



Finanční arbitr

Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1 – Nové Město
Tel. 257 042 094, e-mail: arbitr@finarbitr.cz
www.finarbitr.cz

Evidenční číslo: FA/5931/2015
Spisová značka (uvádějte vždy v korespondenci): FA/SU/192/2014

Nález

Finanční arbitr příslušný k rozhodování sporů podle § 1 zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o finančním arbitrovi“), rozhodl v řízení zahájeném dne 12. 5. 2014 podle § 8 zákona o finančním arbitrovi o návrhu navrhovatelky ■ (dále jen „Navrhovatelka“), proti společnosti brigata s. r. o., IČO 24842001, se sídlem Geologická 575/2, 152 00 Praha 5 - Hlubočepy, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka C 179409, zastoupené na základě plné moci ze dne 22. 9. 2014 JUDr. Janem Bacílkem, advokátem zapsaném v seznamu advokátů ČAK pod ev. č. 10130, se sídlem T. G. Masaryka 108, 272 01 Kladno (dále jen „Instituce“), vedeném podle § 24 zákona o finančním arbitrovi podle tohoto zákona s přiměřeným použitím zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci určení neplatnosti smlouvy o úvěru ■ ze dne 1. 7. 2013 a určení neplatnosti smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 1. 7. 2013 takto:

- I. Smlouva o úvěru č. ■ ze dne 1. 7. 2013, uzavřená mezi navrhovatelkou ■, a institucí, společností brigata s. r. o., IČO 24842001, se sídlem Geologická 575/2, 152 00 Praha 5 - Hlubočepy, je neplatná.**
- II. Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 1. 7. 2013, uzavřená mezi navrhovatelkou ■, a institucí, společností brigata s. r. o., je neplatná.**
- III. Instituce, brigata s. r. o., je povinna podle § 17a zákona o finančním arbitrovi zaplatit sankci ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých), neboť finanční arbitr vyhovuje návrhu navrhovatelky, ■. Instituce, brigata s. r. o., je povinna uloženou sankci uhradit na účet Kanceláře finančního arbitra vedený u České národní banky, č. ú. 19-3520001/0710, variabilní symbol platby 1922014, konstantní symbol platby 558, a to do 15 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto nálezu.**

O d ů v o d n ě n í :

1. Předmět řízení před finančním arbitrem a zkoumání podmínek řízení

Navrhovatelka se v řízení domáhá určení, že smlouva o úvěru, kterou uzavřela s Institucí, je neplatná pro rozpor s dobrými mravy a z důvodu, že jí Instituce uvedla v omyl, a určení, že smlouva o zajišťovacím převodu práva je neplatná pro rozpor se zákonem a z důvodu, že jí Instituce uvedla v omyl.

Finanční arbitr při zkoumání podmínek řízení zjistil, že Navrhovatelka s Institucí uzavřela dne 1. 7. 2013 smlouvu o úvěru č. ■ (dále jen „Smlouva o úvěru“). Na základě Smlouvy o úvěru se Instituce zavázala Navrhovatelce poskytnout částku ve výši 280.000,- Kč a Navrhovatelka se zavázala tyto finanční prostředky vrátit a zaplatit za ně úroky.

Finanční arbitr dále zjistil, že Navrhovatelka s Institucí uzavřela dne 1. 7. 2013 smlouvu o zajišťovacím převodu práva (dále jen „Smlouva o zajišťovacím převodu práva“). Na základě této smlouvy Navrhovatelka poskytla Instituci zajištění pohledávek ze Smlouvy o úvěru prostřednictvím zajišťovacího převodu vlastnických práv k nemovitostem Navrhovatelky na Instituci.

Ze shromážděných podkladů finanční arbitr nezjistil, že by Navrhovatelka ve smluvním vztahu s Institucí ze Smlouvy o úvěru vystupovala jako fyzická osoba, která jedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání. Finanční arbitr považuje Navrhovatelku za spotřebitele ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o finančním arbitrovi.

Z veřejného seznamu obchodního rejstříku finanční arbitr zjistil, že Instituce je obchodní společností, která je držitelem živnostenského oprávnění s předmětem podnikání „*Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru*“ s datem vzniku oprávnění dne 14. 3. 2012 na dobu neurčitou, na jehož základě byla při splnění dalších podmínek v souladu se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, oprávněna v době uzavření smluvního vztahu poskytovat spotřebitelské úvěry. Instituci jako věřitele ze Smlouvy o úvěru tedy finanční arbitr považuje za instituci ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. c) zákona o finančním arbitrovi.

Smlouva o úvěru v projednávaném případě představuje smlouvu, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, jež byla uzavřena za účinnosti zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 43/2013 Sb. (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru“), když není ve smyslu ustanovení § 2 zákona o spotřebitelském úvěru smluvním vztahem vyloučeným z působnosti tohoto zákona. Smlouva o zajišťovacím převodu práva pak představuje smlouvu uzavřenou za účelem zajištění pohledávky ze Smlouvy o úvěru jako akcesorický závazek k závazku hlavnímu, tedy smlouvu uzavřenou v přímé souvislosti se Smlouvou o úvěru.

Finanční arbitr konstatuje, že je příslušný k rozhodování sporu ze Smlouvy o úvěru a Smlouvy o zajišťovacím převodu práva mezi Navrhovatelkou a Institucí, neboť se jedná o spor mezi věřitelem a spotřebitelem při poskytování spotřebitelského úvěru podle ustanovení § 1 odst. 1 písm. c) ve spojení s ustanovením § 3 odst. 1 písm. c), odst. 2 a odst. 3 zákona o finančním arbitrovi, když k rozhodování tohoto sporu je podle § 7 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dána pravomoc českého soudu.

4. Tvrzení Navrhovatelky

Navrhovatelka tvrdí, že pro syna sháněla finanční prostředky ve výši 170.000,- Kč. Za tímto účelem kontaktovala svoji známou paní Novotnou, která jí doporučila Instituci. Po telefonickém kontaktu se dne 1. 7. 2013 Navrhovatelka společně se svým synem sešla s jednatelkou Instituce v restauraci v ■. Navrhovatelka tvrdí, že chtěla v úvěrovém vztahu svého syna původně vystupovat jako ručitel, nikoliv jako dlužník, kterému Instituce poskytuje úvěr. Instituce podle tvrzení Navrhovatelky souhlasila s poskytnutím úvěru ve výši 170.000,- Kč a vyhotovila veškeré smluvní podklady včetně Smlouvy o úvěru a Smlouvy o zajišťovacím převodu práva.

Navrhovatelka dále tvrdí, že místo dohodnutých 170.000,- Kč, Instituce uvedla do Smlouvy o úvěru výši úvěru 280.000,- Kč, přičemž na žádost Navrhovatelky o vysvětlení jednatelka Instituce uvedla, že se jedná o údaj obsahující celkovou jistinu, poplatek za sepsání smlouvy a úroky spojené s úvěrem. Navrhovatelka Smlouvu o úvěru přečetla a následně ji včetně dalších dokumentů podepsala. Po ověření podpisů obdržela od Instituce jedno vyhotovení Smlouvy o úvěru a částku 170.000,- Kč.

Koncem července 2013 Navrhovatelka obdržela od Instituce Smlouvu o zajišťovacím převodu práva, se kterou podle svého tvrzení do této doby nedisponovala. Navrhovatelka tvrdí, že si nebyla vědoma toho, že Instituce uvedla do Smlouvy o zajišťovacím převodu práva veškeré nemovitosti Navrhovatelky, ačkoliv Navrhovatelka Instituci výslovně sdělila, že za účelem uhrazení dluhu ze Smlouvy o úvěru chtěla prodat jeden ze svých pozemků.

Navrhovatelka tvrdí, že se snažila opakovaně kontaktovat Instituci za účelem smírného vyřešení sporu, ovšem vždy bez výsledku. Dne 8. 4. 2014 Navrhovatelka obdržela od dražebníka dražební vyhlášku na prodej nemovitostí Navrhovatelky.

Navrhovatelka má za to, že jí Instituce uvedla v omyl tím, že dala Navrhovatelce podepsat Smlouvu o úvěru s výši úvěru 280.000,- Kč, navzdory tomu, že Navrhovatelka s Institucí jednala telefonicky o úvěru ve výši 170.000,- Kč a tuto částku rovněž od Instituce v hotovosti v den podpisu smlouvy obdržela. Instituce vyhotovila znění Smlouvy o úvěru bez souhlasu Navrhovatelky a jako zajištění prostřednictvím Smlouvy o zajišťovacím převodu práva si bez vědomí Navrhovatelky sjednala zajišťovací převod práva veškerých jejích nemovitostí.

