



# Finanční arbitr

Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Tel. +420 257 042 094,  
ID datové schránky: qr9ab9x, e-mail: arbitr@finarbitr.cz, <https://www.finarbitr.cz>

## Navrhovatel



## Instituce

Česká spořitelna, a.s.  
IČO 452 44 782  
Olbrachtova 1929/62  
14000 Praha 4 – Krč

Č. j. FA/SR/SU/492/2017 - 6  
Praha 9. 3. 2018

## Nález

Finanční arbitr příslušný k rozhodování sporů podle § 1 odst. 1 zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o finančním arbitrovi“), rozhodl v řízení zahájeném dne 5. 5. 2017 podle § 8 odst. 1 zákona o finančním arbitrovi na návrh Navrhovatele proti Instituci, vedeném podle tohoto zákona a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, o zaplacení částky ve výši 50.000 Kč, takto:

**Návrh se podle § 15 odst. 1 zákona o finančním arbitrovi zamítá.**

### Odůvodnění:

#### 1 Předmět řízení před finančním arbitrem a zkoumání podmínek řízení

Navrhovatel se domáhá náhrady škody, kterou mu Instituce způsobila tím, že mu na základě nesprávného odhadu ceny nemovitostí neposkytla další úvěr na refinancování původního úvěru, ačkoli tak Navrhovateli přislíbila, a při předčasném splacení původního úvěru Navrhovateli naúčtovala poplatek za předčasné splacení tohoto úvěru, který Navrhovatel považuje za nemorální a náhradu škody požaduje ve výši tohoto poplatku za předčasné splacení.

Finanční arbitr zjistil, že Navrhovatel a Instituce uzavřeli dne 11. 7. 2016 smlouvu o hypotečním úvěru č. ■■■, ve které se Instituce zavázala poskytnout Navrhovateli úvěr ve výši 1.420.000 Kč za účelem koupi pozemku a Navrhovatel se zavázal jej splatit do 10. 2. 2039, když pro první období fixace úrokové sazby (tedy po dobu 5 let) se zavázal tento úvěr hradit měsíčními splátkami ve výši 6.434 Kč (dále jen „Smlouva o úvěru“).

Finanční arbitr dále zjistil, že dne 23. 11. 2016 Navrhovatel vyplnil žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, na základě které Navrhovatel a Instituce jednali o uzavření smlouvy o úvěru, která měla financovat výstavbu rodinného domu a refinancovat stávající Smlouvu o úvěru (dále jen „Nová smlouva o úvěru“).

Finanční arbitr považuje Navrhovatele za spotřebitele podle § 1 odst. 1 zákona o finančním arbitrovi, protože nezjistil, že by Navrhovatel ve smluvním vztahu s Institucí nevystupoval jako fyzická osoba, která nejedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti, jak definují spotřebitele hmotněprávní předpisy.

Instituce je bankou podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a mezi její hlavní činnosti patří podle § 1 odst. 1 písm. b) tohoto zákona poskytování úvěrů. Instituce je oprávněna k výkonu této činnosti na základě licence udělené Českou národní bankou. 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.

\*KΦA000082939\*

Smlouva o úvěru je podle svého obsahu i označení smlouvou o úvěru ve smyslu § 2395 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

Finanční arbitř je příslušný k rozhodování sporu mezi Navrhovatelem a Institucí, neboť se jedná o spor mezi věřitelem a spotřebitelem při nabízení jiného úvěru podle § 1 odst. 1 písm. c) ve spojení s ustanovením § 3 odst. 1 písm. c) a odst. 2 zákona o finančním arbitrovi, když k rozhodování tohoto sporu je podle ustanovení § 7 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dána pravomoc českého soudu.

### 3 Tvrzení Navrhovatele

Navrhovatel tvrdí, že se v roce 2016 rozhodl koupit pozemek a postavit na něm rodinný dům. Instituce mu při jednání o poskytnutí hypotečního úvěru doporučila, aby nejprve zažádal „o menší hypotéku na pozemek s tím, že ta se následně refinancuje z finální (větší) hypotéky“. Navrhovatel tvrdí, že na jeho dotaz, zda s poskytnutím druhé hypotéky nebude problém, ho Instituce ujistila, že nikoli, protože pokud mu bude poskytnuta první hypotéka, druhá bude schválená na základě projektu rodinného domu a rozpočtu. Stejně tak na výslovný dotaz Navrhovatele ohledně poplatku za předčasné splacení první hypotéky Instituce Navrhovateli sdělila, „tento poplatek banka odpouští, pokud se hypotéka tímto způsobem navyšuje“.

