Zbierka súdnych rozhodnutí

NÁVRHY GENERÁLNEHO ADVOKÁTA
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
prednesené 29. septembra 2022 [1]

Vec C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
proti
Verein für Konsumenteninformation

[návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý podal Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko)]

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Ochrana spotrebiteľa – Zmluvy o úvere pre spotrebiteľov týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie – Predčasné splatenie úveru – Zníženie celkových nákladov spojených s úverom – Pomerné zníženie nákladov – Zníženie nákladov nezávislých od doby trvania zmluvy – Náklady, ktoré sa majú uhradiť tretím osobám“

1. Právo spotrebiteľa, ktorému bol poskytnutý úver, predčasne ho splatiť (pričom sa znížia úroky a náklady na zostávajúcu dobu trvania zmluvy) je už mnoho rokov uznané v predpisoch Únie. [2]

2. Toto uznanie sa vzťahuje tak na spotrebiteľské úvery vo všeobecnosti (smernica 2008/48/ES) [3], ako aj konkrétne na úvery poskytnuté spotrebiteľom, ktoré sa týkajú nehnuteľností určených na bývanie (smernica 2014/17/EÚ) [4].

3. Súdny dvor sa vyjadril k právnym následkom predčasného splatenia spotrebiteľského úveru v rozsudku z 11. septembra 2019 [5], v ktorom rozhodoval o návrhu na začatie prejudiciálneho konania týkajúcom sa výkladu článku 16 ods. 1 smernice 2008/48 [6].

[1] Jazyk prednesu: španielčina.

[2] Toto právo bolo pôvodne upravené v článku 8 smernice Rady 87/102/EHS z 22. decembra 1986 o aproximácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení členských štátov, ktoré sa týkajú spotrebiteľského úveru (Ú. v. ES L 42, 1987, s. 48; Mim. vyd. 15/001, s. 326).

[3] Smernica Európskeho parlamentu a Rady z 23. apríla 2008 o zmluvách o spotrebiteľskom úvere a o zrušení smernice Rady 87/102/EHS (Ú. v. EÚ L 133, 2008, s. 66).

[4] Smernica Európskeho parlamentu a Rady zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 (Ú. v. EÚ L 60, 2014, s. 34)

[5] Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; ďalej len „rozsudok Lexitor“ alebo „riešenie Lexitor“).

[6] Predmetom diskusie v uvedenom prejudiciálnom konaní bola provízia, ktorú vyberali banky ako veritelia od spotrebiteľov. Súdny dvor rozhodol, že podľa článku 16 ods. 1 smernice 2008/48 „právo spotrebiteľa na zníženie celkových nákladov spojených s úverom v prípade predčasného splatenia úveru zahŕňa všetky náklady, ktoré znáša spotrebiteľ“.

4. Teraz sa od neho žiada výklad článku 25 ods. 1 smernice 2014/17 v súvislosti s vopred sformulovanou podmienkou (štandardnou podmienkou), ktorú určitá banková inštitúcia vkladá do zmlúv o úvere zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti, ktoré uzatvára. Vnútroštátny súd sa najmä pýta, či sa má riadiť usmernením stanoveným v rozsudku Lexitor.

I. Právny rámec

A. Právo Európskej únie

1. Smernica 2008/48

5. V článku 3 písm. g) sa uvádza:

„Na účely tejto smernice sa uplatňuje toto vymedzenie pojmov:

g) ‚celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom' sú všetky náklady vrátane úrokov, provízií, daní a poplatkov akéhokoľvek druhu, ktoré musí spotrebiteľ zaplatiť v súvislosti so zmluvou o úvere a ktoré sú veriteľovi známe, okrem notárskych poplatkov; zahrnuté sú aj náklady na doplnkové služby súvisiace so zmluvou o úvere, a to najmä poistné, ak spotrebiteľ musí navyše uzavrieť zmluvu o poskytnutí služieb, aby získal úver alebo aby ho získal za ponúkaných podmienok."

6. Podľa článku 16 ods. 1:

„Spotrebiteľ má právo kedykoľvek úplne alebo čiastočne splniť svoje povinnosti podľa zmluvy o úvere. V takých prípadoch má právo na zníženie celkových nákladov spojených s úverom, pričom takéto zníženie tvoria úroky a náklady v rámci zvyšnej dĺžky trvania zmluvy."

2. Smernica 2014/17

7. Pre túto vec sú relevantné najmä odôvodnenia 19, 50 a 66.

8. V článku 4 sú na účely tejto smernice vymedzené nasledujúce pojmy:

„…

13. ‚celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom' sú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom, ako sú vymedzené v článku 3 písm. g) smernice 2008/48/ES[,] vrátane nákladov na ocenenie nehnuteľnosti, pokiaľ je takéto ocenenie potrebné na získanie úveru, avšak s výnimkou poplatkov za zápis prevodu vlastníctva nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Vylúčené sú poplatky, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť za nedodržiavanie záväzkov stanovených v zmluve o úvere;

…

15. ‚ročná percentuálna miera nákladov' sú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom vyjadrené ako ročný percentuálny podiel z celkovej výšky úveru, prípadne vrátane nákladov uvedených v článku 17 ods. 2, a rovná sa na ročnom základe súčasnej hodnote všetkých budúcich

alebo súčasných záväzkov (čerpanie, splátky a poplatky) dohodnutých medzi veriteľom a spotrebiteľom;

…“

9. Článok 25 stanovuje:

„1. Členské štáty zabezpečia, aby mal spotrebiteľ právo splniť úplne alebo čiastočne svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere pred uplynutím platnosti tejto zmluvy. V takých prípadoch má spotrebiteľ právo na zníženie celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, pričom takéto zníženie tvoria úroky a náklady na zostávajúcu dobu trvania zmluvy.

2. Členské štáty môžu ustanoviť, že uplatnenie práva uvedeného v odseku 1 podlieha určitým podmienkam. Takéto podmienky môžu zahŕňať časové obmedzenie uplatnenia práva, rozdielne zaobchádzanie v závislosti od typu úrokovej sadzby úveru alebo od okamihu, keď si spotrebiteľ uplatní svoje právo, alebo obmedzenia, pokiaľ ide o okolnosti, za ktorých sa môže právo uplatniť.

3. Členské štáty môžu ustanoviť, že veriteľ má nárok na spravodlivú a objektívnu náhradu, ak je takáto náhrada odôvodnená, možných nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru, avšak nemôže spotrebiteľovi uložiť pokutu. Náhrada v tejto súvislosti neprekračuje finančnú stratu veriteľa. Členské štáty môžu za týchto podmienok ustanoviť, že náhrada nesmie prekročiť určitú úroveň alebo že sa umožňuje len za určité obdobie.

…

5. Ak predčasné splatenie úveru spadá do obdobia, v ktorom je úroková sadzba úveru fixná, môžu členské štáty ustanoviť, že uplatnenie práva uvedeného v odseku 1 je podmienené existenciou legitímneho záujmu na strane spotrebiteľa.“

B. Vnútroštátne právo

10. § 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (zákon o hypotekárnych úveroch a úveroch týkajúcich sa nehnuteľností)[7], nazvaný „Predčasné splatenie“, v znení účinnom do 31. decembra 2020 stanovoval:

„1. Dlžník má právo kedykoľvek čiastočne alebo úplne splatiť úver pred uplynutím stanovenej doby. Predčasné splatenie celého úveru spolu s úrokmi sa považuje za vypovedanie zmluvy o úvere. V prípade predčasného splatenia úveru sa úroky, ktoré má dlžník zaplatiť, znížia v pomere k zníženiu istiny spôsobenému týmto predčasným splatením a prípadne v pomere k skráteniu doby trvania zmluvy spôsobenému týmto predčasným splatením; náklady závislé od doby trvania zmluvy sa znížia pomerne.“

[7] Z 26. novembra 2015 (BGBl. I č. 135/2015). Jeho znenie bolo zmenené prostredníctvom Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (spolkový zákon, ktorý sa mení zákon o spotrebiteľských úveroch a zákon o hypotekárnych úveroch a úveroch týkajúcich sa nehnuteľností) z 5. januára 2021 (BGBl. I č. 1/2021).

