

Hypotekárna pôžička poskytnutá formou podomového predaja a jej právne dôsledky

Autor sa v článku zaoberá otázkou ochrany spotrebiteľa pri podomovom predaji a uzatváraním zmlúv medzi predajcom a spotrebiteľom mimo prevádzkových priestorov predajcu, pričom pri právnom posúdení danej problematiky vychádza z rozsudku Súdneho dvora Európskej únie vo veci C-229/04 v súvislosti so smernicou Rady z 20. decembra 1985 na ochranu spotrebiteľa pri zmluvách uzatváraných mimo prevádzkových priestorov predajcu.

Bc. Mgr. Andrea HORNIAKOVÁ
študentka Právnickej fakulty UMB v Banskej Bystrici

HORNIAKOVÁ, A.: Hypotekárna pôžička poskytnutá formou podomového predaja a jej právne dôsledky; Justičná revue, 63, 2011, č. 5, s. 809 – 814.

Článok pojednáva o rozsudku Súdneho dvora Európskej únie vo veci C-229/04 (Crailsheimer Volksbank eG proti Klaus Conrads a i.) v súvislosti so smernicou Rady z 20. decembra 1985 na ochranu spotrebiteľa pri zmluvách uzatváraných mimo prevádzkových priestorov.

Úvod

Štatisticky je dokázané, že developerské spoločnosti sa bez váhania púšťajú do veľkých rezidenčných či multifunkčných projektov a neodrádzajú ich ani závrtné finančné objemy ich investícií, ktoré dosahujú veľakrát rádovo stovky miliónov eur. Čo stojí v pozadí ich rozhodnutia podstúpiť nemalé investičné riziko bez 100 % garancie návratnosti či záruky úspešného dokončenia výstavby, a v čom vidia odlišnosť svojho projektu od konkurenčných, ktorá im má priniesť úspech, to vedia len ony samé. Zlá počiatočná úvaha o úspešnosti projektu môže zhoršiť jeho výsledok, v krajnom prípade ho môže dokonca celý zastaviť.

V členských štátoch Európskej únie bola pre všeobecnú formu obchodnej praxe pri uzatváraní zmlúv alebo jednostranných záväzkov medzi predajcom a spotrebiteľom mimo prevádzkových priestorov predajcu charakteristická rôznorodosť právnych predpisov v tejto oblasti. Táto rôznorodosť negatívne ovplyvňovala fungovanie spoločného trhu v rámci členských štátov. A preto aj v tejto oblasti Európska únia vydala smernicu, ktorá ochraňuje spotrebiteľov proti nekalým obchodným postupom pri podomovom predaji.

Právne vymedzenie

Cieľom smernice Rady z 20. decembra 1985 na ochranu spotrebiteľa pri zmluvách uzatváraných mimo prevádzkových priestorov (85/577/EHS) je zabezpečiť spotrebiteľom v členských štátoch minimálnu ochranu v oblasti podomového predaja, aby boli chránení pred rizikom vyplývajúcim z okolností typických pre uzatváranie zmluvy mimo prevádzkových priestorov predajcu. Štvrté a piate odôvodnenie smernice uvádzajú: „... je špeciálnou charakteristikou zmlúv uzatváraných mimo prevádzkových priestorov predajcu, že spravidla je to predajca, ktorý začína zmluvné vyjednávanie, na ktoré je spotrebiteľ nepripravený, alebo ktoré neočakáva, ... je často neschopný porovnať kvalitu a cenu ponuky s inými ponukami, ... keďže by sa malo spotrebiteľovi priznať právo vypovedať zmluvu v dobe najmenej 7 dní, aby mu bolo umožnené určiť záväzky vyplývajúce so zmluvy.“

Článok 1 ods. 1 smernice stanovuje: „Táto smernica sa vzťahuje na zmluvy, pri ktorých predajca poskytuje spotrebiteľovi tovar alebo služby, ktoré sú uzavreté: ... počas návštevy predajcu v spotrebiteľovom dome alebo v dome iného spotrebiteľa, ... pokiaľ sa návšteva nekoná výslovne na požiadanie spotrebiteľa.“

Článok 2 smernice upresňuje: „Na účely tejto smernice: ... „predajca“ znamená fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá pri transakcii prichádzajúcej do úvahy koná vo svojej obchodnej alebo profesionálnej oblasti a kohokoľvek konajúceho v mene alebo v záujme predajcu.“

Článok 3 ods. 2 písm. a) smernice stanovuje, že táto smernica sa nevzťahuje na zmluvy o výstavbe, predaji a nájme nehnuteľného majetku alebo na zmluvy týkajúce sa iných práv na nehnuteľný majetok.