Navrhovatel namítá, že budoucí hodnotu nemovitosti (tedy pozemku a rodinného domu) Instituce chybně určila na částku cca 5 mil. Kč, přestože hodnota pozemku byla 1,7 mil. Kč a rozpočet na rodinný dům činí 5 mil. Kč. Při správném ohodnocení nemovitosti by ocenění mohlo bez problémů dosáhnout částky 6,3 mil. Kč, „což bylo dostatečné pro získání odpovídající hypotéky s LTV 85 %“.

Navrhovatel dále tvrdí, že si vyjednal hypoteční úvěr u ■■■, kdy odhad na stejný pozemek a rozpočet stavby vyšel na 6,3 mil. Kč. Navrhovatel namítá, že i přes pochybení Instituce (rozuměj špatné ohodnocení nemovitosti) při jednání o hypotečním úvěru nebyla tato ochotna zrušit poplatek za předčasné splacení první hypotéky na pozemek, pouze ho po jednání s ombudsmanem Instituce snížila na 50.000 Kč.

Navrhovatel namítá, že vzhledem k jednání Instituce považuje jakýkoli poplatek za předčasné splacení za nemorální a požaduje náhradu škody ve výši 50.000 Kč, tedy tolik, kolik Instituci uhradil na tomto poplatku.

### 5 Tvrzení Instituce

Instituce potvrzuje, že s Navrhovatelem řešila poskytnutí hypotečního úvěru na koupi pozemku zhruba v červnu roku 2016 a že se dohodli, že následně, po předložení stavebního projektu, bude financována i stavba rodinného domu.

Instituce tvrdí, že chtěla s Navrhovatelem řešit poskytnutí hypotečního úvěru najednou, tedy i pro výstavbu rodinného domu, ale že Navrhovatel neměl stavební projekt, proto mělo být financování výstavby řešeno druhým hypotečním úvěrem.

Instituce tvrdí, že po předložení stavebního projektu bylo možné poskytnout Navrhovateli hypoteční úvěr na stavbu rodinného domu za podmínky doložení vlastních zdrojů ve výši cca 1,9 mil. Kč, zatímco Navrhovatel byl připraven doložit vlastní zdroje do výše 1 mil. Kč. Navrhovatel rozporoval správnost provedeného odhadu ceny nemovitostí pro účely schválení úvěru; v návaznosti na tuto stížnost provedla Instituce supervizi odhadu, která potvrdila jeho správnost a soulad s tržní metodikou oceňování pro banky.

Instituce tvrdí, že Navrhovateli nebylo nikdy přislíbeno ani garantováno, že mu Instituce poskytne hypoteční úvěr na výstavbu rodinného domu. Pokud by byly splněny podmínky poskytnutí úvěru, nic by nebránilo tomu, aby Instituce poskytla Navrhovateli hypoteční úvěr na výstavbu a refinancování úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru.

## 6 Jednání o smíru

Finanční arbitr v souladu s § 1 odst. 3 zákona o finančním arbitrovi vyzval účastníky řízení ke smírnému vyřešení sporu. Navrhovatel ohledně možnosti smírného řešení navrhl, že mu Instituce vrátí poplatek za předčasné splacení úvěru a že dále nebude ničeho požadovat. Instituce smírné řešení sporu odmítla. Smírného řešení se proto mezi stranami sporu před vydáním tohoto rozhodnutí finančnímu arbitrovi nepodařilo dosáhnout.

## 7 Právní posouzení

Finanční arbitr podle § 12 odst. 1 a 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 podklady.

Finanční arbitr při rozhodování aplikuje rozhodné psané právo, posuzuje všechny shromážděné podklady samostatně i ve vzájemné souvislosti s přihlédnutím k předmětu projednávaného sporu. Finanční arbitr se tam, kde je to možné, opírá a odvolává na relevantní ustálenou judikaturu obecných soudů nebo Ústavního soudu. Finanční arbitr tak činí proto, aby jeho rozhodnutí bylo věcně a právně správné a přesvědčivé pro obě strany sporu, a zároveň i pro soud, který bude případně na základě žaloby kterékoli strany sporu rozhodnutí finančního arbitra přezkoumávat, rozhodnutí finančního arbitra jako správné potvrdil a žalobu proti němu zamítl.