Navrhovatelka současně dodává, že bezvýsledně žádala Instituci o uvolnění alespoň části nemovitostí ze zajišťovacího převodu práva, aby jejich prodejem získala finanční prostředky na úhradu jejího dluhu ze Smlouvy o úvěru.

Navrhovatelka tvrdí, že v důsledku jednání Instituce, která si sjednala zajišťovací převod práva ke všem jejím nemovitostem, čímž jí znemožnila s nimi jakkoli nakládat, a je tudíž odkázána pouze na příjmy ze svého důchodu, nebyla schopna Instituci uhradit ve sjednané době žádné plnění.

Skutečnost, že Navrhovatelka od Instituce obdržela částku 170.000,- Kč, nikoliv 280.000,- Kč, podle názoru Navrhovatelky jasně vyplývá z čestného prohlášení ■ jako svědka, který se účastnil schůzky s jednatelkou Instituce a okolnosti, že její syn větší obnos, než částku 170.000,- Kč, nepotřeboval. Navrhovatelka podle svých tvrzení současně dodává, že v souvislosti s uzavřením Smlouvy o úvěru nehradila poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru ve výši 25.000,- Kč ani odměnu za zprostředkování Smlouvy o úvěru, neboť s žádným zprostředkovatelem nejednala.

Navrhovatelka se domnívá, že Smlouva o úvěru je neplatná a že částka 450.000,- Kč, kterou po ní Instituce jako její dluh ze Smlouvy o úvěru požaduje, je lichevní a nemá zákonné ani smluvní opodstatnění.

Závěrem Navrhovatelka tvrdí, že po ní Instituce nepožadovala jakékoli dokumenty ani informace týkající se jejích příjmů a výdajů. Při telefonickém hovoru, který předcházel uzavření Smlouvy o úvěru a podpisu souvisejících dokumentů, Navrhovatelka Instituci sdělila, že dostává pravidelný důchod ve výši 10.500,- Kč a splácí půjčku pravidelnými měsíčními splátkami ve výši 2.200,- Kč. Pokud jde o žádost o poskytnutí úvěru, protokol o seznámení s povinnými informacemi ke Smlouvě o úvěru a čestné prohlášení, které měla Navrhovatelka podepsat dne 25. 6. 2013, Navrhovatelka tvrdí, že v té době Instituci ani jednatelku ještě neznala a obsah

těchto dokumentů před podpisem Smlouvy o úvěru a Smlouvy o zajišťovacím převodu práva neviděla.

6. Tvrzení Instituce

Instituce tvrdí, že ji kontaktovala Navrhovatelka za účelem poskytnutí úvěru. V reakci na žádost Navrhovatelky, Instituce poskytla Navrhovatelce komplexní informace o možnostech čerpání úvěru a jeho podmínkách, zejména pak o zajištění úvěru prostřednictvím zajišťovacího převodu vlastnického práva k nemovitostem: budova č. p. ■■■ za účelem bydlení, stojící na parcele parcelní číslo ■■■; pozemek parcelní číslo ■■■, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 479 m²; pozemek parcelní číslo ■■■, zahrada o výměře 2338 m², pozemek parcelní číslo ■■■, orná půda o výměře 873 m²; pozemek parcelní číslo ■■■, orná půda o výměře 216 m²; pozemek parcelní číslo ■■■, orná půda o výměře 1639 m²; to vše zapsáno na listu vlastnictví č. ■■■, pro k. ú. ■■■ (dále jen „Nemovitosti“).

Instituce dále tvrdí, že Navrhovatelka v návaznosti na poskytnuté informace podle § 5 zákona o spotřebitelském úvěru prostřednictvím formuláře pro standardní informace o spotřebitelském úvěru podala Žádost o poskytnutí úvěru a vlastnoručně podepsala Čestné prohlášení a Protokol. Během schvalovacího procesu podle tvrzení Instituce sama Navrhovatelka požádala o urychlení a nabídla se, že si pro peníze sama přijede, proto si Navrhovatelka a Instituce sjednaly uzavření Smlouvy o úvěru a předání peněz v hotovosti v ■■■ dne 1. 7. 2013.

Po uzavření Smlouvy o úvěru a Smlouvy o zajišťovacím převodu práva a ověření podpisů na listinách, Instituce předala Navrhovatelce částku 280.000,- Kč, jejíž obdržení Navrhovatelka potvrdila podepsáním výdajového pokladního dokladu. Poté podle tvrzení Instituce Navrhovatelka s Institucí již nekomunikovala a na svůj dluh ze Smlouvy o úvěru nezaplatila Instituci ničeho.

Instituce tvrdí, že před uzavřením Smlouvy o úvěru zjišťovala, zda je Navrhovatelka schopna svůj závazek splatit, když lustrovala Navrhovatelku prostřednictvím systému ■■■ a v insolvenčním rejstříku. Instituce dále tvrdí, že vycházela z údajů v Čestném prohlášení, ve kterém Navrhovatelka uvedla, že hodlá prodat Nemovitosti, jejichž hodnota postačuje k uhrazení úvěru ze Smlouvy o úvěru. Tímto podle názoru Instituce „*duplicitním systémem byla úvěruschopnost navrhovatelky dostatečně posouzena z ohledu objektivní i subjektivní strany*“. Instituce je přesvědčena, že s odbornou péčí provedla maximální prošetření úvěruschopnosti Navrhovatelky, a současně tato svá tvrzení prokázala.

K poplatku za poskytnutí a zpracování úvěru ve výši 25.000,- Kč Instituce dodává, že leč si ho smluvní strany ve Smlouvě o úvěru sjednaly, Instituce jeho uhrazení po Navrhovatelce nepožadovala, protože Navrhovatelka projevila vysokou míru koordinace a kooperace s Institucí a poskytla Instituci vyhovující zajištění a efektivní jednání. Ujednání o tomto poplatku je podle názoru Instituce oddělitelným ujednáním, jehož případná neplatnost v žádném případě nemůže způsobit neplatnost celé Smlouvy o úvěru.

Instituce se dále ohrazuje proti tvrzení o podvodném jednání. Instituce v žádném případě neměnila dohodnuté podmínky v oblasti zajištění úvěru ze Smlouvy o úvěru ani sjednané výše úvěru, jak tvrdí Navrhovatelka. Tato tvrzení Navrhovatelky jsou podle Instituce účelová, smyšlená a zejména ničím nepodložená, když za Instituci naopak hovoří fakta podpořená důkazy. Z listinných důkazů je podle názoru Instituce zjevné, že Navrhovatelka dne 1. 7. 2013 řádně podepsala obě smlouvy i Prohlášení, že si je vědoma uzavření Smlouvy o úvěru a že převzala od Instituce finanční prostředky ve výši 280.000,- Kč.

Instituce tvrdí, že veškeré dokumenty včetně Smlouvy o úvěru a Smlouvy o zajišťovacím převodu práva jsou zcela přehledné a srozumitelné a „*lze vyjádřit důvodnou pochybnost o tom, že by mohly být, byť i naprostým laikem, považovány za cokoliv jiného, než čím jsou*“. Instituce vylučuje, že by Navrhovatelka při uzavírání uvedených smluv jednala v omylu, přičemž poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1251/2002 a rozhodnutí ze dne 15. 9. 2010, sp. zn. 33 Cdo 4731/2008.

Pokud jde o výpočet RPSN, Instituce uvádí, že částka 55.000,- Kč, která do výpočtu vstupuje, představuje náklady na zprostředkování úvěru, které hradila Navrhovatelka přímo zprostředkovateli a Instituce o nich nemá žádné bližší informace.

Instituce konstatuje, že Navrhovatelka doposud nevrátila žádné finanční prostředky, které od Instituce obdržela, ani se nepokusila o smírné vyřešení věci. Instituce současně poukazuje na to, že Navrhovatelka nevyužila možnosti od Smlouvy o úvěru odstoupit (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 534/2002), ačkoliv byla o tomto právu ve Smlouvě o úvěru informována.