Článok 4 smernice znie: „V prípade transakcie v pôsobnosti článku 1, predajca môže byť požiadaný podať spotrebiteľom písomné upozornenie o ich práve na zrušenie zmluvy v dobe uvedenej v článku 5 spolu s menom a adresou osoby, u ktorej sa toto právo môže uplatniť. Takéto upozornenie musí byť datované a obsahovať údaje umožňujúce identifikáciu zmluvy. Musí byť spotrebiteľovi dané: v prípade článku 1 ods. 1 v čase uzatvorenia zmluvy... Členské štáty musia zaistiť, aby ich národné zákonodarstvo stanovovalo opatrenia vhodnej ochrany

Hypotekárna pôžička poskytnutá formou podomového predaja a jej právne dôsledky

spotrebiteľ a v prípadoch, v ktorých sa informácie uvádzané v tomto článku neposkytujú.“

V zmysle článku 5 smernice: „1. Spotrebiteľ má právo vypovedať vplyvy svojho konania zaslaním upozornenia v dobe nie kratšej ako sedem dní od získania upozornenia spotrebiteľom uvedeným v článku 4 v súlade s postupom popísaným národnými právnymi predpismi... 2. Podanie upozornenia má za následok oslobodenie spotrebiteľa od všetkých záväzkov zrušenej zmluvy.“

Článok 7 smernice stanovuje: „Ak spotrebiteľ použije svoje právo odstúpiť od zmluvy, právne dôsledky takéhoto odstúpenia od zmluvy sú upravené národnými právnymi predpismi, obzvlášť ohľadne náhrady platby za poskytnuté tovary alebo služby a vrátenie získaných tovarov.“

Článok 8 smernice znie: „Táto smernica nebráni členským štátom prijať alebo zachovať priaznivejšie ustanovenia na ochranu spotrebiteľov v oblasti svojej pôsobnosti.“

Spory vo veci samej

[Vec C-229/04 (Crailsheimer Volksbank eG proti Klaus Conrads a i.)]

Začiatkom 90. rokov dala realitná developerská spoločnosť postaviť v okolí Stuttgartu súbor bytov určených na prenájom predovšetkým podnikateľom. Táto celková nehnuteľnosť mala byť spravovaná ako hotel správcovskou spoločnosťou, vystupujúcou v postavení nájomníka. Byty sa predávali do spoločného vlastníctva jednotlivcom, medzi nimi aj dlžníkom ako daňovo výhodná forma investície. Developerská spoločnosť s týmto cieľom využila služby predávajúcej spoločnosti, ktorú kontrolovala a ktorá, okrem iného, vypracovala „harmonogram“ obsahujúci jednotlivé etapy potrebné pre realizáciu kúpy a jej financovanie. Táto predávajúca spoločnosť ďalej zapojila nezávislých sprostredkovateľov, medzi nimi aj makléra W. (ďalej len „maklér“), ktorý dohodoval kúpy, ktoré sú predmetom sporov vo veci samej. Kúpa bytov sa vo väčšine prípadov financovala tak, že banková inštitúcia (DSL-Bank) si zobrala na svoj účet časť nákladov s prednostným zabezpečením, pričom Banka, ktorá už poskytla finančné prostriedky developerovi na výstavbu nehnuteľnosti, financovala ostatné náklady so zabezpečením v druhom rade. V troch veciach pred vnútroštátnym súdom postupoval maklér tak, že sa zhováral (v niektorých prípadoch opakovane) s dlžníkmi v ich bydlisku, aby im predstavil „príklady kalkulácie“ a zbieral osobné informácie a údaje o ich solventnosti s cieľom prípravy žiadosti o financovanie. Maklér sa vrátil po niekoľkých týždňoch, aby im dal podpísať zmluvy o úvere, ktoré medzitým vypracovala Banka. Paralelne s týmito krokmi notár overil zmluvy o kúpe nehnuteľnosti alebo splnomocnenia na uzavretie takejto zmluvy. Stavba bola dokončená vo februári 1993.