Předmětem sporu mezi Navrhovatelem a Institucí je posouzení nároku Navrhovatele na náhradu škody ve výši 50.000 Kč, kterou mu Instituce způsobila tím, že po něm požadovala poplatek za předčasné splacení úvěru ze Smlouvy o úvěru, který Navrhovatel předčasně splatil proto, že Instituce neprovedla korektní odhad nemovitých věcí a proto mu neposkytla nový úvěr.

### 7.1 *Skutková zjištění*

Ze shodných tvrzení stran sporu a v řízení shromážděných podkladů má finanční arbitr za prokázané, že

- a) Navrhovatel dne 9. 5. 2016 vyplnil Žádost 1, ve které požádal o poskytnutí hypotečního úvěru na financování pozemku v katastrálním území ■■■, zapsaném na listu vlastnictví č. ■■■;
- b) Instituce a Navrhovatel uzavřeli Smlouvu o úvěru, ve které se Instituce zavázala poskytnout Navrhovateli úvěr ve výši 1.420.000 Kč, a Navrhovatel se zavázal jej splatit do 10. 2. 2039, když pro první období fixace úrokové sazby (tedy po dobu 5 let) byla úroková sazba sjednaná ve výši 1,69 % p. a.;
- c) Navrhovatel dne 23. 11. 2016 vyplnil Žádost 2, ve které požádal o poskytnutí hypotečního úvěru na financování výstavby rodinného domu na pozemku v katastrálním území ■■■, parc. č. ■■■;

- d) dne 12. 12. 2016 vypracovala Instituce Odhad, podle kterého byla budoucí hodnota novostavby ve výstavbě oceněná na výši 5.050.000 Kč;
- e) na základě Odhadu Instituce stanovila akontaci na Novou smlouvu o úvěru ve výši 1.900.000 Kč;
- f) v e-mailové zprávě ze dne 27. 12. 2016 se Navrhovatel Instituce dotázal „*jak to vypadá s odhadem? Revize měla být provedena v jednotkách dnů (informace šla od vás někdy v týdnu od 12.12.), zatím nemám žádnou zprávu. Mám řešit hypotéku někde jinde?*“;
- g) v e-mailové zprávě ze dne 9. 1. 2017 Instituce Navrhovateli sdělila, že „*s odvoláním na schůzku ze dne 2.1.2017 u nás na pobočce, jsme požádali o provedení nové supervize Vašeho znaleckého posudku. V současné době probíhá nová interní supervize. Jakmile obdržíme výsledek, budeme Vás ihned kontaktovat*“;
- h) v e-mailové zprávě ze dne 17. 1. 2017 Instituce Navrhovateli sdělila, že „*dnes mi přišlo vyjádření z odhadu nemovitosti, bohužel nám neuznali navýšení odhadu na požadovanou částku. Moc mě mrzí, jak se situace vyvinula, věřte mi, že jsme s paní ■■■ byli vždy na Vaší straně. Pokud by[s]te chtěl refinancovat stávající hypoteční úvěr do jiné banky, mám slíbenou veškerou podporu nadřízených, aby byl proces co nejjednodušší*“;
- i) v e-mailové zprávě ze dne 30. 1. 2017 Navrhovatel Instituci sdělil, že „*myslím, že chápete, že refinancovat budu chtít zcela jistě. Momentálně bych od Vás potřeboval následující věci: 1) souhlas s tím, že jiná banka může být druhá v pořadí zajištění (momentálně je na katastru zapsán zákaz zatížení a zcizení), 2) souhlas s předčasným splacením hypotéky, 3) nulové poplatky za předčasné splacení – jistě chápete, že v současné situaci by bylo krajně neetické tyto poplatky žádat (...)*“;
- j) Instituce vyčíslila poplatek za předčasné splacení úvěru ve výši 125.753 Kč, který následně snížila na 75.000 Kč a následně na 50.000 Kč;
- k) Navrhovatel uzavřel s ■■■, Smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru, na základě které doplatil úvěr ze Smlouvy o úvěru mimořádnou splátkou v celkové výši 1.300.137,77 Kč včetně poplatku za předčasné splacení ve výši 50.000 Kč, když tuto částku poukázal na účet Instituce dne 26. 4. 2017.