7. Pokus o smír

Finanční arbitr v souladu s ustanovením § 1 odst. 3 zákona o finančním arbitrovi vyzval účastníky řízení ke smírnému vyřešení sporu. Ani jedna ze stran sporu neakceptovala návrh smírného řešení protistrany, když Navrhovatelka po Instituci požadovala nové vypořádání vzájemných práv a povinností uzavřením nové smlouvy o úvěru a smlouvy o zajišťovacím převodu práva a zastavení veřejné dražby Nemovitostí a Instituce v rámci smírného řešení sporu požadovala po Navrhovatelce částku 450.000,- Kč. Smírného řešení sporu se proto nepodařilo dosáhnout.

8. Právní posouzení

Finanční arbitr podle ustanovení § 12 odst. 1 a odst. 3 zákona o finančním arbitrovi rozhoduje podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, nestranně, spravedlivě a bez průtahů a pouze na základě skutečností zjištěných v souladu se zákonem o finančním arbitrovi a zvláštními právními předpisy. Finanční arbitr při svém rozhodování vychází ze skutkového stavu věci a volně hodnotí shromážděné důkazy.

Finanční arbitr v souladu s § 37 odst. 1 správního řádu posoudil návrh Navrhovatelky podle obsahu a dospěl k závěru, že Navrhovatelka se v řízení domáhá neplatnosti Smlouvy o úvěru z důvodu rozporu s dobrými mravy a z důvodu, že ji Instituce uvedla v omyl a neplatnosti Smlouvy o zajišťovacím převodu práva z důvodu rozporu se zákonem a z důvodu, že ji Instituce uvedla v omyl.

Smlouvu o úvěru uzavřely strany sporu před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“). Podle § 3028 odst. 1 nového občanského zákoníku se tímto zákonem „*řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti*“ přičemž podle odstavce 3 se právní poměry, na které se nevztahuje odstavec druhý (práva osobní, rodinná a věcná) a „*vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona*“, řídí dosavadními právními předpisy. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení současně dodává, že se jedná o ustanovení kogentní povahy přejímající myšlenku § 763 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obchodní zákoník“), které vyjadřuje zásadu, že zákony nepůsobí nazpět. Právní poměry založené smlouvami se mají podle třetího odstavce § 3028 nového občanského zákoníku spravovat

dosavadními právními předpisy až do svého zániku, a to především s ohledem na zásadu právní jistoty smluvních stran, které smlouvu uzavřely za určitých podmínek a v určitém právním prostředí a nemohly předpokládat, že dojde ke změně právní úpravy.

Při posuzování platnosti závazkových vztahů ze Smlouvy o úvěru, jejich smluvních ujednání a práv a povinností z nich plynoucích finanční arbitr aplikuje právní úpravu účinnou v době před novým občanským zákoníkem, tedy příslušná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době uzavření Smlouvy o úvěru do dne 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník“), a obchodního zákoníku v rozhodném znění, tedy od data uzavření Smlouvy o úvěru.

Obecně, smlouva o úvěru je podle ustanovení § 261 odst. 3 písm. d) obchodního zákoníku absolutním obchodním závazkovým vztahem, a tedy relevantním právním předpisem upravujícím vztahy účastníků řízení je obchodní zákoník, konkrétně jeho část třetí, zejména pak ustanovení § 497 až § 507. Tím není dotčena subsidiární aplikace občanského zákoníku, v otázkách, které obchodní zákoník neupravuje, na základě výslovného zmocnění obsaženého v ustanovení § 1 odst. 2 obchodního zákoníku „[p]rávní vztahy uvedené v odstavci 1 se řídí ustanoveními tohoto zákona. Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, řeší se podle předpisů práva občanského.“

Protože Navrhovatelka jednala v pozici spotřebitele, je na místě aplikovat ustanovení § 262 odst. 4 obchodního zákoníku, které v části věty za středníkem stanoví, že „*ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhezních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení směřující k ochraně spotřebitele je však třeba použít vždy, je-li to ve prospěch smluvní strany, která není podnikatelem. Smluvní strana, která není podnikatelem, nese odpovědnost za porušení povinností z těchto vztahů podle občanského zákoníku a na její společné závazky se použijí ustanovení občanského zákoníku.*“

Smlouva o úvěru je současně smlouvou spotřebitelskou podle hlavy páté občanského zákoníku, jelikož naplňuje znaky spotřebitelské smlouvy uvedené v ustanovení § 52 občanského zákoníku stejně jako smlouvou o spotřebitelském úvěru uzavřenou v režimu zvláštní právní úpravy zákona o spotřebitelském úvěru.

8.1 Obsah Smlouvy o úvěru a Smlouvy o zajišťovacím převodu práva

Finanční arbitr ze shromážděných důkazů zjistil, že Navrhovatelka a Instituce (jednající prostřednictvím jednatelky) s odkazem na zákon o spotřebitelském úvěru uzavřely Smlouvu o úvěru, na jejímž základě se Instituce v článku I. zavázala Navrhovatelce poskytnout finanční prostředky ve výši 280.000,- Kč, přičemž „*úvěr je poskytován s pevnou úrokovou sazbou ve výši 29% p.a.*“ a „*úrok je splatný jednorázově, spolu s jistinou úvěru.*“ Smluvní strany si v tomto článku dále sjednaly „*poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru...ve výši 25.000,-Kč*“ a dále, že „*RPSN u tohoto úvěru činí 154,99% a celková částka splatná dlužníkem (rozuměj Navrhovatelkou) tedy (jistina, celkový pevný úrok a poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru) činí 345.600,-Kč.*“

Podle téhož článku je současně „*splněna podmínka, kterou je podmíněno čerpání úvěru, tj. uzavření smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva a podpisu návrhu na vklad zajišťovacího převodu práva na nemovitostech dlužníka, zapsaným na LV.č. ■■■ pro k.ú. ■■■ k zajištění pohledávek věřitele (rozuměj Instituce) ve výši 280.000,-Kč (slovy: dvěštosmdesát tisíc korun českých) s příslušenstvím a podmíněné budoucí pohledávky (za*

předpokladu, že taková pohledávka vznikne v období od podpisu smlouvy o úvěru, výše specifikované, do úplného splacení).“

V tomto článku si smluvní strany dále sjednaly, že celkovou výši úvěru 345.600,- Kč ze Smlouvy o úvěru Navrhovatelka splatí ve dvou platbách, kdy první platba představuje poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru a je splatná při podpisu Smlouvy o úvěru a druhá platba představuje celou jistinu a celkový úrok a je splatná ke dni splatnosti úvěru, přičemž *„[d]oba trvání spotřebitelského úvěru činí šest měsíců tj. od 01.07.2013 do 01.01.2014“* a *„[t]ato smlouva se sjednává s konečným termínem splatnosti úvěru ke dni 01.01.2014.“*

V článku II. smlouvy si smluvní strany sjednaly, že *„[v]ýše uvedený závazek bude zajištěn smlouvou o zajišťovacím převodu práva“* k Nemovitostem Navrhovatelky. Z tohoto článku dále vyplývá, že zajišťovací převod práva *„bude zřízen samostatnou smlouvou a realizován na dobu trvání závazkového vztahu, vyplývajícího ze jím zajištěné pohledávky věřitele vůči dlužníkovi, do výše této pohledávky včetně příslušenství.“*

Podle článku III. Smlouvy o úvěru *„[v]ěřitel ve smyslu této smlouvy zajištění dle čl.II. přijímá a společně s ní následující doklady k předmětům jeho pohledávku zajišťujícím:*

- *smlouvu o zajišťovacím převodu práva ze dne 01.07.2013, návrh na vklad této smlouvy kat. úřadu*
- *plnou moc pro věřitele k zastoupení dlužníka jako vlastníka nemovitosti, ve věci podání návrhu na vklad zajišťovacího převodu práva a jednání s příslušným katastrálním úřadem.“*

V článku IV. smlouvy Navrhovatelka jako dlužník prohlašuje, že si *„není vědom toho, že by na něho byl podán insolvenční návrh či prohlášen úpadek, dále pak, že si není vědom toho, že by jeho majetek byl postižen výkonem rozhodnutí (dle OSŘ) nebo exekucí (dle Zák.č.120/2001 Sb. v platném znění), nebyla uzavřena smlouva o provedení dražby nedobrovolné prodejem jakéhokoli jeho majetku (dle zák.č.26/2000 Sb. v platném znění), respektive že žádná taková skutečnost mu není známa.“*