Päť mesiacov po tomto dátume prestala správcovská spoločnosť platiť nájomné a začiatkom roka 1994 sa stala platobne neschopnou. Developerská spoločnosť platila stanovené nájomné do konca roku 1993 a v roku 1995 bol na jej majetok vyhlásený konkurz. Budovy nikdy neboli obsadené podľa plánu. V dôsledku toho boli príjmy z investície nedostatočné. Z dôvodu obmedzení vo vyhlásení o rozdelení nehnuteľnosti na bytové jednotky nebolo možné byty využívať samostatne, keďže užívanie na účely vlastného bývania alebo prenajímanie boli vylúčené. Dlžníci takisto prestali platiť Banke. Po tom, čo dlžníci vypovedali zmluvy o úvere, podala Banka proti každému z dlžníkov žalobu o zaplatenie svojich pohľadávok, ako aj úrokov z omeškania.

V prípade pána Conrads Landgericht Bremen vyhovel žalobe Banky rozsudkom zo 4. decembra 2001. Po podaní odvolania dlžníkom proti tomuto rozsudku Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen vykonal určité dôkazné prostriedky pre zistenie toho, či zmluva o úvere bola uzavretá formou podomového predaja. Ukázalo sa, že maklér oslovil dlžníka z vlastnej iniciatívy a dohodol sa s ním o jeho účasti vo finančnej schéme developerskej spoločnosti formou podomového predaja. Rozsudkom zo 16. januára 2003 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen zrušil rozsudok Landgericht Bremen a zamietol pôvodnú žalobu. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen odôvodnil svoje zamietavé rozhodnutie tým, že (po prvé) je daná zodpovednosť Banky z dôvodu poskytnutia nesprávnych informácií o kontrole používania peňažných prostriedkov a o iných skutočnostiach, (po druhé) zohľadnil námietky smerujúce voči staviteľovi vo vzťahu k nároku na splatenie pôžičky, (po tretie) rozhodol, že odstúpenie od zmluvy o úvere na základe HWiGV Nemecku bola smernica do vnútorného práva prebratá Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (zákon o odstúpení od zmlúv uzavretých pri podomovom obchode a podobných transakciách) zo 16. januára 1986 (BGBl. I, 1986, s. 122, ďalej len „HWiG“). bolo platné. Za týchto okolností vnútroštátny súd vyhlásil, že išlo o prípad podomového predaja. Vo vzťahu k otázke, komu sa dá táto skutočnosť pripísať, citoval a aplikoval zásady, ktoré v tejto oblasti stanovil jedenásty senát Bundesgerichtshof. Na tomto základe Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen pripísal podomový predaj Banke (o ktorej rozhodol, že z dôvodu nedbanlivosti si nebola vedomá toho, že ide o podomový predaj), tvrdiac, že so zreteľom na veľmi krátku lehotu stanovenú v splátkovom kalendári mala žiadať viac informácií o podmienkach dojednávania zmlúv. Odvolávajúci sa na to, že kúpa a financovanie tvoria ekonomický celok, vnútroštátny súd zamietol návrh Banky na zaplatenie v zmysle § 3 HWiG. Po tom, čo Banka podala „Revision“, Bundesgerichtshof rozsudkom z 27. januára 2004 zrušil rozsudok Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen a vrátil vec tomuto súdu na nové rozhodnutie. V prípade pána Schulzke a pani Schulzke-Lösche Landgericht Bremen vyhovel návrhu Banky rozsudkom z 27. novembra 2001. V rámci konania o odvolaní podanom dlžníkmi Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen vypočul svedka. Z toho vyplynulo, že

Hypotekárna pôžička poskytnutá formou podomového predaja a jej právne dôsledky

zmluva o úvere bola takisto uzavretá pri príležitosti návštevy makléra v bydlisku dlžníkov. Konanie bolo prerušené so zreteľom na „Revision“ vo veci pána Conrads. V prípade návrhu na splatenie pôžičky, podaného Bankou proti pánovi Nitschke, Landgericht Bremen tento návrh zamietol.