## 7.2 Rozhodná právní úprava

Smlouvu o úvěru uzavřeli Instituce a Navrhovatel za účinnosti občanského zákoníku.

Smlouva o úvěru není smlouvou o spotřebitelském úvěru podle zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru 2010“), protože se jedná o smlouvu, ve které je ve smyslu § 2 písm. a) bodu 1. tohoto zákona poskytován úvěr na nabytí vlastnického práva k nemovité věci a zároveň je pohledávka Instituce zajištěná zástavním právem k nemovité věci, tedy o právní vztah z tohoto zákona vyloučený.

Zákon o spotřebitelském úvěru 2010 s účinností od 1. 12. 2016 nahradil zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru 2016“). Podle § 164 zákona o spotřebitelském úvěru 2016 platí, že „[n]jení-li dále stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti ze smlouvy o spotřebitelském úvěru uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“ Podle § 167 téhož zákona platí, že „[u]stanovení tohoto zákona upravující předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení se použijí i na smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona

s a) pevnou záůjční úrokovou sazbou ode dne, kdy po dni nabytí účinnosti tohoto zákona započalo běžet nové období, pro které byla stanovena pevná záůjční úroková sazba, nebo b) variabilní záůjční úrokovou sazbou ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Smlouva o úvěru nespádá do režimu zákona o spotřebitelském úvěru 2016, protože doba fixace měla skončit ke dni 30. 6. 2021, tedy až poté, co Navrhovatel úvěr ze Smlouvy o úvěru předčasně splatil.

Pokud jde o rozhodnou právní úpravu pro posouzení jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru, pak podle § 9 odst. 2 věty první občanského zákoníku platí, že „[s]oukromá práva a povinnosti osobní a majetkové povahy se řídí občanským zákoníkem v tom rozsahu, v jakém je neupravují jiné právní předpisy“. Vzhledem k tomu, že odpovědnost za jednání před uzavřením smlouvy v souladu se zásadou poctivosti je upravena toliko v občanském zákoníku, použijí se příslušná ustanovení občanského zákoníku, která tuto odpovědnost upravují.

### 7.3 Rozhodná smluvní úprava

Ze smluvní dokumentace ke Smlouvě o úvěru finanční arbitř pro účely tohoto řízení zjistil, že

- a) podle článku 2.2 Smlouvy o úvěru si smluvní strany sjednaly, že „[p]oskytnuté peníze použijete na financování: (a) následující nemovitosti (dále také „financovaná nemovitost“): - pozemek parc. č. ■■■, jeho součástí je budova bez č. p./č. e. (jiná stavba), - pozemek parc. č. ■■■, (...)“;
- b) podle článku 1.3 Smlouvy o úvěru si smluvní strany sjednaly, že „(...) Náš úvěrový vztah se řídí také: - Obchodními podmínkami pro poskytování hypotečních úvěrů – Soukromá klientela (...), - Všeobecnými obchodními podmínkami České spořitelny, a.s. – Soukromá klientela (...), - Ceníkem České spořitelny, a.s., který uvádí ceny a úrokové sazby a který platí (a) v den sjednání příslušné služby, a to v případě služeb, které jsme si sjednali podle přehledu výhod uvedeného v článku 2.4, nebo (b) v den provedení příslušného zpoplatněného úkonu nebo právního jednání nebo poskytnutí příslušné služby, kterou se u nás rozhodnete jednorázově využít (...)“;
- c) podle článku 5.1 písm. b) Smlouvy o úvěru si smluvní strany sjednaly, že „[d]oba fixace je pravidelná a dohodli jsme ji na 5 let. První doba fixace končí 30. 6. 2021 (...)“;
- d) podle článku 3.9 Obchodních podmínek platí, že „(...) Spolu s mimořádnou splátkou nám zaplatíte cenu za mimořádnou splátku a další pro ten případ stanovené částky podle smlouvy o úvěru a ceníku“;
- e) podle položky 4.5. Ceníku činí „[p]oplatek za mimořádnou splátku (mimo termín změny pevné úrokové sazby) – maximální výše: 10% z výše mimořádné splátky“.

Ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru finanční arbitř zjistil, že podle článku II. odst. 2 této smlouvy si smluvní strany sjednaly, že „[ú]věr bude použit pro účely bydlení a jeho účelem bude: Výstavba nemovitosti, Vypořádání úvěru na investice do nemovitosti“.

### 7.4 Jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru a náhrada škody

Podle § 1 odst. 2 občanského zákoníku platí, že „[n]ezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti“; v tomto ustanovení se promítá jeden ze stěžejních principů soukromého práva, a to princip autonomie vůle. Tento princip společně s principem smluvní volnosti se výrazně projevuje dále v § 1725 občanského zákoníku, podle kterého „[s]mlouva

*je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. V mezích právního řádu je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah.“*

Jednání o uzavření smlouvy, o jejím obsahu a její případné neuzavření tedy není samo o sobě způsobilé poškodit druhou stranu. Avšak v případě, kdy při jednání o uzavření smlouvy jedna ze smluvních stran poruší povinnost jednat poctivě ve smyslu § 6 odst. 1 občanského zákoníku, je tato nepoctivá strana odpovědná za škodu, která druhé straně nepoctivým předsmluvním jednáním vznikla.

Občanský zákoník odpovědnost za jednání o smlouvě, tzv. předsmluvní odpovědnost, vymezuje jako zákaz jednání o uzavření smlouvy, které smluvní strana nemyslí vážně (§ 1728 odst. 1 občanského zákoníku), vzájemnou informační povinnost smluvních stran (§ 1728 odst. 2 občanského zákoníku) a odpovědnost za bezdůvodné přerušení jednání o uzavření smlouvy v situaci, kdy smluvní strany dospěly v jednání o smlouvě tak daleko, že se její uzavření jeví jako vysoce pravděpodobné (§ 1729 občanského zákoníku).

Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 29 Odo 1166/2004, ve kterém posuzoval, zda určitá smluvní strana jednala nepoctivě, dovedl, že „*za stěžejní považuje princip rovného postavení účastníků, který - až na zákonem určené výjimky - neumožňuje jednomu z účastníků právního vztahu vynutit si na druhém z nich projev vůle směřující k uzavření smlouvy*“. Nelze se tedy po druhé smluvní straně domáhat, a současně nelze ani druhé smluvní straně autoritativně uložit, aby uzavřela smlouvu, pokud se nechce na základě svého uvážení k určitému jednání zavázat.

Finanční arbitr z Žádosti 2 zjistil, a strany sporu shodně tvrdí, že Navrhovatel dne 23. 11. 2016 požádal o uzavření Nové smlouvy o úvěru za účelem financování výstavby rodinného domu a zároveň za účelem refinancování úvěru ze Smlouvy o úvěru, kdy na základě této žádosti Navrhovatel a Instituce začali jednat o uzavření Nové smlouvy o úvěru.

Navrhovatel rozporuje způsob, jakým Instituce při jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru ocenila nemovité věci, a pak na základě tohoto ocenění požadovala po Navrhovateli akontaci ve výši 1,9 mil. Kč, když podle odhadu totožných nemovitých věcí provedeného Hypoteční bankou, a.s. tato po něm požadovala akontaci ve výši toliko 1 mil. Kč.

Finanční arbitr je příslušný rozhodovat o tom, zda některá ze stran sporu porušila svou povinnost uloženou zákonem, sjednanou ve smluvní dokumentaci, nebo zda je její jednání v rozporu s dobrými mravy. Pokud se jedná o uzavření smlouvy o úvěru, žádný právní předpis neupravuje konkrétní parametry takové smlouvy, za kterých by měla být uzavřena. Strany, které jednají o uzavření smlouvy, jsou pouze povinné dodržovat obecné principy občanského práva, které se do jednání o uzavření smlouvy promítají.