Článek VIII. dále uvádí, že pro *„právní vztahy z této smlouvy vyplývající platí ustanovení zákona č.145/2010 Sb. (Zákon o spotřebitelském úvěru) v platném znění, pro právní vztahy tímto zákonem neupravené pak ustanovení zák.č.513/1991 Sb. (Obchodní zákoník) v platném znění (s ohledem na ust. § 262 odst.1) zák.č.513/1991 Sb.).“*

Finanční arbitr dále zjistil, že Navrhovatelka a Instituce uzavřely v souladu s ustanovením § 553 občanského zákoníku dne 1. 7. 2013 Smlouvu o zajišťovacím převodu práva, jejímž předmětem je podle článku 1. smlouvy zajišťovací převod vlastnických práv k Nemovitostem Navrhovatelky za účelem zajištění pohledávek Instituce ze Smlouvy o úvěru, tedy jistiny ve výši 280.000,- Kč *„s příslušenstvím a případnou smluvní pokutou sjednanou pro případ porušení povinností dlužníka dle smlouvy o úvěru, která je jakožto podmíněná budoucí pohledávka, za předpokladu, že taková pohledávka vznikne v období od podpisu smlouvy o úvěru, výše specifikované, do úplného zaplacení závazků dlužníka z poskytnutého úvěru, až do výše 320.600,- Kč...jistina a úrok a případných pokut v souhrnné maximální výši 210% jistiny, rovněž zajištěna tímto zajišťovacím převodem vlastnického práva.“*

Podle článku 3. není Navrhovatelka oprávněna *„poskytnout souhlas s užíváním či jiná práva k předmětným nemovitostem třetí osobě.“* Shodně pak podle článku 4. je Navrhovatelka oprávněna *„po dobu řádného plnění smluvních podmínek dle smlouvy o úvěru, specifikované v čl.1. této smlouvy, bezplatně na základě práva ujednané výpůjčky předmětné nemovitosti*

užívat“, ovšem není oprávněna „poskytnout souhlas s užíváním či jiná práva k předmětným nemovitostem třetí osobě.“

Pokud jde o skutková zjištění finančního arbitra, z vyjádření stran sporu vyplývá rozpor ohledně částky, kterou měla Navrhovatelka na základě Smlouvy o úvěru od Instituce obdržet.

Z Institucí předložených podkladů, zejména z Prohlášení Navrhovatelky, které je opatřené jejím úředně ověřeným podpisem, a z výdajového pokladního dokladu ze dne 1. 7. 2013, který Navrhovatelka rovněž podepsala, finanční arbitr zjistil, že Navrhovatelka potvrdila obdržení částky ve výši 280.000,- Kč od Instituce.

Navrhovatelka však tvrdí, že obdržela pouze částku 170.000,- Kč. Na podporu svého tvrzení Navrhovatelka předložila čestné prohlášení ■ ze dne 29. 12. 2014, ve kterém ■ potvrdil, že Navrhovatelka na schůzce s Institucí dne 1. 7. 2013, které se rovněž účastnil, převzala od Instituce částku 170.000,- Kč.

Další důkazy předložené Navrhovatelkou k prokázání tohoto tvrzení jako je potvrzení ze dne 29. 12. 2014 vystavené ■, dcerou Navrhovatelky, o poskytnutí peněžních prostředků ve výši 29.000,- Kč ■, potvrzení společnosti ■ ze dne 6. 1. 2015 o odkoupení orné půdy od Navrhovatelky za částku 84.150,- Kč, ústřížek poštovní poukázky typu B ze dne 24. 6. 2013 o vyplacení přeplatku ve výši 18.153,- Kč Navrhovatelce společností ■ nebo potvrzení o provedení transakce z bankovního účtu ■ ze dne 1. 7. 2013 ve prospěch příjemce ■ na částku 305.000,- Kč, finanční arbitr nepovažuje pro posouzení otázky, jakou částku Navrhovatelka od Instituce obdržela, za rozhodné, neboť nejsou způsobilé jednotlivě ani ve vzájemné souvislosti s jinými důkazy prokázat, že Navrhovatelka obdržela od Instituce pouze částku 170.000,- Kč.

Finanční arbitr tak při zkoumání této otázky vycházel především z Prohlášení Navrhovatelky, výdajový pokladní doklad ze dne 1. 7. 2013 a čestné prohlášení ■ ze dne 29. 12. 2014. Finanční arbitr tyto důkazy zkoumal z hlediska jejich důležitosti a věrohodnosti, když musel v rámci posuzování věrohodnosti čestného prohlášení vzít mimo jiné v úvahu vztah ■ k Navrhovatelce a projednávané věci. Finančnímu arbitrovi tak nezbyvá než konstatovat, že má s přihlédnutím k jednoznačnému projevu vůle Navrhovatelky vyplývajícího z Prohlášení Navrhovatelky opatřené jejím úředně ověřeným podpisem i Navrhovatelkou podepsaného výdajového pokladního dokladu a s přihlédnutím k pochybnosti finančního arbitra o věrohodnosti čestného prohlášení ■ za prokázané, že Instituce poskytla Navrhovatelce částku ve výši 280.000,- Kč.

Ze shodných tvrzení stran sporu má finanční arbitr rovněž za prokázané, že Navrhovatelka v souvislosti s uzavřením Smlouvy o úvěru nehradila Instituci poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru ve výši 25.000,- Kč.

8.2 Posouzení úvěruschopnosti

Finanční arbitr se nejprve zabýval otázkou, zda Navrhovatelka a Instituce platně uzavřely Smlouvu o úvěru. S přihlédnutím k vyjádření Navrhovatelky, že nebyla schopna uhradit v dohodnuté době Instituci žádné plnění, finanční arbitr zkoumal, zda Instituce jako úvěrový věřitel splnila své zákonné povinnosti týkající se zejména posouzení úvěruschopnosti spotřebitele.

Zákon o spotřebitelském úvěru, který tuto povinnost upravuje, byl přijat v souvislosti s plněním povinnosti České republiky, jako členského státu Evropské unie, transponovat do svého právního řádu směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. 4. 2008 o smlouvách

o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS (dále jen „Směrnice 2008/48/ES“).

Bod 26 preambule této směrnice mj. uvádí, že „především na rozšiřujícím se úvěrovém trhu je důležité, aby se věřitelé nepouštěli do nezodpovědného půjčování ani neposkytovali úvěry bez předchozího posouzení úvěruschopnosti, a členské státy by měly vykonávat nezbytný dohled s cílem předejít takovému jednání, a měly by pro tyto případy stanovit nezbytné prostředky k sankcionování věřitelů. ... měli by mít věřitelé povinnost kontrolovat v jednotlivých případech úvěruschopnost spotřebitele. Za tímto účelem by jim mělo být dovoleno využívat informace poskytnuté spotřebitelem nejen během přípravy dané úvěrové smlouvy, ale i v průběhu dlouhodobého obchodního vztahu... Rovněž spotřebitel by měl jednat obezřetně a dodržovat své smluvní povinnosti“. Bod 28 pak doplňuje, že „k posouzení úvěruschopnosti spotřebitele by měl věřitel rovněž vyhledávat v příslušných databázích; právní a faktické okolnosti mohou vyžadovat, aby se toto vyhledávání lišilo co do rozsahu“.

Článek 8 odst. 1 Směrnice 2008/48/ES zakotvil povinnost členských států zajistit, „aby před uzavřením úvěrové smlouvy věřitel posoudil úvěruschopnost spotřebitele na základě dostatečných informací získaných případně od spotřebitele, a pokud je to nezbytné, na základě vyhledávání v příslušné databázi“.

