/ a 39/, každého v podiele 1. Odporca 38/ prítom na schôdzi nebol. Byt č. 7 vo vchode č. 7 bytového domu je vo výlučnom vlastníctve odporkyne 43/, ktorá na schôdzi nebola a zastupoval ju jej manžel bez písomného splnomocnenia. Právo hlasovať má prítom iba vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo ním splnomocnená osoba na základe písomného plnomocenstva s úradne overeným podpisom. Ak je byt v podielovom spoluvlastníctve, hlas je platný len vtedy, ak zaň hlasovali spoluvlastníci s väčšinovým spoluvlastníckym podielom. Navrhovateľ sa preto domnieva, že hlasovanie za byty č. 2 vo vchode č. 3, byt č. 5 vo vchode č. 5, byt č. 4 vo vchode č. 7 a byt č. 7 vo vchode č. 7 bytového domu nebolo platné a teda na schôdzi bolo prítomných menej vlastníkov bytov ako je zákonom požadovaná dvojtretinová väčšina pre prijatie rozhodnutia a rozhodnutie teda nebolo prijaté potrebným počtom hlasov. Vzhľadom na tieto skutočnosti navrhovateľ žiada, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

K odvolaniu navrhovateľa sa písomne cestou právnej zástupkyne vyjadrili odporcovia 1/ až 8/, 10/ až 16/, 18/, 21/ až 26/, 31/ až 33/, 35/, 36/, 38/, 39/, 41/, 42/ a 44/. Uviedli, že s argumentáciou navrhovateľa uvedenou v odvolaní sa nestotožňujú. Podľa nich to bol práve navrhovateľ, ktorý inicioval zmenu programu na schôdzi dňa 27.8.2013, keď priamo tam spochybnil výsledky dovtedajších hlasovaní vlastníkov a následne zo schôdze odišiel. Ostatní vlastníci zúčastnení na schôdzi na upozornenie

navrhovateľa reagovali tak, že kvalifikovanou väčšinou odsúhlasili zmenu programu schôdze a následne o nových bodoch programu hlasovali. Týmto spôsobom konvalidovali predchádzajúce nesprávne sčítavanie výsledkov osobného a písomného hlasovania a zvolili postup, ktorý bol v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.. Z ustanovení uvedeného zákona pritom nevyplýva, že oznámenie o schôdzi vlastníkov zvolávané podľa § 14 zákona musí obsahovať program schôdze ani to, že vlastníci nemôžu na takejto schôdzi operatívne meniť jej program. Odporcovia ďalej poukázali na to, že pre úspešnosť určovacej žaloby je potrebný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení. Musí teda existovať stav objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi konania, ktorý predstavuje ohrozenie žalobcovho právneho postavenia. Samotný navrhovateľ v návrhu na začatie konania ani v záverečnom návrhu neuviedol žiadnu skutočnosť, ktorá by jeho právne postavenie ohrozovala. Sám na schôdzi, resp. schôdzach vlastníkov nenavrhol zmenu spôsobu prefinancovania súčasného nevýhodného úveru ani nepodal protinávrh na získanie výhodnejšieho úveru v inej banke, ani iný návrh týkajúci sa zateplenia domu. Navrhovateľ teda nie je vystavený konkrétnej ujme na svojich právach, ani takouto ujmou ohrozený. Naopak podaním jeho návrhu sa ohrozuje postavenie ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome, pretože stavebný úrad po oznámení o začatí súdneho konania prerušil konanie o vydanie stavebného povolenia na zateplenie bytového domu, takže je neisté, či sa práce na zateplení začnú ešte v roku 2014. Ak sa tak nestane, hrozí vlastníkom ujma v podobe vyššej ceny za vykurovacie teplo, ktorú budú musieť znášať v nastávajúcej vykurovacej sezóne. Čo sa týka odvolacích námietok navrhovateľa ohľadne hlasovania na predmetnej schôdzi vlastníkov, navrhovateľ bol súdom poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p. a nemal návrhy na doplnenie dokazovania a preto súd dokazovanie vyhlásil za skončené. Skutočnosti uvádzané navrhovateľom o hlasovaní tak odporcovia považujú za účelové. Navrhujú preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok okresného súdu je potrebné podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušiť z týchto dôvodov:

Navrhovateľ sa v tomto konaní domáha určenia neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 101 v Handlovej konanej dňa 27.8.2013 z dôvodu, že boli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nemal vedomosť o tom, že na uvedený deň bola zvolaná schôdza vlastníkov bytov za iným účelom, než za účelom oboznámenia vlastníkov bytov s výsledkami predchádzajúceho písomného hlasovania. Tu je namieste v prvom rade uviesť, že navrhovateľ nemusí preukazovať, že na požadovanom určení má naliehavý právny záujem, tak ako sa to vyžaduje všeobecne pri určovacích žalobách /§ 80 písm. c) O.s.p./, pretože v danom prípade ide o žalobu, ktorej podanie umožňuje samotný zákon č. 182/1993 Z.z. v § 14 ods. 4 v znení účinnom ku dňu 30.9.2014 /teda ku dňu podania návrhu na začatie konania navrhovateľom/ a ten preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení nevyžaduje. Uvedené však platí len pre prípad, kedy sú účastníkom konania o takejto žalobe všetky osoby, ktoré budú požadovaným určením dotknuté na svojich právach. Rozsudok vo veci určovacej žalobe je totiž v zmysle § 159 ods. 2 O.s.p. záväzný len pre účastníkov konania a ochrana základných práv všetkých osôb dotknutých požadovaným určením preto odôvodňuje požiadavku úplnosti okruhu účastníkov konania o určovacej žalobe. V prípade konania o žalobe o určenie neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov musia byť preto účastníkmi konania všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome a to bez ohľadu na to, či sa schôdze, na ktorej bolo prijaté namietané rozhodnutie zúčastnili alebo nie. Rozhodnutie o takejto žalobe sa totiž dotýka ich vlastníckych, resp. spoluvlastníckych práv v bytovom dome. Ak z nejakého dôvodu nebude niektorý z vlastníkov bytov a nebytových priestorov účastníkom konania o určenie neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov, musí byť takáto žaloba bez ďalšieho zamietnutá.

V predmetnej právnej veci odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa úplnosť okruhu účastníkov dôsledne neskúmal. Z obsahu spisu vyplýva, že návrh na začatie konania o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov podávala popri navrhovateľovi T. V. aj Ing. J. Q. ako navrhovateľka 2/. Táto v priebehu konania vzala svoj návrh späť s tým, že svoj byt v predmetnom bytovom dome predala a súd prvého stupňa uznesením č.k. 8C/102/2013-42 zo dňa 19. februára 2014 konanie o návrhu navrhovateľky 2/ zastavil. Následne okruh účastníkov konania nebol zo strany zostávajúceho navrhovateľa vzhľadom na uvedenú skutočnosť upravený. Účastníkmi konania tak nie sú všetci vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome, ktorú skutočnosť súd prvého stupňa ponechal bez povšimnutia.

K odvolacím námietkam navrhovateľa odvolací súd ďalej uvádza, že napadnutý zamietavý rozsudok súd prvého stupňa založil na právnom závere, že oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov zvolanej podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemusí obsahovať na rozdiel od schôdze zvolávanej podľa § 11a uvedeného zákona program schôdze vlastníkov a teda jej program sa môže počas jej konania operatívne meniť. S uvedeným právnym názorom odvolací súd nesúhlasí.

V zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014 /teda v čase zvolania a konania predmetnej schôdze vlastníkov/ vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov a oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Zákon v tomto ustanovení bližšie neurčuje obsahové náležitosti písomného oznámenia o schôdzi vlastníkov. Len v prípade, že ide o schôzdu vlastníkov, ktorú zvoláva štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome po tom, ako na ich žiadosť nezvolal schôzdu vlastníkov správca bytového domu alebo rada spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do 15 dní od doručenia žiadosti, stanovuje zákon, že písomné oznámenie o schôdzi musí obsahovať program schôdze, resp. musí sa doručovať spolu s takýmto programom. Hoci teda zákon č. 182/1993 Z.z. nestanovuje *expressis verbis* pre oznámenie o schôdzi vlastníkov ako podstatnú náležitosť programu schôdze vlastníkov, je nutné podľa odvolacieho súdu výkladom ustanovenia § 14 ods. 1 tohto zákona dospieť k záveru, že program schôdze podstatnou náležitosťou oznámenia o schôdzi vlastníkov je.