Finanční arbitr s odvoláním na princip autonomie vůle a princip smluvní volnosti dovozuje, že není oprávněný zasahovat do interních postupů Instituce při oceňování nemovitých věcí a určování výše akontace nebo posuzovat jejich kvalitu. Nastavení podmínek pro uzavření smlouvy o úvěru a konkrétní znění takové smlouvy je tak plně v dispozici Instituce a Navrhovatele, kteří vedou jednání o uzavření smlouvy, protože vždy záleží na vůli a rozhodnutí stran jednajících o uzavření smlouvy, zda se k určitému plnění zavážou a za jakých podmínek, či nikoli. Finanční arbitr proto není oprávněný rozhodovat o tom, jakým způsobem Instituce ocenila nemovité věci.

Finanční arbitr je však příslušný posoudit, zda Instituce v průběhu jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru neporušila povinnost jednat poctivě a nezpůsobila svým nepoctivým jednáním Navrhovateli škodu.

Podle § 1728 odst. 1 občanského zákoníku platí, že „[k]aždý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít.“ Podle § 1728 odst. 2 občanského zákoníku dále platí, že „[p]ři jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.“

Podle § 1729 odst. 1 občanského zákoníku současně platí, že „[d]ospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod.“

Nepoctivým jednáním ve smyslu § 6 odst. 1 občanského zákoníku je tedy v tomto případě takové jednání, kdy smluvní strana navrhne uzavření smlouvy, aniž by měla v úmyslu skutečně smlouvu uzavřít (zákon zakazuje tzv. jednání „na oko“), i takové jednání, kdy uzavření smlouvy mezi smluvními stranami pokročilo již do takové fáze, že se jeví jako vysoce pravděpodobné, a jedna ze smluvních stran jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Smluvní strany jsou zároveň povinné si vzájemně sdělit informace pro uzavření takové smlouvy rozhodné.

Finanční arbitr nezjistil, a Navrhovatel ani nenamítal, že by InSTITUTE vedla jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru, aniž by měla úmysl tuto smlouvu uzavřít. Finanční arbitr naopak z e-mailové komunikace mezi stranami sporu zjistil, že InSTITUTE nechala vypracovat odhad nemovitých věcí, které měly být úvěrem z Nové smlouvy o úvěru financované. Finanční arbitr z tohoto jednání InSTITUTE dovozuje, že měla skutečný úmysl Novou smlouvu o úvěru uzavřít.

Pokud jde o výši akontace jako rozhodné informace pro uzavření Nové smlouvy o úvěru, byla Navrhovateli podle e-mailové zprávy ze dne 27. 12. 2016 tato informace známá nejpozději ke dni 12. 12. 2016. Navrhovatel neprokázal a finanční arbitr ze shromážděných podkladů nezjistil, že by InSTITUTE přislíbila Navrhovateli, že s ním uzavře Novou smlouvu o úvěru s akontací 1 mil. Kč. Finanční arbitr tedy nezjistil, že by InSTITUTE nesdělila Navrhovateli nezbytné informace pro to, aby se mohl přesvědčit o možnosti uzavřít Novou smlouvu o úvěru.

A konečně, finanční arbitr z e-mailové zprávy ze dne 30. 1. 2017 zjistil, že k ukončení jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru došlo ze strany Navrhovatele, který se nechtěl zavázat k úhradě akontace ve výši 1,9 mil. Kč. InSTITUTE tedy neukončila jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru bez spravedlivého důvodu, když toto jednání ukončil sám Navrhovatel.

Finanční arbitr ze shromážděných podkladů a po jejich pečlivém právním posouzení nezjistil, že InSTITUTE při jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru porušila povinnost jednat poctivě.

Pokud jde o náhradu škody vzniklé z nepoctivého předmluvního jednání, musí být, ať už se jedná o speciální ustanovení o náhradě škody (§ 1729 odst. 2 občanského zákoníku), nebo o obecnou úpravu náhrady škody vzniklé porušením zákona (§ 2910 občanského zákoníku), vždy splněné všechny předpoklady pro náhradu škody, a to vznik škody jako důsledek nepoctivého jednání smluvní strany, příčinná souvislost mezi porušením právní povinnosti (nepoctivým jednáním) a vznikem škody, a dále zavinění.