II. Skutkový stav, spor vo veci samej a prejudiciálna otázka

11. UniCredit Bank Austria AG (ďalej len „UniCredit“) používa v zmluvách o úvere zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti, ktoré uzatvára so spotrebiteľmi, zmluvné formuláre, ktoré upravujú právo na predčasné splatenie úveru, s ktorým je spojené zníženie splatných úrokov a nákladov závislých od doby trvania zmluvy.

12. Tieto zmluvy obsahujú nasledujúcu štandardnú podmienku: „Na účely objasnenia sa uvádza, že náklady na spracovanie úveru nezávislé od dĺžky trvania zmluvy sa – ani pomerne – nevracajú“.

13. Verein für Konsumenteninformation (ďalej len „VKI“) je združenie na ochranu záujmov spotrebiteľov, ktoré podalo na Handelsgericht Wien (Obchodný súd Viedeň, Rakúsko) proti spoločnosti UniCredit žalobu, ktorou navrhlo uložiť jej povinnosť zdržať sa používania uvedenej podmienky.

14. Prvostupňový súd túto žalobu zamietol. Naopak Oberlandesgericht Wien (Vyšší krajinský súd Viedeň, Rakúsko) vyhovel odvolaniu, ktoré podalo VKI, ako aj žalobným návrhom.

15. Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko) má rozhodnúť o opravnom prostriedku „Revision“, ktorý UniCredit podala proti rozsudku odvolacieho súdu a v ktorom navrhuje potvrdiť rozsudok vydaný prvostupňovým súdom. Pred týmto rozhodnutím položil Súdnemu dvoru nasledujúcu prejudiciálnu otázku:

„Má sa článok 25 ods. 1 [smernice 2014/17/EÚ] vykladať v tom zmysle, že bráni vnútroštátnej právnej úprave, ktorá stanovuje, že v prípade uplatnenia práva dlžníka čiastočne alebo úplne splatiť úver pred uplynutím stanovenej doby sa pomerne znížia úroky, ktoré má dlžník zaplatiť, a náklady závislé od doby trvania zmluvy, zatiaľ čo neexistuje zodpovedajúca právna úprava týkajúca sa nákladov nezávislých od doby trvania zmluvy?“

III. Konanie na Súdnom dvore

16. Návrh na začatie prejudiciálneho konania bol doručený do kancelárie Súdneho dvora 9. septembra 2021.

17. Písomné pripomienky predložili VKI, UniCredit, talianska vláda a Európska komisia.

18. Dňa 7. júla 2022 sa uskutočnilo pojednávanie, na ktorom sa zúčastnili VKI, UniCredit, nemecká vláda, talianska vláda a Komisia.

IV. Analýza

A. Úvod

19. Prvá smernica o spotrebiteľských úveroch pochádza z roku 1987. Z jej pôsobnosti boli vyňaté zmluvy o úveroch určených na získanie alebo udržanie majetkových práv k pozemku alebo k existujúcej či projektovanej budove a na obnovu alebo opravu budovy ako takej. Len niektoré z jej ustanovení sa uplatňovali na zmluvy o úvere zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti, ktoré výnimočne neboli vylúčené už podľa uvedeného ustanovenia.

20. Smernicou 2014/17 bol takmer o 30 rokov neskôr (čiastočne) zavedený spoločný regulačný rámec pre zmluvy o spotrebiteľskom úvere, ktoré sú zabezpečené buď záložným právom k nehnuteľnosti, alebo iným porovnateľným zabezpečením týkajúcim sa nehnuteľností určených na bývanie.

21. Samostatná právna úprava týchto posledných uvedených zmlúv sa obvykle vysvetľuje s odvolaním sa na rozdiely medzi trhmi so spotrebiteľskými úvermi a trhmi s úvermi na získanie alebo obnovu nehnuteľností určených na bývanie. Tiež sa zdôrazňujú rozdiely, ktoré existujú medzi technikami používanými v každej kategórii úveru a zabezpečeniami, ktoré sa bežne používajú v prípade týchto dvoch druhov úverov.

22. Napriek uvedeným rozdielom normotvorca pri formulovaní viacerých ustanovení smernice 2014/17 vychádzal zo smernice 2008/48. V niektorých prípadoch v prvej uvedenej smernici jednoducho len odkázal na druhú uvedenú smernicu alebo uviedol spresnenia a vysvetlenia.[8]

23. Spoločným aspektom oboch smerníc, ktorý sa nachádzal už v smernici 87/102, je právo spotrebiteľa na predčasné splatenie úveru. Vo všetkých troch uvedených predpisoch sa s týmto právom spája právo na zníženie celkových nákladov spojených s úverom, ktoré:

– malo byť podľa smernice 87/102 (článok 8) primerané,

– má zahŕňať „úroky a náklady v rámci zvyšnej dĺžky trvania zmluvy“ (článok 16 ods. 1 smernice 2008/48),

– má zahŕňať „úroky a náklady na zostávajúcu dobu trvania zmluvy“ (článok 25 ods. 1 smernice 2014/17).

24. Súdny dvor sa vyjadril k pojmu „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ v oblasti spotrebiteľských úverov.[9] Ako som už uviedol, v rozsudku Lexitor vyložil zníženie uvedených nákladov z dôvodu predčasného splnenia povinností vyplývajúcich zo zmluvy o úvere, ktoré pripúšťa článok 16 ods. 1 smernice 2008/48.

25. Na zodpovedanie prejudiciálnej otázky, ktorú teraz kladie vnútroštátny súd, je potrebné predovšetkým venovať pozornosť pojmom „celkové náklady spojené s úverom“[10] a „zníženie celkových nákladov“[11], ktoré sú uvedené v článku 25 ods. 1 smernice 2014/17.

26. Skôr než začnem s uvedeným rozborom, uvediem dve úvahy súvisiace s vplyvom smernice 2008/48 na túto vec:

– v prvom rade výklad smernice 2008/48 je (alebo môže byť) významným prvkom pri výklade smernice 2014/17, najmä v prípadoch, keď sú v druhej uvedenej smernici prebraté výrazy,

[8] Urobil to v prípade definície pojmu „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ v článku 4 bode 13 a tiež v prípade článku 25 ods. 1.

[9] Okrem iného v rozsudkoch z 26. februára 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); z 3. septembra 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 a C-252/19, EU:C:2020:631), a zo 16. júla 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Vzhľadom na názor na vplyv rozsudku Lexitor na náklady, ktoré sa uhrádzajú tretím osobám, ktorý uviedem, v skutočnosti nebudem musieť skúmať, ktoré spomedzi všetkých týchto nákladov patria do kategórie „celkové náklady spojené s úverom“. Toto preskúmanie však vykonám pre prípad, že Súdny dvor by dospel k inému záveru a toto preskúmanie by bolo užitočné.

[11] Zdá sa, že v smernici 2014/17 sa výrazy „náklady“ a „výdavky“ používajú ako synonymá. Spomedzi verzií, ktoré som preštudoval, sa len v článku 25 ods. 1 francúzskej verzie hovorí o znížení „frais dus“ (splatných výdavkov), ktoré sa týkajú „coût [total du crédit pour le consommateur]“. Naopak v nemeckej, španielskej, anglickej, talianskej a portugalskej verzii sú použité pojmy „Kosten“, „costes“, „costs“, „costi“, resp. „custos“.

ktoré sa používajú v prvej uvedenej smernici.[12] Je to však len *jeden* z prvkov, ktorý treba spojiť s obvyklými výkladovými kritériami, pričom je potrebné uplatniť tieto kritériá na pojmy a na ustanovenia, ktoré platia v oblasti úverov týkajúcich sa nehnuteľností,[13]

– v druhom rade spor v tejto veci vznikol z dôvodu zmluvnej podmienky, ktorú používa UniCredit, pričom diskusia sa zameriava na sumy uhrádzané tretím osobám.[14] Naopak vo veci Lexitor nešlo o nijaký výdavok, ktorý by sa nevyplácal veriteľovi, ani nebol spomenutý iný druh nákladov.[15] Je namieste tvrdiť, že význam uvedeného rozsudku pre toto prejudiciálne konanie je obmedzený.

B. Celkové náklady spojené s úverom v zmysle článku 25 ods. 1 smernice 2014/17

27. Keďže uplatnenie práva na predčasné splatenie úveru má za následok zodpovedajúce zníženie celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, treba objasniť, ktoré položky (okrem úrokov) spadajú pod tento posledný uvedený pojem.