Cíle a principy stanovené Směrnicí 2008/48/ES zákonodárce promítl do ustanovení § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru, které stanoví, že „[v]ěřitel před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, či změnou takové smlouvy spočívající ve významném navýšení celkové výše spotřebitelského úvěru, je povinen s odbornou péčí posoudit schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr, a to na základě dostatečných informací získaných i od spotřebitele, a je-li to nezbytné, nahlédnutím do databázi umožňujících posouzení úvěruschopnosti spotřebitele“. Do odstavce 3 tohoto ustanovení pak zákonodárce vtělil povinnost žadatele o úvěr s věřitelem spolupracovat, když stanovil, že „[s]potřebitel poskytne věřiteli na jeho žádost úplné, přesné a pravdivé údaje nezbytné pro posouzení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr.“

Přijetím zákona o spotřebitelském úvěru tedy došlo k právnímu zakotvení přirozeného zájmu věřitele odhadnout schopnost spotřebitele splácet úvěr, která představuje částečnou konkretizaci obecné ochrany spotřebitele tak, aby s ním věřitelé neuzavírali smlouvy přesahující jeho možnosti.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru provedená zákonem č. 43/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů (dále jen „novela“) s účinností od 25. 2. 2013 výslovně zavedla soukromoprávní sankci v případě porušení povinnosti věřitele stanovené § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru. Jasný cíl zákonodárce lze vysledovat. Důvodová zpráva k této novele definovala jako jeden z největších problémů trhu se spotřebitelskými úvěry právě nedostatečné posouzení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr. Přestože podle názoru předkladatele novely – Ministerstva financí bylo možné již ze znění zákona o spotřebitelském úvěru předcházejícího novele dovodit, že „v případě negativního výsledku posouzení schopnosti spotřebitele splácet úvěr nemá být úvěr poskytnut (opačné jednání je dle názoru předkladatele v rozporu s dobrými mravy), tento výklad neměl jednoznačnou oporu v normativním textu“. Cílem novely proto bylo posílit, resp. zdůraznit, princip zodpovědného úvěrování a zamezit případům, kdy věřitel předem počítá s možností, že dlužník s velkou pravděpodobností úvěr nesplatí.

Změna ustanovení § 9 spočívá ve spojení porušení povinnosti odborné péče na straně úvěrové instituce s neplatností smlouvy o spotřebitelském úvěru, když zákonodárce doplnil do odstavce 1

tohoto ustanovení poslední větu: „[v]ěřitel poskytne spotřebitelský úvěr jen tehdy, pokud je po posouzení úvěruschopnosti spotřebitele s odbornou péčí zřejmé, že spotřebitel bude schopen spotřebitelský úvěr splácet, jinak je smlouva, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, neplatná.“

Důvodová zpráva k novele v části týkající se § 9 podává, že „věřitel je při posouzení úvěruschopnosti povinen vzít v potaz jak stávající situaci klienta, zejména jeho příjmy i výdaje, tak i skutečnosti, které lze na základě informací dostupných v době před uzavřením smlouvy s vysokou mírou pravděpodobnosti očekávat (např. předpokládaný příjem z projednávaného dědického řízení, prodeje nemovitosti, auta, pojistného plnění atp.). Důraz při posouzení úvěruschopnosti je přitom kladen na poměr mezi příjmy a výdaji spotřebitele a na posouzení toho, zda spotřebiteli zbude po vynaložení běžných výdajů měsíčně taková částka, jaká je potřeba pro splácení úvěru. Při posuzování budoucí schopnosti spotřebitele splácet úvěr se vychází ze stávajícího stavu a presumpce jeho zachování do budoucna. Budoucí změny, informace, o nichž je již věřiteli známa, je však nutno vzít při posouzení v úvahu (např. když se spotřebitel již nachází ve výpovědní lhůtě z pracovního poměru). Nejde však přitom o získání stoprocentní jistoty, že úvěr bude v budoucnu splacen, neboť není např. možno s jistotou vyloučit, že spotřebitel obdrží výpověď z pracovního poměru či dlouhodobě onemocní.“

Z uvedeného je zřejmé, že cílem zákonodárce bylo efektivně zamezit předlužování spotřebitelů, kteří nejsou schopni své závazky řádně splatit. Již Směrnice 2008/48/ES v preambuli, jakož i v samotném textu, klade na zodpovědnost věřitelů rozhodnout, zda se spotřebitelem smlouvu o úvěru uzavře či nikoliv. Zákon o spotřebitelském úvěru pak tento koncept v podstatě identicky, s ohledem na režim maximální harmonizace Směrnice 2008/48/ES, přejímá a stanoví navíc (patrně za účelem dosažení odpovídající efektu) soukromoprávní následek chybného posouzení. Z textu směrnice i zákona o spotřebitelském úvěru přitom vyplývá, že informace pro takové rozhodnutí si má věřitel opatřit sám, popř. ve spolupráci s žadatelem o úvěr.

Při získávání relevantních informací za účelem posouzení úvěruschopnosti spotřebitele věřitel tedy vychází jak z informací dodaných spotřebitelem, tak z informací, které získává z jiných dostupných zdrojů při respektování principu přiměřenosti nejvýše v rozsahu nezbytně nutném pro splnění této své povinnosti při maximálním respektování spotřebitelových práv na ochranu jeho osobních údajů.

Je povinností věřitele takto získané informace shromáždit, vyhodnotit jejich dostatečnost a rozhodnout, zda a které informace je nezbytné dále ověřovat, popř. jejich znalost prohlubovat. Povinností věřitele podle § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru je mj. je-li to nezbytné nahlédnout i do databází shromažďujících informace o již existujících úvěrových vztazích spotřebitele. Za takový případ lze považovat situaci, kdy lze z informací získaných od spotřebitele usuzovat, že již byl nebo stále je v jiném úvěrovém vztahu (vhodné je podle názoru finančního arbitra takový úkon učinit u každého žadatele o úvěr, avšak zákon takovou povinnost nestanoví).

Je-li věřitelem banka, je podle názoru finančního arbitra nezbytné, aby při zkoumání výdajů spotřebitele věřitel hodnotil i informace z databází shromažďujících informace o nebankovních úvěrových vztazích; nebankovní věřitel pak může informace o spotřebitelových bankovních úvěrech získat např. s pomocí spotřebitele. Za dostatečné se považují pouze takové informace o příjmech a výdajích spotřebitele, ze kterých je věřitel schopný získat objektivní obraz o jeho finanční situaci.

Spotřebitel je podle § 9 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru povinen poskytnout věřiteli na jeho žádost úplné, přesné a pravdivé údaje. Tato povinnost však nezbavuje věřitele povinnosti jednat s odbornou péčí, tedy vyžádat si od spotřebitele potřebné informace, aktivně opatřovat

další přiměřené a objektivně zjistitelné informace o spotřebiteli a všechny získané informace řádně vyhodnotit. Shodný názor co do povinnosti ověřit tvrzení spotřebitele je ostatně zastáván i judikaturou (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 27. 9. 2007, sp. zn. 32 Odo 1726/2006).

Schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr finanční arbitr chápe jako situaci, kdy v závislosti na frekvenci splácení zbyde spotřebiteli v jeho osobním/domácím rozpočtu dostatek finančních prostředků na to, aby bez jakýchkoliv problémů a omezení mohl splácet splátku v předpokládané výši. Proto Instituce musí mimo jiné analyzovat spotřebitelův osobní/domácí rozpočet, a to jak stranu příjmů, tak stranu výdajů, a to vždy ve vztahu ke konkrétnímu žadateli o úvěr (tj. konkrétní příjmy ze zaměstnanecké či jiné činnosti, konkrétní náklady na bydlení, dopravu, domácnost nebo nezaopatřené děti). Analýza pouze některé ze stran rozpočtu sama o sobě k posouzení úvěruschopnosti nepostačuje.

Pro posouzení úvěruschopnosti spotřebitele je pak zcela bez významu, zda je spotřebitel ochotný poskytnout věřiteli zajištění v podobě zástavního práva či zajišťovacího převodu práva k nemovitosti, když tato skutečnost nemá o jeho schopnosti řádně splácet úvěr bez negativního zásahu do jeho osobních nebo majetkových poměrů žádnou vypovídací hodnotu.

Obsah povinnosti jednat při posuzování úvěruschopnosti spotřebitele s odbornou péčí zákon o spotřebitelském úvěru neobsahuje. Právní pojem odborná péče je považován za tzv. neurčitý právní pojem, který se má vykládat v kontextu obecné právní úpravy i konkrétních skutkových okolností.

Finanční arbitr nejprve zkoumal jiné právní předpisy, v nichž je tento pojem, resp. jeho obsah obsažen.

Odbornou péčí vymezuje (pro účely tohoto zákona) např. § 2 odst. 1 písm. o) zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, který stanoví, že *„odbornou péčí se rozumí úroveň zvláštních dovedností a péče, kterou lze od podnikatele ve vztahu ke spotřebiteli rozumně očekávat a která odpovídá poctivým obchodním praktikám nebo obecným zásadám dobré víry v oblasti jeho činnosti.“* Obdobně tento pojem definuje např. § 32 odst. 1 zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, který stanoví, že *„[i]nvestiční zprostředkovatel je povinen poskytovat investiční služby s odbornou péčí. Vynaložení odborné péče především znamená, že investiční zprostředkovatel jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu zákazníků, zejména plní povinnosti podle této hlavy.“*

Tam, kde právní předpis obsahuje definici právního pojmu odborná péče, lze vysledovat jednotné pojetí. Odborná péče představuje kvalifikovanou činnost profesionála v daném oboru, při které musí dbát všech zákonem uložených povinností, jakož i jednat v dobré víře a nanejvýš obezřetně.