Ako uviedol vo svojom náleze sp. zn. I ÚS 170/11 zo dňa 03.01.2012 Ústavný súd Českej republiky v materiálnom právnom štáte nejde len o formálnu aplikáciu práva bez ďalšieho, ale predovšetkým o dodržiavanie takých pravidiel správania, ktorá sú v súlade s hodnotami, na ktorých je právny poriadok vybudovaný. Právo nikdy nemôže byť interpretované len striktné či mechanicky, pretože takýto prístup so sebou spravidla prináša celkom neprijateľné dôsledky. Právo v spoločnosti neexistuje preto, aby takéto nerozumné a nespravodlivé dôsledky legitimizovalo, ale preto, aby prinášalo racionálne a spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi jednotlivcami. Inak povedané, právo je spoločenský normatívny systém, ktorého účelom je rozumné a spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi členmi spoločnosti. Už z tejto základnej funkcie vyplýva, že riešenia, ktoré sa priečia tejto požiadavke rozumného či spravodlivého usporiadania vzťahov, sú neprijateľná. Súdu teda prísluší, aby sa zaoberal otázkou, či mechanická aplikácia zákona a inštrumentárii na jeho základe vytvorených nemôže priniesť nerozumné a nespravodlivé dôsledky; v prípade, že tomu tak je, je potrebné, aby takú interpretáciu a aplikáciu odmietol a aby zvolil výklad a aplikáciu, ktorá bude racionálna a spravodlivá.

Postupujúc podľa uvedeného je potom potrebné interpretovať ustanovenie § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014 tak, že oznámenie o schôdzi vlastníkov musí vždy obsahovať aj program rokovania schôdze vlastníkov. Ak má byť účelom schôdze vlastníkov umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov realizáciu ich práv a povinností, 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 oboznámiť sa s otázkami, ktoré budú predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov a neboli na schôdzi vlastníkov postavený 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. Zmena takto určeného programu schôdze vlastníkov je potom možná len tým spôsobom, že sa navrhovaná zmena programu oznámi všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, teda nielen tým, ktorí sú už na schôdzi prítomní. Len takto bude naplnený účel ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014.

V predmetnej právnej veci z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa vyplynulo, že schôzda vlastníkov zvolaná na deň 27.8.2013 mala mať podľa písomného oznámenia o schôdzi na programe 1. Otvorenie, 2. Oboznámenie s výsledkami písomného hlasovania, 3. Rôzne, diskusia a 4. Záver. Z písomnej zápisnice z tejto schôdze je zrejmé, že na schôdzi došlo k zmene programu a tam prítomní

vlastníci odhlasovali, že budú rozhodovať vo veci obnovy bytového domu, prefinancovania úveru v ČSOB a prijatí úveru na realizáciu obnovy bytového domu a následne o týchto otázkach aj hlasovali. Takýto spôsob prerokovania a rozhodovania v predmetných otázkach je v rozpore s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014, tak ako ich interpretuje odvolací súd. Opačný právny záver, ktorý v napadnutom rozsudku zaujal súd prvého stupňa je nesprávny a viedol by nerozumným a nespravodlivým dôsledkom vo vzťahu medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.

Na základe uvedeného dospel odvolací súd k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zrušiť, keď súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, pretože nedostatočne zistil skutkový stav veci /§ 221 ods. 1 písm. h) O.s.p./ a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie /§ 221 ods. 2 O.s.p./. Úlohou súdu prvého stupňa bude opätovne právne posúdiť zistený skutkový stav v intenciách zhora vyslovených právnych názorov odvolacieho súdu /§ 226 O.s.p./.

V novom rozhodnutí prvostupňový súd rozhodne o trovách prvostupňového i odvolacieho konania /§ 224 ods. 3 O.s.p./.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.