1. Doslovný výklad

28. Slovné spojenie „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ je vymedzené v článku 4 ods. 13 smernice 2014/17 odkazom na smernicu 2008/48 s určitými spresneniami, ktoré nič nemenia na konštatovaní, že ide v zásade o ten istý pojem.[16]

29. *Celkové* náklady spojené s hypotekárnym úverom doslovne zahŕňajú *všetky* náklady splatné v súvislosti s týmto úverom (pokiaľ ich normotvorca nevylúčil), ktoré spĺňajú dve podmienky: spotrebiteľ ich musí zaplatiť a sú (alebo majú byť) veriteľovi známe.[17]

30. Ako charakteristický príklad týchto nákladov sú v spomenutom ustanovení uvedené „úroky, provízie, dane“, ako aj „náklady na doplnkové služby súvisiace so zmluvou o úvere, a to najmä poistné, ak spotrebiteľ musí navyše uzavrieť zmluvu o poskytnutí služieb, aby získal úver alebo aby ho získal za ponúkaných podmienok“. Pod tento pojem možno zaradiť aj odmenu pre sprostredkovateľov úverov a náklady na ocenenie majetku určeného ako zabezpečenie.[18]

31. Z uvedeného výpočtu vyplýva, že povinný charakter nákladov nevyplýva nevyhnutne z jednostranného rozhodnutia veriteľa, ktorého cieľom je zvýšiť svoj zisk: celkové náklady spojené s úverom môžu zahŕňať odmeny pre iné subjekty alebo osoby, než sú zmluvné strany[19], ktoré sa uhrádzajú z rozličných dôvodov.

[12] Pozri v tomto zmysle odôvodnenie 19 smernice 2014/17.

[13] Vyplýva to z odôvodnenia 22 smernice 2014/17.

[14] Vnútroštátny súd uvádza najmä náklady na ocenenie nehnuteľnosti, osvedčenie podpisu na účely zápisu záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, žiadosť o zápis poznámky týkajúcej sa poradia a zápis záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

[15] Ani v návrhoch, ktoré predniesol generálny advokát Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Ide o špecifikácie, ktoré nie sú relevantné pre zmluvy o spotrebiteľskom úvere, lebo sú v nich spomenuté prvky, ktoré v prípade týchto zmlúv logicky neexistujú.

[17] Článok 3 písm. g) smernice 2008/48. Pozri tiež odôvodnenie 50 smernice 2014/17, v ktorom sú navyše uvedené kritériá posudzovania znalostí veriteľa.

[18] Článok 4 ods. 13 a odôvodnenie 50 smernice 2014/17.

[19] Bolo to pripomenuté v rozsudku z 26. februára 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, bod 48), v súvislosti so smernicou 2008/48. Pojem celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom „je… definovaný obzvlášť široko, takže celková suma všetkých nákladov alebo výdavkov pripadajúcich na spotrebiteľa a súvisiacich s *platbami, ktoré spotrebiteľ poskytol ako veriteľovi, tak aj tretím osobám*, musí byť jasne uvedená v spotrebiteľských úveroch“. Kurzívou zvýraznil generálny advokát.

32. Celkové náklady spojené s úverom z doslovného hľadiska, o ktoré teraz ide, teda zahŕňajú aj náklady na doplnkové služby, a to za tých istých podmienok, že spotrebiteľ ich musí zaplatiť a sú veriteľovi známe. [20]

33. Ako príklady tohto druhu nákladov sú uvedené poistné na životné poistenie a poistenie proti požiaru, [21] náklady na ocenenie nehnuteľnosti, ku ktorej bude zriadené záložné právo [22], náklady na otvorenie a vedenie bankového účtu, náklady na používanie platobných prostriedkov na transakcie a čerpanie z tohto účtu a ostatné náklady týkajúce sa platobných transakcií [23].

34. Napriek tomu, že sa teoreticky mohli zaradiť pod pojem celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom, pri výpočte týchto nákladov sa na základe výslovného rozhodnutia normotvorcu nezohľadňujú:

– notárske poplatky, ktoré sú vylúčené na základe článku 3 písm. g) smernice 2008/48, [24]

– „poplatky za zápis prevodu vlastníctva nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností“, [25] ktoré sú vylúčené na základe článku 4 ods. 13 smernice 2014/17,

– poplatky, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť za nedodržiavanie záväzkov stanovených v zmluve o úvere. [26]

35. Ak túto kategorizáciu položiek, ktoré patria pod pojem „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ (alebo sú z neho vyňaté), uplatníme na položky, ktoré uvádza vnútroštátny súd, domnievam sa, že uvedený pojem v zmysle článku 25 ods. 1 smernice 2014/17:

– zahŕňa *náklady na ocenenie* nehnuteľnosti, pokiaľ je takéto ocenenie potrebné na získanie úveru a veriteľovi sú známe, ako aj náklady na žiadosť o zápis *poznámky týkajúcej sa poradia* a *zápis záložného práva k nehnuteľnosti* do katastra nehnuteľností [27], ktoré sú spravidla nevyhnutné na zriadenie záložného práva a zabezpečenie jeho funkcie,

– nezahŕňa náklady na *notárske osvedčenie podpisov* (notárske poplatky) na účely zápisu záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

[20] V tejto súvislosti možno doplnkovú službu považovať za povinnú, ak samotné získanie úveru alebo jeho získanie s určitými výhodami závisí od objednania tejto služby. Pozri článok 3 písm. g) smernice 2008/48 a odôvodnenie 50 smernice 2014/17.

[21] Odôvodnenie 50 smernice 2014/17.

[22] Pokiaľ je takéto ocenenie potrebné na získanie úveru, ako sa uvádza v článku 4 ods. 13 smernice 2014/17.

[23] Odôvodnenie 50 smernice 2014/17 a článok 17 ods. 2 smernice 2014/17, ktorý upravuje výpočet RPMN. Rovnocenné ustanovenie sa nachádza v článku 19 ods. 2 smernice 2008/48. V oboch prípadoch má táto zmienka zrejme slúžiť len ako vysvetlenie alebo potvrdenie. V dokumentoch, ktoré predchádzali prijatiu smerníc, som nenašiel indície a tiež neexistujú argumenty (okrem argumentu týkajúceho sa systematického umiestnenia), ktoré by umožňovali predpokladať, že uvedené položky sú súčasťou celkových nákladov spojených s úverom *len* na účely výpočtu RPMN.

[24] Pozri v tom istom zmysle odôvodnenie 50 smernice 2014/17. Toto vylúčenie je kategorické, aj keď je sporné v oblasti hypotekárnych úverov, v prípade ktorých – na rozdiel od spotrebiteľských úverov – účasť notára pri zriaďovaní zábezpeky alebo jej zápise obvykle nie je dobrovoľná. Pozri hypotetické vysvetlenie týkajúce sa tejto oblasti v poznámke pod čiarou 40.

[25] Netreba si ich zamieňať s poplatkami za zápis záložného práva k nehnuteľnosti. Výraz „poplatok“ má v tomto kontexte veľmi široký význam.

[26] Článok 4 ods. 13 smernice 2014/17. V smernici 2008/48 sú tieto náklady vylúčené z celkových nákladov spojených s úverom na účely výpočtu RPMN podľa článku 19 ods. 2.

[27] Európsky štandardizovaný informačný formulár (ďalej len „formulár ESIS“), ktorý sa nachádza v časti A prílohy II smernice 2014/17, a pokyny na jeho vyplnenie, ktoré sa nachádzajú v časti B tej istej prílohy, podporujú toto tvrdenie.

2. Výklad so zreteľom na vývoj predmetného ustanovenia

36. Rozbor vývoja pojmu „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ v legislatívnych dokumentoch, na základe ktorých bola prijatá smernica 2014/17,[28] potvrdzuje, že spomedzi položiek, ktoré uvádza vnútroštátny súd, boli spomenuté „poplatky za zápis záložného práva k nehnuteľnosti“.