Odborná péče je tak v kontextu zákona o spotřebitelském úvěru korektiv jednání věřitele, které v tomto případě posoudí finanční arbitr, a zakládá se jak na objektivním hledisku, tj. na schopnostech a odborných znalostech v oblasti finančního trhu, tak na hledisku subjektivním, spočívajícím v pečlivosti konkrétního věřitele.

Při zkoumání, zda Instituce splnila povinnost posoudit úvěruschopnost Navrhovatelky s odbornou péčí v tomto konkrétním případě, se finanční arbitr nejprve zabýval Smlouvou o úvěru. Navrhovatelka podpisem Smlouvy o úvěru dne 1. 7. 2013 souhlasila s obsahem článku IV. Smlouvy o úvěru, ve kterém potvrdila, že si není vědoma, že by na ní byl podán insolvenční

návrh, prohlášen úpadek, její majetek nebyl postižen výkonem rozhodnutí nebo exekucí nebo nebyla provedena nedobrovolná dražba prodejem jakéhokoliv majetku. InSTITUTE si tyto skutečnosti ověřila dne 1. 7. 2013 výpisem ze systému ■ a z insolvenčního rejstříku.

Z Žádosti o poskytnutí úvěru ze dne 25. 6. 2013, jejíž přílohou je Čestné prohlášení, vyplývá, že Navrhovatelka žádá „o poskytnutí spotřebitelského úvěru ve výši: 280.000,- Kč (slovy: dvěštosmdesát tisíc korun českých). Zajištění budoucího závazku – zajišťovací převod práva k...“ Nemovitostem Navrhovatelky.

Finanční arbitr dále podrobně zkoumal posouzení úvěruschopnosti na základě předloženého Čestného prohlášení Navrhovatelky ze dne 25. 6. 2013, jako přílohy Žádosti. Z Čestného prohlášení vyplývá Navrhovatelčin „průměrný čistý měsíční příjem 10500,- Kč, celkový průměrný čistý měsíční příjem jeho (rozuměj Navrhovatelčiny) domácnosti činí 10500,-Kč, průměrné měsíční náklady na provoz jeho domácnosti činí 3500,- Kč.“ Navrhovatelka jako zájemce o úvěr současně prohlásila, že na ní není vedena exekuce, dále že je vlastníkem Nemovitostí a „hodnota tohoto majetku (který hodlá prodat), je postačující k tomu, aby po jeho zpeněžení byl schopen splnit své závazky vůči věřiteli, vyplývající z případného věřitelem mu poskytnutého úvěru ve výši 280.000,- Kč... s úrokem 29% p.a. , což činí denně 220,70 Kč... a poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru ve výši 25.000,- Kč...“ V čestném prohlášení je jako příloha uvedený „výpis z LV (KÚ)“, který InSTITUTE nepředložila.

Finanční arbitr zjistil ze shromážděných podkladů, že jako vstupní údaj pro zjištění, zda Navrhovatelka disponuje volnými prostředky pro splácení závazku z potencionální Smlouvy o úvěru, InSTITUTE použila průměrné příjmy Navrhovatelky uvedené v Čestném prohlášení ve výši 10.500,- Kč a průměrné měsíční náklady na domácnost ve výši 3.500,- Kč. Z prohlášení současně nevyplývá, že by Navrhovatelka disponovala volnými finančními prostředky.

InSTITUTE dále tvrdí, že při posuzování příjmů Navrhovatelky vycházela z předpokladu, resp. z tvrzení Navrhovatelky v Čestném prohlášení, že za účelem uhrazení úvěru ze Smlouvy o úvěru zpeněží Nemovitosti.

Toto tvrzení finanční arbitr považuje za vnitřně rozporné, když InSTITUTE s Navrhovatelkou si za účelem zajištění pohledávky ze Smlouvy o úvěru sjednaly zajišťovací převod vlastnického práva ke všem Nemovitostem Navrhovatelky, čímž InSTITUTE znemožnila Navrhovatelce s Nemovitostmi jakkoli nakládat. Ostatně tato skutečnost vyplývá i z článků 3. a 4. Smlouvy o zajišťovacím převodu práva, na základě kterých Navrhovatelka není oprávněna „poskytnout souhlas s užíváním či jiná práva k předmětným nemovitostem třetí osobě.“ Na této skutečnosti nic nemění ani to, že Navrhovatelka chtěla skutečně prodat některou ze svých Nemovitostí za účelem uhrazení dluhu, což potvrzuje i její žádost o vrácení Nemovitostí dopisem ze dne 27. 3. 2014, podací číslo záslky ■, který InSTITUTE obdržela dne 10. 4. 2014.

I kdyby ovšem měl finanční arbitr v rámci posuzování odborné péče InSTITUTE při posuzování úvěruschopnosti přihlídnout ke skutečnosti, že Navrhovatelka za účelem uhrazení dluhu ze Smlouvy o úvěru chtěla prodat některou ze svých Nemovitostí, InSTITUTE nebyla schopna ani přes výzvu finančního arbitra prokázat, že by v rámci posuzování příjmů Navrhovatelky zjistila, že Navrhovatelka s vysokou mírou pravděpodobnosti alespoň některou ze svých Nemovitostí skutečně prodá. Finanční arbitr je toho názoru, že bez toho zjištění InSTITUTE nemohla brát při posuzování příjmů Navrhovatelky v potaz případný zisk z prodeje Nemovitostí.

Pokud pak Navrhovatelka měla za období ode dne podepsání Smlouvy o úvěru, tj. od 1. 7. 2013 až do dne splatnosti úvěru, tj. do 1. 1. 2014 uhradit celkovou částku ve výši 320.600,- Kč (tj. částku odpovídající celkové částce splatné Navrhovatelkou podle článku I. Smlouvy o úvěru ve

výši 345.600,- Kč ponížené o poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru ve výši 25.000,- Kč, který Navrhovatelka neuhradila a jehož uhrazení Instituce po Navrhovatelce nepožadovala), je finanční arbitr toho názoru, že Instituce při posouzení úvěruschopnosti Navrhovatelky nezohlednila její stávající finanční situaci, zejména její příjmy a výdaje, neboť i bez jakýchkoliv výdajů by příjem Navrhovatelky za rozhodné období, tj. od uzavření Smlouvy o úvěru do dne splatnosti závazků Navrhovatelky dosáhl částky 63.000,- Kč, tedy částky, která nepostačuje k úhradě jejích závazků ve výši 320.600,- Kč. Instituce současně neprokázala ani to, že by ověřovala pravdivost a aktuálnost údajů uvedených v Čestném prohlášení, resp. neprokázala, že by zkoumala, zda příjmy Navrhovatelky trvají.

Finanční arbitr nemůže takový postup, nejen ve zkoumaném případě, ale i obecně považovat za postup splňující kritéria odborné péče, neboť pouze na základě Čestného prohlášení Navrhovatelky, resp. ověřením údajů o Navrhovatelce prostřednictvím systému ■ a v insolvenčním rejstříku, nemůže věřitel objektivně získat informace potřebné pro zhodnocení finanční situace spotřebitele, zejména jeho příjmové části a relevantně tak zhodnotit, zda je Navrhovatelka schopna řádně úvěr splatit bez negativních zásahů do jejích majetkových a společenských poměrů. Správnost toho závěru finančního arbitra ostatně ve zkoumaném případě potvrzuje i neschopnost Navrhovatelky včas a řádně dostát svým závazkům.

Nad rámec výše uvedeného finanční arbitr doplňuje, že Instituce v rámci posuzování úvěruschopnosti nepostupovala s odbornou péčí ani při zjišťování výdajů Navrhovatelky, když si žádným způsobem neověřila výdaje Navrhovatelky, které uvedla opět pouze v Čestném prohlášení (např. vyžádáním vyúčtování SIPO, vyúčtování o telekomunikačních službách, výpisu z účtu Navrhovatelky apod.).