Banka podala proti tomuto rozsudku odvolanie na Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen sa rozhodol prerušiť konanie a položiť tieto prejudiciálne otázky Súdnemu dvoru:

„1. Je zlučiteľné s článkom 1 ods. 1 smernice..., ak sa pre práva spotrebiteľa, najmä pre jeho právo odstúpiť od zmluvy, stanoví nielen podmienka situácie podomového predaja v zmysle článku 1 ods. 1 smernice..., ale aj dodatočné podmienky týkajúce sa jej pripísania, akými sú vystupovanie tretej osoby pri uzatváraní zmluvy na podnet predajcu alebo nedbanlivosť predajcu pri konaní tretej osoby v rámci podomového predaja v bydlisku?

2. Je zlučiteľné s článkom 5 ods. 2 smernice..., ak dlžník z hypotekárnej pôžičky je povinný v prípade zrušenia splatiť veriteľovi sumu pôžičky uzavretej v situácii podomového predaja, pričom dlžník dal príkaz na prevod predmetnej sumy na účet, s ktorým prakticky nemôže disponovať?

3. Je zlučiteľné s článkom 5 ods. 2 smernice..., ak dlžník z hypotekárnej pôžičky, ktorý je povinný ju splatiť v dôsledku zrušenia zmluvy z jeho strany, musí vrátiť pôžičku nie v lehote stanovenej zmluvou, ale okamžite a jednorazovo?

4. Je zlučiteľné s článkom 5 ods. 2 smernice..., ak v prípade splatenia po zrušení zmluvy dlžníkom je dlžník z hypotekárnej pôžičky povinný zaplatiť úroky podľa trhovej sadzby?“

O prejudiciálnych otázkach

O prvej otázke – Touto otázkou sa vnútroštátny súd v podstate pýta, či sa články 1 a 2 smernice majú vykladať v tom zmysle, že ak pri rokovaní o zmluve alebo jej uzavretí vystupuje v mene alebo na účet predajcu tretia osoba, pre uplatnenie smernice možno stanoviť nielen podmienku, že zmluva bola uzavretá formou podomového predaja podľa článku 1 smernice, ale aj podmienku, že predajca vedel alebo mal vedieť, že zmluva bola uzavretá za takýchto okolností. Znenie smernice neposkytuje žiadny základ pre takúto dodatočnú podmienku. Jej článok 1 ods. 1 totiž stanovuje, že sa vzťahuje na zmluvy uzavreté medzi predajcom a spotrebiteľom formou podomového predaja a v súlade s článkom 2 tejto smernice pojem „predajca“ v zmysle smernice zahŕňa každú osobu konajúcu v mene alebo na účet predajcu.

O druhej, tretej a štvrtej otázke – Týmito otázkami sa vnútroštátny súd v podstate pýta, či smernica, konkrétne jej článok 5 ods. 2 odporuje tomu, aby dlžník z hypotekárneho úveru bol povinný v prípade zrušenia splatiť veriteľovi sumu pôžičky uzavretej formou podomového predaja, pričom dlžník dal príkaz na prevod predmetnej sumy na účet, s ktorým prakticky nemôže disponovať a či v opačnom prípade smernica odporuje tomu, aby bol dlžník povinný splatiť pôžičku nie podľa splátkového kalendára dohodnutého v zmluve, ale jednorazovo a zvýšenú o úroky podľa trhovej sadzby.