37. Návrh (budúcej) smernice o úveroch týkajúcich sa nehnuteľností predložený Komisiou obsahoval v tejto oblasti len odkaz na smernicu 2008/48.[29]

38. Toto riešenie bolo opísané ako zváženie výhod a nevýhod možností, ktoré prichádzali do úvahy pri výpočte RPMN.[30] Tiež sa prihliadalo na skutočnosť, že predpis, ktorý by existoval popri už jestvujúcom predpise (smernica 2008/48), by uľahčil spotrebiteľom pochopenie a porovnanie úverov.[31]

39. Tento pojem sa neskôr spresňoval, pričom dochádzalo k dopĺňaniu alebo vypúšťaniu prvkov, avšak zostala zachovaná súvislosť s článkom 3 smernice 2008/48.

40. V tejto súvislosti považujem za dôležité, že v prvej správe Parlamentu k návrhu smernice o zmluvách o úvere týkajúcich sa nehnuteľností boli výslovne vylúčené „registračn[é] poplatk[y] na hypotéku alebo iné porovnateľné zabezpečenie“.[32]

41. Medzi schválenými pozmeňujúcimi a doplňujúcimi návrhmi sa naopak nachádza pozmeňujúci a doplňujúci návrh v tomto znení: „Celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom by nemali zahŕňať náklady, ktoré spotrebiteľ uhrádza v súvislosti s kúpou nehnuteľnosti alebo pozemku, *napríklad súvisiace dane a notárske poplatky alebo náklady na zápis do katastra nehnuteľností*“[33] (kurzívou zvýraznil generálny advokát).

[28] Prvá definícia sa nachádza v smernici 87/102. Pôvodné znenie bolo neskôr zmenené v rámci pokusov o zjednotenie výpočtu ročnej percentuálnej miery finančných nákladov. Dokumenty týkajúce sa rokovaní pri schvaľovaní smernice 2008/48 svedčia o meniacich sa názoroch na zaradenie nákladov uhrádzaných tretím osobám, najmä daní a notárskych poplatkov, medzi celkové náklady spojené s úverom alebo ich vylúčenie. V konečnom znení sú uvedené dane ako kompromisné riešenie, zatiaľ čo vôbec nie je vysvetlené, prečo sú vylúčené notárske poplatky. Pozri oznámenie Komisie Európskemu parlamentu podľa článku 251 ods. 2 Zmluvy o ES týkajúce sa spoločnej pozície prijatej Radou s cieľom prijať smernicu Európskeho parlamentu a Rady o zmluvách o spotrebiteľskom úvere, KOM(2007) 546 v konečnom znení, bod 3.2.

[29] Návrh smernice Európskeho parlamentu a Rady o úverových zmluvách týkajúcich sa obytných nehnuteľností, KOM(2011) 142 v konečnom znení, článok 3 písm. k). V odôvodnení 23 tohto návrhu boli spojené prvky uvedené v odôvodnení 20 a v článku 3 písm. g) smernice 2008/48.

[30] Pracovný dokument pripojený k návrhu smernice Európskeho parlamentu a Rady o zmluvách o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie, SEK(2011) 356 v konečnom znení, zväzok II, s. 130 a nasl.

[31] Tamže, s. 134. Niektoré členské štáty rozšírili alebo zamýšľali rozšíriť pôsobnosť predpisov týkajúcich sa spotrebiteľských úverov na hypotekárne úvery: pozri *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009, s. 29 a nasl.

[32] Prvá správa k návrhu smernice Európskeho parlamentu a Rady o úverových zmluvách týkajúcich sa obytných nehnuteľností [KOM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], dokument PE469.842v04-00, pozmeňujúci a doplňujúci návrh 48.

[33] Pozmeňujúce návrhy Európskeho parlamentu k návrhu smernice Európskeho parlamentu a Rady o úverových zmluvách týkajúcich sa obytných nehnuteľností [KOM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], dokument P7_TA(2013)0341 z 13. septembra 2013: pozri odôvodnenie 50 a článok 4 ods. 13 Nebol uvedený dôvod výslovnej zmienky o tomto vylúčení, ktorú možno podľa môjho názoru vysvetliť s prihliadnutím na neexistenciu priamej súvislosti medzi uvádzanými nákladmi a samotným úverom. Môže byť vhodné pripomenúť *status quo* týkajúci sa faktorov, ktoré sa pred prijatím jednotného predpisu zohľadňovali pri výpočte RPMN (alebo podobného pojmu) v právnych poriadkoch členských štátov. Medzi týmito faktormi sa – aj keď v menšine štátov – nachádzali notárske poplatky a dane za prevod majetku: pozri tabuľku 39 v *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009.

42. Nie je preukázané, že sa inokedy diskutovalo o zaradení „registračných poplatkov na hypotéku“ medzi celkové náklady spojené s úverom alebo vylúčení nákladov súvisiacich s nadobudnutím nehnuteľnosti. [34]

3. Systematický a teleologický výklad

43. Pojem „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ v smernici 2014/17 – tak ako v smernici 2008/48 – je funkčný. Slúži predovšetkým na vytvorenie dvoch pojmov:

– pojmu „celková čiastka, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť“, ktorý zodpovedá tomu istému pojmu, ako je vymedzený v článku 3 písm. h) smernice 2008/48, [35]

– a pojmu RPMN, ktorý zodpovedá celkovým nákladom spotrebiteľa spojeným s úverom vyjadreným ako ročný percentuálny podiel z celkovej výšky úveru. [36]

44. Súdny dvor spojil široké vymedzenie uvedeného pojmu so zámerom zabezpečiť širokú ochranu spotrebiteľa a vyložil ho v súlade s touto ochranou. [37] Táto ochrana spočíva v tom, že spotrebiteľovi sa poskytnú všeobecné informácie a predovšetkým informácie pred uzavretím zmluvy, ktoré mu (v ideálnom prípade) umožnia vybrať si úverový produkt, ktorý zodpovedá jeho osobnej situácii a jeho záujmom. To je v konečnom dôsledku *hlavným* účelom pojmu „celkové náklady spojené s úverom“.

45. Súčasťou procesu, počas ktorého si spotrebiteľ vyberá vzorec, ktorý mu najviac vyhovuje, je, že sa mu poskytne možnosť porovnať ponuky na domácej a cezhraničnej úrovni. Jeho ochrana zakotvená v smerniciach 2008/48 a 2014/17 je začlenená do celkového cieľa spočívajúceho vo vytvorení vnútorného trhu s úvermi. [38] RPMN, ktorá vyjadruje cenu (celkové náklady) úveru v súlade s matematickým vzorcom, ktorý je v celej Únii rovnaký, má pri tomto porovnávaní podstatný význam.

46. Existuje však určité napätie medzi cieľom spočívajúcim v poskytnutí najpresnejších informácií spotrebiteľovi a ich poskytnutím takým spôsobom, aby mohol v primeranej lehote porovnať ponuky poskytovateľov úverov.

[34] V rôznych dokumentoch Rady je stanovené vylúčenie nákladov spojených s nadobudnutím nehnuteľnosti, akými sú poplatky za zápis do katastra nehnuteľností, dane spojené s kúpou a notárske poplatky: pozri odôvodnenie 23 návrhu kompromisu predloženého predsedníctvom Rady, poznámka generálneho sekretariátu určená delegáciám z 3. novembra 2011, dokument 16325/11, a odôvodnenie 34 všeobecného smerovania Rady týkajúceho sa návrhu smernice Európskeho parlamentu a Rady o zmluvách o úvere týkajúcich sa obytných nehnuteľností (Mortgage Credit Directive – MCD), poznámka generálneho sekretariátu určená delegáciám z 30. mája 2012, dokument 10587/12.

[35] Pojmy „celková výška úveru“ a „celková čiastka, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť“ v zmysle smernice 2014/17 priamo zahŕňajú pojmy uvedené v smernici 2008/48, a to na základe odkazu uvedeného v článku 4 ods. 12, resp. 14 smernice 2014/17. Pokiaľ ide o vzťah medzi uvedenými pojmami, pozri rozsudky z 21. apríla 2016, Radlinger a Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, body 85 a 86), a zo 16. júla 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, body 38 a 42).

[36] Článok 4 ods. 15 smernice 2014/17.

[37] Pokiaľ ide o smernicu 2008/48, pozri rozsudky z 26. marca 2020, Mikrokasa a Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, bod 39 a tam citované rozsudky), a zo 16. júla 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, bod 31).

[38] Na tomto cieli sú založené všetky tieto predpisy. Výslovne je vyjadrený v odôvodneniach 1 až 9 smernice 2008/48 a v odôvodneniach 2 a 5 až 8 smernice 2014/17.