Ke shodným závěrům co do posouzení úvěruschopnosti s odbornou péčí dospěl i Nejvyšší správní soud v rozhodnutí ze dne 1. 4. 2015, sp. zn. 1 As 30/2015, ve kterém uvedl, že § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru je třeba vykládat tak, že „věřitel musí náležitě pečlivě zjišťovat schopnost spotřebitele splácet úvěr a požadovat doklady k jeho tvrzení. Je také nutno dovodit, že věřitel by měl úvěruschopnost dlužníka aktivně zjišťovat a prověřovat, nikoliv se spokojit pouze s jeho ničím nedoloženými prohlášeními.... postup stěžovatelky, která posuzovala úvěruschopnost spotřebitele pouze na základě jejích ničím nedoložených prohlášení, byl v rozporu s požadavkem zjištění schopnosti spotřebitele splácet úvěr s odbornou péčí ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru.“ Obdobně jako finanční arbitr pak Nejvyšší správní soud dále konstatoval, že „požadovanými doklady pro prokázání úvěruschopnosti spotřebitele mohou být např. potvrzení o zaměstnání a příjmu, výplatní pásky, výpis z bankovního účtu žadatele a podobně. Nejednalo by se tedy o opakovaná prohlášení téhož obsahu, jak uvádí stěžovatelka, neboť ta by skutečně byla nadbytečná. Mělo by jít o doklady vydané spotřebiteli třetí stranou, které budou objektivně a věrohodně vypovídat o spotřebitelově schopnosti dostát svým závazkům ze smlouvy o úvěru.“

Finanční arbitr na základě shromážděných podkladů konstatuje, že Instituce neposoudila schopnost Navrhovatelky splácet úvěr s odbornou péčí, když neshromáždila dostatečné informace pro rozhodnutí o tom, zda je Navrhovatelka schopna úvěr splácet tak, jak Instituci ukládá zákon o spotřebitelském úvěru, resp. Navrhovatelce úvěr poskytla, byť z informací, kterými disponovala, tak učinit neměla.

Jelikož Instituce nesplnila zákonem jí uloženou povinnost posoudit úvěruschopnost Navrhovatelky s odbornou péčí, a poskytla úvěr, aniž by bylo zřejmé, zda bude Navrhovatelka schopna úvěr splatit, nezbyvá finančnímu arbitrovi než uzavřít, že Smlouva o úvěru je podle § 9 odst. 1 věta druhá zákona o finančním arbitrovi neplatná.

Finanční arbitr dodává, že v případě Smlouvy o úvěru se jedná o absolutní neplatnost právního úkonu, tedy o neplatnost, která nastává přímo ze zákona. Absolutní neplatnost znamená neplatnost právního úkonu od samého počátku a na právní úkon se hledí jakoby nikdy nevznikl a účastníkům z tohoto právního vztahu nevznikají žádná práva ani povinnosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2221/2013).

Plnění, které si smluvní strany mezi sebou poskytly, představuje s ohledem na absolutní neplatnost Smlouvy o úvěru plnění z neplatného právního úkonu, přičemž takové plnění je bezdůvodným obohacením ve smyslu § 451 odst. 2 občanského zákoníku, které jsou si smluvní strany povinny podle § 457 téhož zákona („[j]e-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal“) vzájemně vydat. Pokud tedy Instituce Navrhovatelce na základě absolutně neplatné Smlouvy o úvěru poskytla částku 280.000,- Kč, je Navrhovatelka povinna takové plnění Instituci vrátit.

Pro objektivní rozhodnutí tohoto sporu, pak již s ohledem na absolutní neplatnost Smlouvy o úvěru není podle názoru finančního arbitra nezbytné, aby se zabýval otázkou neplatnosti Smlouvy o úvěru z důvodu rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 39 občanského zákoníku nebo z důvodu omylu podle § 49a téhož zákona.

8.3 Platnost Smlouvy o zajišťovacím převodu práva.

Finanční arbitr se s ohledem na předmět sporu dále zabýval otázkou, zda Smlouva o zajišťovacím převodu práva není neplatná pro rozpor se zákonem.

Podle § 553 odst. 1 občanského zákoníku „[s]plnění závazku může být zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele (zajišťovací převod práva)“. Občanský zákoník dále v odst. 2 téhož ustanovení stanoví pro smlouvu o zajišťovacím převodu práva obligatorní písemnou formu.

Právní úprava účinná v době uzavření Smlouvy o zajišťovacím převodu práva blíže nevymezovala, vyjma obligatorní písemné formy, jaké náležitosti by měla smlouva o zajišťovacím převodu práva obsahovat. Finančnímu arbitrovi tak při posuzování platnosti Smlouvy o zajišťovacím převodu práva a existence zajišťovacího převodu vlastnických práv k Nemovitostem Navrhovatelky nezbyvalo, než přihlídnout ke konstantní judikatuře Nejvyššího soudu České republiky a porovnat jí s obsahem Smlouvy o zajišťovacím převodu práva.

Nejvyšší soud ve vztahu ke smlouvám, ve kterých se sjednává zajišťovací převod vlastnického práva, opakovaně ve svých rozhodnutích judikoval, jaké náležitosti, resp. práva a povinnosti musí smlouva obsahovat a jaká ustanovení jsou v těchto smlouvách nepřípustná.

Z rozhodnutí ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006, ve kterém se Nejvyšší soud podrobně zabýval smyslem zajišťovacího převodu práva a náležitostmi smlouvy, ve které se sjednává, vyplývá, že „[ú]prava obsažená v § 553 obč. zák. neřeší blíže, jaká jsou vzájemná práva a povinnosti věřitele a dlužníka, a proto je pro obsah jejich právního vztahu rozhodující obsah smlouvy. V ní musí být jednoznačně určen závazek, který je zajišťován, právo dlužníka, které se převádí, a jeho předmět a případně i způsob uspokojení věřitelovy pohledávky z převedeného dlužníkovy práva. Z obsahu smlouvy musí být zřejmé, že se jedná jen o zajišťovací převod práva, nikoli o převod trvalý. Pokud by podle smlouvy mělo k převodu práva, zejména vlastnického, na věřitele dojít až poté, co se dlužník ocitne v prodlení, nejde o zajišťovací převod a takovéto ujednání by mohlo být podle obsahu považováno za neplatné podle § 169 písm. e/ obč. zák... Podle přesvědčení Nejvyššího soudu je smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva, která neobsahuje ujednání o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že dlužník

zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, je absolutně neplatná pro neurčitost (ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák.)... sankcí absolutní neplatnosti (dle § 39 obč. zák.) bude stíženo takové ujednání o zajišťovacím převodu vlastnického práva, podle kterého sice byla sjednána rozvazovací podmínka (pro případ řádného a včasného splnění zajištěné pohledávky), avšak prodlení dlužníka s řádným a včasným splněním zajištěné pohledávky má přivodit ten následek, že se věřitel bez dalšího stane (při současném zániku zajištěné pohledávky) trvalým vlastníkem převedeného majetku. Pojímáno z obsahového hlediska vykazuje taková smlouva všechny znaky nepřijatelného ujednání o propadné zástavě... Zajišťovací převod vlastnického práva lze sjednat také formou ujednání, podle kterého bude věřitel oprávněn majetek zpeněžit dohodnutým způsobem a vrátit dlužníku případný přebytek zpeněžení (tzv. hyperochu). Takové ujednání (jež předpokládá, že až do zpeněžení zajištění bude dlužník v prodlení s plněním zajištěné pohledávky), se však neobejde bez dohody o tom, jaký vliv na vlastnické právo věřitele k takovému majetku bude mít byť pozdní uspokojení pohledávky dlužníkem z jiných zdrojů a na jaký účel mají být v této době použity užitky vzešlé ze zajištění“.

Finanční arbitr konstatuje, že smluvní strany uzavřením Smlouvy o zajišťovacím převodu práva naplnily požadavek písemné formy podle § 553 odst. 2 občanského zákoníku.

S přihlédnutím k výše uvedenému rozhodnutí Nejvyššího soudu finanční arbitr dále pečlivě zkoumal obsah Smlouvy o zajišťovacím převodu práva a zjistil následující.

V článku 1. smlouvy je dostatečně určitě vymezen závazek, který je zajišťován stejně jako vlastnická práva Navrhovatelky k Nemovitostem, která mají být převedena. V článku 7. si smluvní strany sjednaly rozvazovací podmínku a práva a povinnosti stran při plnění Navrhovatelky po splatnosti, stejně jako právo Navrhovatelky na užitky z předmětu zajištění. Smlouva dále v článku 8. obsahuje způsob uspokojení věřitelovy pohledávky, a to prostřednictvím prodeje Nemovitostí ve veřejné dražbě, stejně jako vypořádání mezi Navrhovatelkou a Institucí z prodejní ceny Nemovitostí.