To ostatně dovodil i Nejvyšší soud v rozsudku v rozhodnutí ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 29 Odo 1166/2004, tedy že „[v] situaci, kdy Nejvyšší soud nemá pochybnosti o tom, že i v takovém případě musí být splněny základní předpoklady odpovědnosti za škodu podle ustanovení § 420 obč. zák., tj. 1) protiprávní úkon, 2) vznik škody, 3) příčinná souvislost mezi protiprávním úkonem a vznikem škody (kausální nexus) a 4) presumované zavinění, zaměřil

*se na posouzení, za jakých podmínek lze jednání eventuálního smluvního partnera považovat za rozporné s ustanovením § 415 obč. zák. (za protiprávní úkon). Respektuje shora zmíněnou zásadu smluvní volnosti, přitom pokládá za první předpoklad odpovědnosti skutečnost, že konkrétní osoby zahájily jednání o uzavření určité smlouvy, přičemž tato jednání dospěla do stadia, kdy jedna ze stran kontraktačního procesu byla v důsledku chování druhé potencionální smluvní strany v dobré víře, že předpokládaná smlouva bude uzavřena. Dalším nezbytným předpokladem je, že k ukončení jednání o uzavření smlouvy druhá strana přistoupila, aniž k tomu měla legitimní důvod.“*

Finanční arbitr si je vědom odkazu na rozhodování Nejvyššího soudu ve sporu podle dřívější právní úpravy, současně však odkazuje, že zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, byl s účinností od 1. 1. 2014 nahrazen občanským zákoníkem (rozuměj zákon č. 89/2012 Sb.), který převzal úpravu obecných předpokladů náhrady škody z dřívější úpravy.

Protože finanční arbitr nezjistil, že by Instituce při jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru porušila povinnost jednat poctivě, nebyl naplněn základní předpoklad odpovědnosti za škodu, tedy porušení právní povinnosti. Posuzovat další předpoklady odpovědnosti za škodu, tedy vznik škody a příčinnou souvislost mezi porušením právní povinnosti a vznikem škody, již není nezbytné, neboť všechny předpoklady odpovědnosti musí být splněny kumulativně.

#### *7.5 Poplatek za předčasné splacení*

Tvrzení Navrhovatele o nemorálnosti Poplatku za předčasné splacení podle obsahu nesměřuje do neplatnosti nebo rozporu jeho výše s dobrými mravy.

Finanční arbitr současně nezjistil, že by si ho Navrhovatel a Instituce nesjednali nebo že by výše poplatku, kterou Navrhovatel Instituci zaplatil, byla nepřiměřeně vysoká, když sám Navrhovatel nemorálnost spatřuje v tom, že Instituce zaplacení poplatku požaduje, když mu před tím odmítla poskytnout další úvěr.

## 8 K výroku nálezu

Finanční arbitr nezjistil, že by Instituce při jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru postupovala v rozporu se zásadou poctivosti, která se promítá do všech ustanovení upravujících předmluvní jednání, neboť nejednala, aniž by měla zájem uzavřít Novou smlouvu o úvěru, sdělila Navrhovateli všechny skutkové a právní okolnosti, aby se Navrhovatel mohl přesvědčit o možnosti uzavřít Novou smlouvu o úvěru a neukončila jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru. Protože Instituce při jednání o uzavření Nové smlouvy o úvěru neporušila právní nebo smluvně převzaté povinnosti, nejsou splněny předpoklady odpovědnosti za škodu vzniklou z nepoctivého předmluvního jednání o uzavření smlouvy.

Finanční arbitr proto nemůže přiznat Navrhovateli nárok na úhradu částky ve výši 50.000 Kč, protože nezjistil, že by mu svědčil nárok z titulu odpovědnosti za škodu ani z titulu neplatného smluvního ujednání.

Na základě všech výše uvedených skutečností rozhodl finanční arbitr tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto nálezu.

### **Poučení:**

Proti tomuto nálezu lze podle § 16 odst. 1 zákona o finančním arbitrovi do 15 dnů od jeho doručení podat písemně odůvodněné námítky k finančnímu arbitrovi. Práva podat námítky se lze vzdát. Včas podané námítky mají odkladný účinek.



Podle § 17 odst. 1 zákona o finančním arbitrovi, nález, který již nelze napadnout námitkami, je v právní moci.

**Mgr. Monika Nedelková**  
finanční arbitr

Doručuje se  
Navrhovatel – datová schránka ■  
Instituce – datová schránka wx6dkif