47. Postavenie spotrebiteľa by na prvý pohľad bolo tým lepšie, čím viac informácií (týkajúcich sa iných nákladov, než sú úroky) by bolo zahrnutých do RPMN a čím menej zdrojov by musel použiť na to, aby sám identifikoval iné náklady spojené s úverom, najmä mimo právneho prostredia, ktoré je obvykle obmedzené na miestne právne prostredie.

48. To vysvetľuje, prečo pojem „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ zahŕňa široké spektrum nákladov týkajúcich sa úverovej transakcie. Získanie informácií je jednoduchšie pre veriteľa než pre spotrebiteľa, aj keď tento úkon nie je ani pre veriteľa bezplatný. [39]

49. Zahrnutie prvkov, ktoré sú vzhľadom na to, že sú upravené na vnútroštátnej úrovni, veľmi odlišné, do výpočtu RPMN zároveň ovplyvňuje porovnateľnosť ponúk. [40] V konečnom dôsledku je na úkor cezhraničnej činnosti poskytovateľov úverov a získavania klientov z iných členských štátov.

50. Podľa môjho názoru si normotvorca zvolil riešenie, ktorého cieľom je zosúladiť jednotlivé obavy prostredníctvom kombinácie viacerých prvkov:

– široko vymedzený pojem celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom, aj keď je obmedzený na náklady týkajúce sa samotnej zmluvy o úvere a nezahŕňa náklady na transakciu, ktorá sa touto zmluvou financuje,

– povinnosť veriteľa zahrnúť pod uvedený pojem započítateľné náklady, ktoré sú mu známe alebo ktoré by mu mali byť známe pri vynaložení štandardnej miery starostlivosti v danom odvetví,

– povinnosť poskytnúť spotrebiteľovi personalizované informácie pred uzavretím zmluvy prostredníctvom formulára ESIS, ktorý sa nachádza v prílohe II smernice 2014/17,

– skutočnosť, že vo formulári ESIS sa uvedú náklady, ktoré vznikajú spotrebiteľovi a ktoré by mali byť súčasťou RPMN, ale druhej zmluvnej strane nie sú známe, označené vetou „Tieto náklady nie sú poskytovateľovi úveru známe, a preto nie sú zahrnuté v [RPMN]“, [41]

– skutočnosť, že do formulára ESIS je doplnené toto upozornenie: „Uistite sa, že ste si vedomí všetkých ostatných daní a nákladov spojených s Vaším úverom“, [42]

– uloženie povinnosti uviesť vo všeobecných informáciách o hypotekárnych úveroch údaj o možných nákladov spotrebiteľa, ktoré nie sú súčasťou celkových nákladov spojených s úverom. [43]

[39] Medzi dôvodmi nedostatočného cezhraničného využívania zmlúv o hypotekárnych úveroch z pohľadu veriteľov sa nachádzajú riziká a prekážky spojené s uplatňovaním zahraničných právnych predpisov spôsobom, ktorý je z právneho hľadiska správny, čo znižuje ziskovosť cezhraničných transakcií: pozri správu Komisie Európskemu parlamentu a Rade o preskúmaní smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie, COM(2021) 229 v konečnom znení, oddiel 2.2.

[40] V skutočnosti je možné, že dôvodom vylúčenia notárskych poplatkov z celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom je možnosť, že nepriaznivo ovplyvnia porovnateľnosť produktov. Rozdiely v odmenách notárov môžu byť značné, a to nielen medzi členskými štátmi, ale aj v rámci toho istého štátu, ak sa notár a klient na nich (úplne alebo čiastočne) môžu dohodnúť. Komisia v reakcii na otázku položenú na pojednávaní tiež spomenula toto vysvetlenie ako najpravdepodobnejšie.

[41] Bod 4 formulára ESIS („Úroková sadzba a iné náklady“).

[42] Tamže.

[43] Článok 13 ods. 1 písm. h) smernice 2014/17.

51. Domnievam sa, že priemerný spotrebiteľ takto získa informácie, ktoré potrebuje na to, aby sa po porovnaní produktov založenom na RPMN rozhodol pre zmluvu o úvere týkajúcu sa nehnuteľnosti.[44] Bude navyše vedieť, že môžu vzniknúť ďalšie náklady: buď náklady týkajúce sa RPMN, ktoré však veriteľovi nie sú známe, alebo náklady, ktoré nesúvisia s celkovými nákladmi spojenými s úverom, o ktorých je informovaný.

4. Predbežný záver

52. Vzhľadom na vyššie uvedené sa domnievam, že na otázku vnútroštátneho súdu, či sú položky, ktoré tento súd uvádza, súčasťou celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom v zmysle článku 25 ods. 1 smernice 2014/17, by sa dalo odpovedať takto:

– uvedený pojem zahŕňa náklady na ocenenie nehnuteľnosti, žiadosť o zápis poznámky týkajúcej sa poradia a zápis záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, pokiaľ sú potrebné na získanie úveru (teda dlžník ich musí zaplatiť) a veriteľovi sú známe,

– nezahŕňa náklady na notárske osvedčenie podpisov na účely zápisu záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

C. Zníženie vyžadované článkom 25 ods. 1 smernice 2014/17. Náklady, na ktoré sa toto zníženie vzťahuje

53. Vnútroštátny súd sa pýta, či sa v prípade uplatnenia práva dlžníka čiastočne alebo úplne splatiť úver pred uplynutím stanovenej doby pomerné zníženie vzťahuje len na splatné úroky a náklady závislé od doby trvania zmluvy, alebo aj na náklady nezávislé od doby trvania zmluvy.

54. Dlžník, ktorý predčasne splatí úver, má totiž právo na zníženie, celkových nákladov, ktoré sú s týmto úverom spojené. Podľa článku 25 ods. 1 smernice 2014/17 sa toto zníženie vzťahuje na „úroky a náklady na zostávajúcu dobu trvania zmluvy“.[45]

55. Keďže v článku 25 ods. 1 sa nerozlišujú jednotlivé kategórie nákladov, mohlo by sa zdať, že zníženie sa vzťahuje na ktorúkoľvek sumu, ktorá je súčasťou celkových nákladov spojených s úverom (týkajúcu sa určitého obdobia, na čo poukážem nižšie). Bez ohľadu na to, čo uvediem nižšie,[46] sa naopak domnievam, že zníženie sa neuplatňuje bez rozlišovania na každú z položiek, ktorých súčet informuje spotrebiteľa o celkových nákladoch spojených s úverom pred uzavretím zmluvy.

[44] Ako som už uviedol v inej veci [návrhy vo veci DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)], musím poukázať na to, že celá táto právna konštrukcia má v skutočnosti veľmi slabý skutkový základ. Pre mnohých hypotekárnych dlžníkov je – pokiaľ nemajú riadne finančné vzdelanie – mimoriadne zložité pochopiť právne kategórie, ktoré sa používajú pri poskytovaní úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnosti týmto dlžníkom.

[45] Ako som už zdôraznil, spomenutá formulácia nadväzuje na formuláciu použitú v smernici 2008/48, ktorou bola zasa nahradená formulácia „primerané zníženie“ uvedená v smernici 87/102.

[46] V súvislosti s vplyvom riešenia Lexitor na zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností.

56. Smernica 2014/17 necháva niektoré aspekty právnej úpravy predčasného splatenia úveru otvorené (aby ich mohli upraviť členské štáty).[47] Jednotliví vnútroštátni zákonodarcovia však nemôžu rozhodovať o samotnej existencii práva vrátiť celý dlh alebo jeho časť pred uplynutím stanovenej doby ani o dôsledkoch uplatnenia tohto práva (teda o znížení celkových nákladov spojených s úverom).[48]

57. Nie je teda stanovené, že členské štáty majú určiť položky nákladov, ktoré sa majú znížiť. Preto má byť výklad týkajúci sa „predmetu" zníženia jednotný, tak ako výklad ktoréhokoľvek iného pojmu, ktorý je podľa práva Únie autonómny.