Obecně, zajišťovací převod vlastnických práv ve smyslu § 553 občanského zákoníku má akcesorickou povahu, tj. k jeho vzniku a existenci je nezbytně třeba, aby existoval závazek hlavní, resp. pohledávka, k jejímuž zajištění má sloužit. V případě, že pohledávka, pro kterou byl zajišťovací převod práva sjednán, ve skutečnosti platně nevznikla (např. z důvodu neplatnosti smlouvy, z které měla pohledávka vzniknout), nedojde ani k platnému zajišťovacímu převodu vlastnického práva, byť by samotná smlouva o zajišťovacím převodu práva byla bezvadná (shodně k akcesorické povaze zajišťovacího převodu práva např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2006, sp. zn. 33 Odo 188/2005, podle kterého „[i] když předmětem zajišťovacího převodu zpravidla bývá pohledávka, kterou má dlužník vůči třetí osobě, lze takto převést i právo věcné včetně práva vlastnického. Jelikož se jedná o zajišťovací institut, musí zde existovat jako předmět zajištění platný závazek hlavní, ze kterého je dlužník povinen věřiteli plnit a ze kterého má věřitel právo na plnění; vedle tohoto hlavního závazkového vztahu vzniká mezi věřitelem a dlužníkem akcesorický závazkový vztah vyplývající ze smlouvy o zajišťovacím převodu práva.“).

Finanční arbitr výše konstatoval absolutní neplatnost Smlouvy o úvěru. Vzhledem k tomu, že na absolutně neplatnou smlouvu se hledí jako na smlouvu, která je neplatná od samého počátku, a tedy nikdy nevznikla, nevznikla ani pohledávka Instituce ze Smlouvy o úvěru vymezená v článku 1. Smlouvy o zajišťovacím převodu práva jako hlavní závazek, k jejímuž zajištění byl stranami sporu zajišťovací převod vlastnických práv k Nemovitostem sjednán, a proto k němu platně nedošlo.

Finanční arbitr proto konstatuje, že byť samotná Smlouva o zajišťovacím převodu práva neobsahuje ujednání, které by bylo neurčité nebo v rozporu se zákonem nebo které by

způsobovalo neplatnost smlouvy, nelze tuto smlouvu považovat za platně sjednanou, neboť v případě, že platně nevznikne závazek hlavní, nelze si mezi stranami dohodou sjednat akcesorický závazek v podobě zajišťovacího převodu práva a domáhat se účinků touto smlouvou předpokládaných stejně jako uplatnění práv s tím souvisejících, např. v podobě podání návrhu na provedení veřejné dobrovolné dražby podle § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Taková smlouva je v rozporu s akcesorickou povahou, kterou se vzájemný vztah mezi hlavním a zajišťovacím závazkem řídí. K akcesorické povaze zajišťovacích závazků se shodně vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 13. 9. 2000, sp. zn. 29 Cdo 2168/99, když uvedl, že „[z]ajištění má akcesorickou povahu, zajišťovací závazek nemůže vzniknout bez existence zajišťovaného (hlavního) závazku a nemůže bez něj existovat. I dohoda o smluvní pokutě jako zajišťovací prostředek je závislá na existenci hlavního závazku, který je smluvní pokutou zajištěn. Nevznikl-li platně závazek hlavní pro absolutní neplatnost smlouvy, nemůže dojít k porušení povinnosti ze smlouvy a nemohou ani nastat účinky smluvní pokuty“.

Finančnímu arbitrovi tak nezbývá než uzavřít, že Smlouva o zajišťovacím převodu práva je podle § 39 občanského zákoníku absolutně neplatná, neboť svým účelem odporuje zákonu, a tudíž nedošlo k platnému zajišťovacímu převodu vlastnických práv k Nemovitostem na Instituci.

Pro objektivní rozhodnutí tohoto sporu, pak již s ohledem na absolutní neplatnost Smlouvy o zajišťovacím převodu práva není podle názoru finančního arbitra nezbytné, aby se zabýval otázkou, zda Navrhovatelka při uzavírání Smlouvy o zajišťovacím převodu práva jednala v omylu, který by měl za následek neplatnost této smlouvy podle § 49a občanského zákoníku.

Nad rámec výše uvedeného finanční arbitr konstatuje, že mu nepřísluší rozhodnout o určení vlastnictví k Nemovitostem (srov. § 1 zákona o finančním arbitrovi). Navrhovatelka se určení, že je vlastníkem Nemovitostí, může domáhat žalobou na určení vlastnictví před obecnými soudy.

9 K výrokům nálezu

Předmětem sporu, jak ho vymezila Navrhovatelka, bylo určení, že Smlouva o úvěru je neplatná, neboť je v rozporu s dobrými mravy a z důvodu, že ji Instituce uvedla v omyl, a určení neplatnosti Smlouvy o zajišťovacím převodu práva z důvodu rozporu se zákonem a z důvodu, že ji Instituce uvedla v omyl.

Finanční arbitr se nejprve zabýval otázkou, zda Instituce před uzavřením Smlouvy o úvěru posoudila úvěruschopnost Navrhovatelky s odbornou péčí, jak jí ukládá § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru. Finanční arbitr dospěl k závěru, že Instituce neposoudila příjmovou ani výdajovou stránku rozpočtu Navrhovatelky s odbornou péčí, čímž porušila povinnost vyplývající z ustanovení § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru, a proto finanční arbitr ve výroku I. tohoto nálezu konstatoval, že Smlouva o úvěru je podle téhož ustanovení absolutně neplatná.

Pokud jde o neplatnost Smlouvy o zajišťovacím převodu práva, finanční arbitr zjistil, že smlouva sice neobsahuje ujednání, které by bylo neurčité nebo v rozporu se zákonem nebo které by způsobovalo neplatnost smlouvy, ovšem s přihlédnutím k absolutní neplatnosti Smlouvy o úvěru, resp. skutečnosti, že platně nevznikla pohledávka ze Smlouvy o úvěru jako hlavní závazek, nemohly si smluvní strany s přihlédnutím k akcesorické povaze zajišťovacího převodu práva platně sjednat ani Smlouvu o zajišťovacím převodu práva. Finanční arbitr dospěl k závěru, že takto sjednaná Smlouva o zajišťovacím převodu práva je absolutně neplatná podle § 39 občanského zákoníku, neboť svým účelem odporuje zákonu, jak uvedl ve výroku II. tohoto nálezu.

Podle § 17a zákona o finančním arbitrovi, v případě že finanční arbitr, byť i jen z části, vyhoví návrhu navrhovatele, uloží Instituci sankci, která činí 10 % z částky, kterou je Instituce podle nálezu povinna zaplatit navrhovateli, přičemž pokud je takto vypočtená sankce nižší než 15.000,- Kč, je finanční arbitr povinen uložit sankci právě ve výši 15.000,- Kč. Zaplacení částky 15.000,- Kč finanční arbitr uloží i v případě, kdy předmětem sporu není peněžitá částka. Vzhledem k tomu, že se Navrhovatelka v řízení před finančním arbitrem domáhá určení neplatnosti Smlouvy o úvěru a neplatnosti Smlouvy o zajišťovacím převodu práva, tedy nikoliv peněžitého plnění a finanční arbitr jí v rozsahu předmětu sporu vyhověl, uložil Instituci, jak je uvedeno ve výroku III tohoto nálezu, zaplatit podle § 17a zákona o finančním arbitrovi sankci ve výši 15.000,- Kč.

P o u ě n í :

Účastník řízení může proti tomuto nálezu podle § 16 odst. 1 zákona o finančním arbitrovi podat do 15 dnů od jeho doručení tomuto účastníku řízení písemně odůvodněné námitky k finančnímu arbitrovi, přičemž platí, že včas podané námitky mají odkladný účinek.

Tento nález je podle § 17 odst. 2 zákona o finančním arbitrovi v případě, že Instituce dobrovolně nesplní povinnost tímto nálezem uloženou, soudně vykonatelný podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, jakmile uplyne lhůta k plnění v tomto nálezu Instituci uložená.

V Praze dne 28. 5. 2015

otisk úředního razítka

Mgr. Monika Nedelková
finanční arbitr