Judikatúra Súdneho dvora

Vo svojom rozsudku z 13. decembra 2001, Heininger (C-481/99, Zb., s. I-9945), podal Súdny dvor Európskej únie výklad smernice v troch bodoch. (1) Predovšetkým rozhodol, že smernica sa uplatňuje na zmluvy o hypotekárnom úvere, teda na zmluvy o úvere, určené na financovanie kúpy nehnuteľného majetku. V bode 32 tohto rozsudku rozhodol, že aj keď takáto zmluva súvisí s právom týkajúcim sa nehnuteľného majetku v rozsahu, v akom musí byť poskytnutý úver zabezpečený nehnuteľnosťou, tento prvok zmluvy nepostačuje na prijatie záveru, že táto zmluva upravuje právo týkajúce sa nehnuteľného majetku v zmysle článku 3 ods. 2 písm. a) smernice. (2) Súdny dvor ďalej poznamenal, že spotrebiteľ, ktorý uzavrel zmluvu o hypotekárnom úvere pri podomovom predaji, má právo na odstúpenie od zmluvy uvedené v článku 5 smernice. V bode 35 tohto rozsudku spresnil, že právne účinky prípadného odstúpenia od zmluvy o hypotekárnom úvere, ku ktorému došlo v súlade s pravidlami obsiahnutými v tejto smernici, na zmluvu o kúpe nehnuteľnosti a na vytvorenie zabezpečenia nehnuteľnosťou určuje vnútroštátne právo. (3) Napokon Súdny dvor pripomenul, že lehota siedmich dní pre využitie práva na odstúpenie od zmluvy sa musí počítať od okamihu, kedy spotrebiteľ dostal informáciu týkajúcu sa jeho práva na odstúpenie od zmluvy. V bode 48 už citovaného rozsudku Heininger rozhodol, že smernica vylučuje vnútroštátne opatrenie, ktoré stanovuje lehotu jedného roka od uzavretia zmluvy pre využitie práva na odstúpenie od zmluvy podľa článku 5 tejto smernice, pokiaľ spotrebiteľ nedostal informáciu uvedenú v článku 4 uvedenej smernice.

Súdny dvor Európskej únie (druhá komora) rozhodol takto

1. Články 1 a 2 smernice Rady 85/577/EHS z 20. decembra 1985 na ochranu spotrebiteľa pri zmluvách uzatváraných mimo prevádzkových priestorov sa majú vykladať v tom zmysle, že ak pri rokovaní o zmluve alebo jej uzavretí vystupuje v mene alebo na účet predajcu tretia osoba, pre uplatnenie smernice nemožno stanoviť podmienku, že predajca vedel alebo mal vedieť, že zmluva bola uzavretá formou podomového predaja podľa článku 1 tejto smernice.

Hypotekárna pôžička poskytnutá formou podomového predaja a jej právne dôsledky

2. Smernica 85/577, najmä jej článok 5 ods. 2 neodporuje tomu, aby:

- spotrebiteľ, ktorý v súlade so smernicou využil svoje právo na odstúpenie od zmluvy, musel splatiť sumu pôžičky veriteľovi, aj keď podľa programu vypracovaného pre peňažnú investíciu pôžička slúži výhradne na financovanie kúpy nehnuteľného majetku a je vyplatená priamo predávajúcemu tohto nehnuteľného majetku
- sa vyžadovalo okamžité splatenie sumy pôžičky
- vnútroštátna právna úprava stanovovala povinnosť pre spotrebiteľa, v prípade odstúpenia od zmluvy o hypotekárnom úvere, nielen splatiť prijaté sumy na základe tejto zmluvy, ale navyše zaplatiť veriteľovi úroky uplatňované na trhu.

Napriek tomu, v situácii, ak by sa spotrebiteľ mohol vyhnúť vystaveniu sa rizikám, ktoré sú vlastné takým investíciám, aké sú predmetom veci samej, keby Banka dodržala povinnosť informovať ho o jeho práve na odstúpenie od zmluvy, článok 4 smernice 85/577 ukladá členským štátom zabezpečiť ochranu spotrebiteľov, ktorí sa nemohli vyhnúť vystaveniu sa takýmto rizikám, v ich legislatíve prijatím opatrení, ktorých povaha by zabránila, aby niesli následky realizácie týchto rizík.

Záver

Koniec koncov, je len na nás, aby sme si uvedomili, či dáme prednosť (pri kúpe nehnuteľnosti) tej nehnuteľnosti, ktorá je už dokončená alebo ktorá je len v štádiu výstavby, ako aj to, či hypotekárnu pôžičku neuzatvárame náhodou prostredníctvom podomového predaja.

pozn. redakcie: [§ 52 a nasl. a § 657 zákona č. 40/1964 Zb.](#)

Súvisiace právne predpisy ZZ SR

› [40/1964 Zb.](#) Občiansky zákonník

Prameň

Oblasti práva

AUTORI

Bc. Mgr. Andrea Horniaková

DÁTUM PUBLIKÁCIE

8. 6. 2011

Hypotekárna pôžička poskytnutá formou podomového predaja a jej právne dôsledky