1. Doslovný výklad

58. Ako som už uviedol, článok 25 ods. 1 smernice 2014/17 nestanovuje, ktoré položky (spomedzi tých, ktoré tvoria celkové náklady spojené s úverom) sa majú znížiť.[49] Z tohto ustanovenia sa dá s istotou vyvodiť len záver, že toto zníženie sa netýka položiek, ktoré nie sú súčasťou uvedených nákladov.[50]

59. Toto ustanovenie v každom prípade obsahuje časové spresnenie, ktoré považujem za dôležité: v prípade predčasného splatenia úveru sa majú znížiť úroky a náklady „na zostávajúcu dobu trvania zmluvy".

60. Vzťah medzi položkami, ktoré sa majú znížiť, a zostávajúcou dobou trvania zmluvy podľa môjho názoru svedčí o tom, že ide o položky, ktoré sa majú uhradiť za služby alebo plnenia, ktoré v čase predčasného splatenia úveru ešte neboli uskutočnené a už sa neuskutočnia.[51]

61. Uvedený záver je ľahko pochopiteľný, pokiaľ ide o úroky z úveru. Predčasné splatenie istiny (sumy poskytnutej ako úver) samo osebe znamená, že od tohto okamihu už neplynú ďalšie úroky za poskytnutie úveru. Zníženie úrokov, ktoré nie sú splatné v čase predčasného splatenia úveru, nie je sporné a nevidím dôvod, pre ktorý by sa toto ustanovenie malo chápať odlišne, pokiaľ ide o ostatné náklady.

62. Zdá sa mi teda, že doslovný prvok je kľúčový: v článku 25 sa hovorí len o nákladoch súvisiacich s obdobím, ktoré nasleduje po uplatnení práva na predčasné splatenie úveru („zostávajúc[a] dob[a] trvania zmluvy"). Napriek tomu, keďže väčšina jazykových verzií článku 25 ods. 1 smernice 2014/17 je zhodná s jazykovými verziami článku 16 ods. 1 smernice 2008/48 a v súvislosti s týmto posledným uvedeným ustanovením Súdny dvor nepovažoval argument založený na doslovnom výklade za presvedčivý,[52] nevylučujem, že môj výklad nebude považovať za presvedčivý ani teraz.

[47] Prináleží členským štátom rozhodnúť, či je toto právo založené na právnom predpise, alebo môže byť zmluvné, a stanoviť určité podmienky jeho uplatnenia.

[48] Pozri však možnosť, aby členské štáty v prípade uvedenom v článku 25 ods. 5 smernice 2014/17 podmienili uplatnenie uvedeného práva existenciou legitímneho záujmu spotrebiteľa.

[49] Nie je to stanovené ani v odôvodnení 66 smernice 2014/17, ktoré sa týka práva na predčasné splatenie úveru, zníženia nákladov a náhrady pre veriteľa.

[50] Teda tých, ktoré sú súčasťou celkovej výšky úveru a ktoré – spolu s celkovými nákladmi – tvoria celkovú čiastku, ktorú musí dlžník zaplatiť: pokiaľ ide o vzájomne vylučujúci charakter pojmov celková výška úveru a celkové náklady spojené s úverom, pozri rozsudky citované v poznámke pod čiarou 35.

[51] Nezáleží na to, ako alebo kedy sa uskutočnila platba: suma, ktorá sa má zaplatiť za opakovanú službu, sa môže zaplatiť pri každom poskytnutí tejto služby alebo možno dohodnúť jedinú platbu na začiatku alebo konci zmluvného vzťahu, pričom to neovplyvní povahu služby. Ak bola odmena poskytnutá na začiatku zmluvného vzťahu, právo na zníženie sa mení na právo na vrátenie preddavkov.

[52] Rozsudok Lexitor, body 24 a 25.

63. Pre prípad, že by to bolo tak, preskúmam predmetné ustanovenie v jeho kontexte a so zreteľom na jeho účel. [53]

2. Systematický a teleologický výklad

64. Uznanie práva na predčasné splatenie úveru v smernici 2014/17 vyjadruje – tak ako celá táto smernica – zámer podporiť vytvorenie vnútorného trhu so zmluvami o úvere týkajúcimi sa nehnuteľností určených na bývanie.

65. V uvedenom kontexte právo na predčasné splatenie úveru sleduje špecifický cieľ, ktorý je v odôvodnení 66 smernice 2014/17 opísaný prostredníctvom odkazu na podporu hospodárskej súťaže, voľný pohyb občanov a finančnú stabilitu. Výhody, ktoré získa spotrebiteľ, sú uvedené až na druhom mieste a spočívajú v tom, že sa mu umožní, aby si vybral iný produkt, ktorý v každom okamihu bude najlepšie zodpovedať jeho potrebám.

66. Normotvorca počíta s tým, že právo na predčasné splatenie úveru bude závisieť od splnenia určitých podmienok. [54] Navyše ho špecifikuje prípadným nárokom veriteľa na náhradu, ktorá za určitých okolností môže predstavovať sumu, ktorá je pre spotrebiteľa odrádzajúca. [55]

67. Z tejto právnej úpravy vyplýva, že cieľom práva na predčasné splatenie úveru je skôr dosiahnuť flexibilitu zmluvy, ktorá je uzavretá na dlhú dobu, tým, že sa dlžníkovi umožní splatiť úver pred uplynutím dohodnutej doby bez toho, aby musel uviesť alebo preukázať nejaký dôvod, než napraviť nerovnováhu v nerovnom vzťahu. [56]

68. V smernici 2014/17 nie je vyjadrený dôvod existencie zníženia, ktoré je stanovené v článku 25 ods. 1 tejto smernice, ako dôsledku práva na predčasné splatenie úveru. Vzhľadom na tento faktor – spolu so skutočnosťou, že počas celých prípravných prác sa o tejto otázke nediskutovalo – možno tvrdiť, že taká úprava sa vníma ako *prirodzený* dôsledok predčasného splatenia úveru, z ktorého vyplýva zánik alebo zmenšenie (v prípade čiastočného predčasného splatenia úveru) rizika nezaplatenia pre druhú zmluvnú stranu. Okrem toho, ak by dlžník musel zaplatiť úroky, ktorých splatnosť ešte nenastala, a ostatné náklady, ktoré vzniknú, došlo by k bezdôvodnému obohateniu veriteľa, ktorý je (aj keď na základe jednostranného rozhodnutia druhej zmluvnej strany) súčasne oslobodený od svojho vzájomného zmluvného záväzku. [57]

[53] Preskúmanie ustanovení, ktoré mu predchádzali, a jeho vývoja od prvého znenia v článku 8 smernice 87/102 (kde bolo spomenuté „primerané“ zníženie) po súčasné znenie neobjasňuje povahu nákladov, ktoré sa majú znížiť. Diskutovalo sa o práve na predčasné splatenie úveru a náhrade pre veriteľa. Východiskový stav svedčí o veľkej odlišnosti riešení medzi členskými štátmi, ako aj v stanoviskách vyjednávačov, pokiaľ ide o spôsob, ako dosiahnuť rovnováhu záujmov zmluvných strán, a o otázku, aké dôsledky by malo predčasné splatenie úveru pre poskytovanie úverov vo všeobecnosti.

[54] Patrí k nim podmienka stanovená v článku 25 ods. 5 smernice 2014/17, podľa ktorého sa v špecifickom prípade vyžaduje „existenci[a] legitímneho záujmu na strane spotrebiteľa“.

[55] Cieľom náhrady je vyrovnať straty spôsobené veriteľovi. Podľa smernice 2014/17 uvedená náhrada nie je nevyhnutne obmedzená na sumu úrokov, ktorú by spotrebiteľ zaplatil počas obdobia od predčasného splatenia úveru do dohodnutého termínu ukončenia zmluvy. Vzhľadom na to, že má byť vopred informovaný o podmienkach predčasného splatenia úveru, rozumný spotrebiteľ radšej neuplatní právo na predčasné splatenie úveru, ak náhrada, ktorú musí zaplatiť veriteľovi, dosiahne takú sumu, že v skutočnosti nič neušetrí.

[56] S výnimkou článku 25 ods. 5 smernice 2014/17, na ktorú som už poukázal.

[57] Veriteľ navyše teoreticky môže opäť poskytnúť vrátenú istinu ako úver, prípadne s väčším ziskom než v prípade predchádzajúceho úveru. Tento opis skutočného stavu je zrejme príliš zjednodušený, o čom svedčí diskusia o tomto aspekte v súvislosti so smernicou 2014/17, ktorú som spomenul v poznámke pod čiarou 53.

69. Naproti tomu si nemyslím, že cieľom zníženia podľa článku 25 ods. 1 smernice 2014/17 je obnoviť situáciu, v ktorej by sa spotrebiteľ nachádzal, ak by bol úver pôvodne poskytnutý na kratšiu dobu alebo na nižšiu sumu.[58] Právo na predčasné splatenie úveru nespôsobuje zmenu pôvodnej zmluvy o úvere na inú zmluvu o úvere, *ktorá sa mohla uzavrieť*, ale umožňuje prispôsobiť ju okolnostiam, ktoré nastali neskôr.[59]

70. Tieto úvahy potvrdzujú môj názor, ktorý som vyjadril už pri skúmaní doslovného výkladu predmetného ustanovenia, že uplatniteľné zníženie je obmedzené na sumy, ktoré by spotrebiteľ musel zaplatiť za plnenia založené na samotnej zmluve, ktoré sa ešte neuskutočnili.

71. Nepochybujem o tom, že iný výklad by bol pre spotrebiteľa priaznivejší. Ak však spotrebiteľ nemá byť *pokutovaný* za to, že predčasne splatí úver,[60] podľa môjho názoru na zabezpečenie jeho ochrany, ktorá sa má dosiahnuť podľa smernice 2014/17, nie je potrebné ani rozšíriť právo na zníženie do takej miery, že by bol *odmenený*[61] za zmenu, ku ktorej dôjde na základe jeho rozhodnutia vo vzťahu k druhej zmluvnej strane.[62]

72. Z rovnakých dôvodov sa môj názor vzťahuje aj na náklady, ktoré boli zaplatené tretím osobám z dôvodu daní, správnych poplatkov alebo odborných služieb, ako je ocenenie nehnuteľnosti alebo sprostredkovanie.[63]

73. Nepopieram, že náklady uhrádzané tretím osobám sú súčasťou celkových nákladov spojených s úverom: v opačnom prípade by spotrebiteľ nedostal všetky informácie, ktoré potrebuje na to, aby si vybral z ponúk jednotlivých poskytovateľom úverov.

74. Naopak nesúhlasím s tvrdením, že právo na zníženie nákladov zakotvené v článku 25 smernice 2014/17 sa z tohto dôvodu uplatní na náklady, ktoré sa neuhrádzajú za služby veriteľa, ktoré v čase predčasného splatenia úveru ešte neboli poskytnuté.

75. Niektoré z týchto nákladov sú odmenou za špecifické plnenia, ktoré predchádzajú vzniku budúceho zmluvného vzťahu (sprostredkovanie). Iné prispievajú k podpore verejných výdavkov (dane) alebo sú odmenou za činnosti, ktoré vykonávajú orgány verejnej moci, alebo služby, ktoré tieto orgány poskytujú, nielen v záujme zmluvných strán, ale aj v záujme spoločnosti ako celku a právneho styku (zápis záložného práva k nehnuteľnosti). Zdôrazňujem, že skutočnosť, že uvedené náklady sa majú zohľadniť pri informovaní spotrebiteľa o celkovej „cene“ úveru v zmysle článku 4 ods. 13 smernice 2014/17, a to tak v prípade, ak ich platí priamo konečnému príjemcovi, ako aj v prípade, ak ich platí prostredníctvom veriteľa, neznamená, že tieto náklady patria k nákladom, ktoré sa v prípade predčasného splatenia úveru znížia.

[58] Teda s úrokovou sadzbou a províziami, ktoré sú odlišné a zrejme nižšie. Výška daní, ktoré by sa vypočítali na základe sumy poskytnutej ako úver, by tiež bola iná.

[59] Z praktického hľadiska každý členský štát rozhodne, či predčasné splatenie úveru spôsobí ukončenie zmluvy alebo – v prípade, ak bude predčasne splatená časť úveru – nahradenie alebo len zmenu pôvodnej zmluvy.

[60] Pozri článok 25 ods. 3.

[61] K tomu by došlo, ak by sa mu prostredníctvom zníženia mali vrátiť – čo i len pomerne – zaplatené náklady, ktorých výška by bola v prípade ktorejkoľvek zmluvy o úvere rovnaká.

[62] Mechanizmus náhrady, ktorú musí zaplatiť dlžník, je koncipovaný ako reakcia na nepriaznivé dôsledky splatenia úveru pre veriteľa, ktorého právne postavenie sa mení. Pozri poznámku pod čiarou 55.

[63] Inou otázkou je, že zmluvy s tretími osobami, ktoré sú doplnkové vo vzťahu k zmluve o úvere a majú sa plniť počas rovnakého obdobia ako zmluva o úvere, sa predčasne ukončia z dôvodu ukončenia zmluvy o úvere a spotrebiteľ má právo na zníženie sumy, ktorú má ešte zaplatiť. Smernica 2014/17 túto otázku vôbec neupravuje.

76. Nevidím žiadny objektívny dôvod, pre ktorý by sa pomerné zníženie nákladov na základe článku 25 ods. 1 smernice 2014/17 malo vzťahovať na sumy, ktoré nesúvisia s protiplneniami veriteľa, ktorý ich neuskutočňuje ani nevyberá.[64] Ak zákon stanovuje, že povinnosť zaplatiť ich má dlžník, tento názor považujem za ešte presvedčivejší: uplatnenie práva na zníženie nákladov na tieto položky, ktoré sú súčasťou celkových nákladov spojených s úverom, by viedlo k tomu, že orgán verejnej správy, ktorý vyberá poplatok alebo daň alebo zodpovedá za zápis do katastra nehnuteľností a ktorý nie je účastníkom dvojstranného vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom, by musel vrátiť pomernú časť uvedených súm.

D. Vplyv rozsudku Lexitor na túto vec

1. Náklady uhrádzané veriteľovi

77. Domnievam sa, že rozsudok Lexitor nemá vplyv na stanovisko, ktoré som uviedol. Zastávam názor, že Súdny dvor v uvedenej veci rozhodol skôr na základe pragmatických úvah vyjadrených v argumentoch, ktoré sú podrobne opísané v bodoch 31 až 33 tohto rozsudku. Okrem nich treba spomenúť aj argument týkajúci sa prípadnej „neprimeranej škody“ spôsobenej veriteľovi, ktorého záujmy odôvodňujú jeho nárok na náhradu.[65]

78. Uvedené argumenty mohli mať zmysel v prípade posudzovanom v spomenutej veci a mohli by sa nanajvýš uplatniť na každý spotrebiteľský úver. Podľa môjho názoru ich nemožno uplatniť na úver týkajúci sa nehnuteľnosti.

79. V prvom rade, pokiaľ ide o to, či je uplatnenie zníženia jednoduché alebo zložité, pripomínam, že vo formulári ESIS (ktorého použitie je povinné a ktorý členské štáty ani veritelia nemôžu zmeniť) sú samostatne uvedené informácie o úvere týkajúcom sa nehnuteľnosti, ktoré má spotrebiteľ dostať pred uzavretím zmluvy. Najmä sú v ňom rozdelené náklady podľa toho, či sú pravidelné alebo nepravidelné: tým uľahčuje spotrebiteľovi alebo súdu určenie niektorých nákladov, ktoré možno znížiť.[66]

80. V druhom rade medzi smernicami 2008/48 a 2014/17 existuje významný rozdiel, pokiaľ ide o právo veriteľa na náhradu nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru: prvá uvedená smernica sama stanovuje toto právo, a druhá uvedená smernica, ktorý sa uplatní na tento spor, ho nestanovuje.

81. Uvedený kľúčový rozdiel medzi smernicami 2008/48 a 2014/17 však nebráni vnímaniu pojmového vzťahu medzi „znížením“ v prospech spotrebiteľa a „náhradou“ v prospech veriteľa.[67]

82. Neexistencia harmonizovanej právnej úpravy týkajúcej sa práva na náhradu v smernici 2014/17 je pravdepodobne dôsledkom ťažkostí spojených s prijímaním spoločných predpisov a v konečnom dôsledku vyplýva z rozmanitosti mechanizmov financovania hypotekárnych úverov a širokej škály produktov,[68] ktorá odzrkadľuje špecifiká finančných trhov s hypotekárnymi úvermi v členských štátoch.

[64] Kritérium založené na tom, kto má záujem na plnení tretej osoby, ktoré bolo navrhnuté na pojednávaní, je podľa môjho názoru málo presné (obe zmluvné strany majú záujem na uzavretí zmluvy) a mimoriadne neisté.

[65] Bod 34 rozsudku Lexitor.

[66] Štandardné informácie sú stanovené aj v smernici 2008/48, avšak nie sú rovnako podrobné, pokiaľ ide o povahu nákladov.

[67] Pozri poznámku pod čiarou 53.

[68] Pozri odôvodnenie 66 smernice 2014/17.

83. Manévrovací priestor ponechaný členským štátom na to, aby sa rozhodli, či zavedú náhradu v prípade úverov týkajúcich sa nehnuteľností, môže mať dôsledky pre prax niektorých členských štátov,[69] pričom sa odstráni rovnovážny faktor, na ktorom Súdny dvor založil svoje rozhodnutie vo veci Lexitor. Pripomínam, že z tohto dôvodu spomenutý rozsudok nemožno automaticky uplatniť aj na uvedené úvery.

2. Náklady, ktoré sa majú uhradiť tretím osobám

84. Potvrdenie konštatovaní uvedených v rozsudku Lexitor by nevyhnutne nemalo viesť k tomu, že zníženie, ktoré je nerozlučne spojené s predčasným splatením úveru, sa uplatní aj na náklady spojené úverom týkajúcim sa nehnuteľnosti, ktoré majú slúžiť ako odmena pre tretiu osobu.

85. Okrem toho, že – ako som už uviedol – v rozsudku Lexitor neboli spomenuté uvedené náklady, v prípade úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnosti veriteľ (v tejto veci banková inštitúcia) nedostáva uvedené sumy ani neurčuje ich výšku: nemá z nich prospech ani ich nemôže meniť.

86. Preto nevidím dôvod na to, aby sa so sumami uhrádzanými tretím osobám zaobchádzalo rovnako ako so sumami posudzovanými v rozsudku Lexitor.

87. Aj keď nie sú rozhodujúcim faktorom, domnievam sa, že môj názor potvrdzujú prebiehajúce legislatívne práce na revízii smernice 2008/48. Tak Komisia vo svojom návrhu[70], ako aj Rada vo svojom všeobecnom smerovaní[71] vysvetľujú, že zníženie sa týka úrokov a nákladov, ktoré spotrebiteľovi stanoví veriteľ. Zastávam názor, že tento návrh sa rovnako uplatní na hypotekárny úver.

88. Je pravda, že môže vzniknúť situácia, akú opisuje VKI: veriteľ s cieľom predložiť ponuku, ktorá je zaujímavejšia pre spotrebiteľa, sformuluje zmluvu tak, že na prvý pohľad veriteľ sám znáša náklady, ktoré sa majú uhradiť tretím osobám, ale potom ich pri uplatňovaní manévrovacieho priestoru, ktorým disponuje v rámci fakturácie, skrytým spôsobom vyúčtuje dlžníkovi.[72]

89. Rozsudok Lexitor však tiež nie je vhodný na zastavenie tejto praxe, ktorá je podvodná nielen z pohľadu každého konkrétneho spotrebiteľa, ale aj z pohľadu neskreslenej hospodárskej súťaže. Zníženie, ktoré sa podľa rozsudku Lexitor vzťahuje na všetky náklady uhrádzané veriteľovi, sa uplatní pomerne k zostávajúcej dĺžke trvania zmluvy v čase splatenia. Inak povedané, len prostredníctvom riešenia Lexitor spotrebiteľ nikdy nezíska späť celú sumu, ktorú veriteľ teoreticky uhradil a napokon preniesol na spotrebiteľa.

[69] Podľa štúdie *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)* od Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, príloha I, tabuľka 163, do októbra 2020 prijalo dvadsať členských štátov ustanovenia o náhrade pre veriteľa v prípade predčasného splatenia úveru, štyri členské štáty to neurobili a informácie o ďalších troch neboli k dispozícii. V Taliansku podľa prednesov jeho zástupcov na pojednávaní nie je stanovené právo na náhradu, na rozdiel od Nemecka a Rakúska (v tejto poslednej uvedenej krajine sa na toto právo vzťahujú prísne obmedzenia).

[70] Návrh smernice Európskeho parlamentu a Rady o spotrebiteľských úveroch, COM(2021) 347 final, článok 29 ods. 1: „Pri výpočte takéhoto zníženia sa zohľadnia všetky náklady, ktoré spotrebiteľovi stanovil veriteľ".

[71] Poznámka Výboru stálych predstaviteľov určená Rade zo 7. júna 2022, dokument 9433/1/22 Rev 1, bod 13 písm. c): „delegácie považovali za dôležité objasniť, že zníženie celkových nákladov na úver v prípade predčasného splatenia sa týka poplatkov uložených veriteľom, *nie daní alebo poplatkov splatných tretím stranám*" (kurzívou zvýraznil generálny advokát).

[72] Bod 4.4 jeho písomných pripomienok. K uvedenému podvodu môže teoreticky dôjsť aj v prípade, ak náklady, ktoré sa majú uhradiť tretím osobám, podľa zákona znáša veriteľ.

90. Domnievam sa, že nástrojom na zabránenie takému zneužívajúcemu konaniu musí byť nástroj, ktorý sa má použiť podľa článku 41 smernice 2014/17: členské štáty majú zabezpečiť, aby ochranu, ktorú táto smernica poskytuje spotrebiteľovi, nebolo možné obísť „formuláciou zmlúv".

3. Zhrnutie

91. Aby som to zhrnul, ak by sa dospelo k záveru, že rozsudok Lexitor sa uplatní na úvery týkajúce sa nehnuteľností, článok 25 ods. 1 smernice 2014/17 by bránil vnútroštátnemu predpisu, ktorý obmedzuje pomerné zníženie spojené s predčasným splatením úveru na náklady závislé od doby trvania zmluvy. Dokonca aj v takom prípade (ak by sa riešenie Lexitor uplatnilo aj na hypotekárne úvery) by sa však zníženie týkalo len nákladov, ktoré slúžia ako odmena pre veriteľa, teda iných nákladov, než sú náklady uhrádzané tretím osobám.

E. Obmedzenie časových účinkov rozsudku

92. Ak by sa Súdny dvor stotožnil so stanoviskom, ktoré presadzujem, bolo by zbytočné vyhovieť návrhu talianskej vlády, pokiaľ ide o prípadné obmedzenie časových účinkov rozsudku. Okrem toho sa domnievam, že toto obmedzenie by nebolo prípustné, keďže sa nepreukázalo, že sú splnené podmienky (najmä vážne ekonomické dôsledky), ktoré v tejto súvislosti vyplývajú z judikatúry Súdneho dvora.[73]

V. Návrh

93. Na základe vyššie uvedeného navrhujem odpovedať na prejudiciálnu otázku, ktorú položil Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko), takto:

V prvom rade:

Článok 25 ods. 1 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 sa má vykladať v tom zmysle, že v prípade uplatnenia práva dlžníka čiastočne alebo úplne splatiť úver pred uplynutím stanovenej doby sa pomerné zníženie vzťahuje len na splatné úroky a náklady závislé od doby trvania zmluvy.

Subsidiárne:

Článok 25 ods. 1 smernice 2014/17 sa má vykladať v tom zmysle, že bráni vnútroštátnej právnej úprave, ktorá stanovuje, že v prípade uplatnenia práva dlžníka čiastočne alebo úplne splatiť úver pred uplynutím stanovenej doby sa zníženie úrokov a celkových nákladov spojených s úverom týka len nákladov závislých od doby trvania zmluvy. Nebránil by však vnútroštátnej právnej úprave, ktorá by obmedzovala uvedené zníženie na náklady, ktoré nezávisle od doby trvania zmluvy slúžia ako odmena pre veriteľa, s vylúčením nákladov, ktoré sa majú uhradiť tretím osobám.

[73] Pozri rozsudky zo 16. septembra 2020, Romenergo a Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, bod 49); zo 6. októbra 2020, La Quadrature du Net a i. (C-511/18, C-512/18 a C-520/18, EU:C:2020:791, bod 216), a z 22. júna 2021, Latvijas Republikas Saeima (Pokutové body) (C-439/19, EU:C:2021:504, bod 132).