

**Univerzita Karlova
Právnická fakulta**

**Účelně vynaložené náklady při předčasném splacení
spotřebitelského úvěru na bydlení**

Studentská vědecká odborná činnost

Kategorie: magisterské studium

Autor: Daniel Tůma

2023

XVI. ročník SVOČ

Navrhovaný specializační modul: Obchodní právo

Čestné prohlášení a souhlas s publikací práce

Prohlašuji, že jsem práci předkládanou do *XVI.* ročníku Studentské vědecké a odborné činnosti (SVOČ) vypracoval(a) samostatně za použití literatury a zdrojů v ní uvedených. Dále prohlašuji, že práce nebyla ani jako celek, ani z podstatné části dříve publikována, obhájena jako součást bakalářské, diplomové, rigorózní nebo jiné studentské kvalifikační práce a nebyla přihlášena do předchozích ročníků SVOČ či jiné soutěže.

Souhlasím s užitím této práce rozšiřováním, rozmnožováním a sdělováním veřejnosti v neomezeném rozsahu pro účely publikace a prezentace PF UK, včetně užití třetími osobami.

V Praze dne 20. 4. 2023

Daniel Tůma

Celkový rozsah vlastního textu práce (od úvodu po závěr), včetně mezer a poznámek pod čarou:

...49 204.... Znaků

Anotace

V práci se věnuji problematice náhrady účelně vynaložených nákladů při předčasném splacení spotřebitelského úvěru na bydlení a jejich právní povaze v kontextu zákona o spotřebitelském úvěru a obecněji celého českého civilního práva. Následně podrobuji ekonomické analýze současný výklad účelně vynaložených nákladů uplatňovaný Českou národní bankou, abych určil, zda se jedná o výklad s nejnižšími společenskými náklady.

Annotation

In this thesis I cover the issue of compensation of costs linked to early repayment of mortgages and their legal standing in the context of the czech consumer credit regulation and more generally the whole of czech civil law. Subsequently I subject the current interpretation applied by the Czech national bank to economical analysis, in order to examine, if it is the interpretation with the lowest social costs.

Obsah

I. Seznam zkratk.....	5
II. Úvod.....	6
II. Právní výklad pojmu účelně vynaložené náklady v kontextu § 117 odst. 2 ZSÚ.....	8
1. Gramatický výklad.....	8
2. Systematický výklad.....	10
3. Historický výklad.....	14
4. Teleologický výklad.....	15
5. Závěr.....	16
6. Doktrinální výklad.....	17
7. Závěr.....	18
III. Ekonomický výklad pojmu účelně vynaložené náklady v kontextu § 117 odst. 2 ZSÚ..	20
1. Předmět výzkumu.....	20
2. Výchozí parametry.....	20
3. Slovní popis citlivostní analýzy.....	22
4. Model citlivostní analýzy.....	22
5. Rozbor výsledků.....	22
6. Potenciální způsoby minimalizace nákladů.....	23
VI. Závěr.....	25
V. Seznam literatury.....	27

Seznam zkratk:

Zákon č. 257/2016, Zákon o spotřebitelském úvěru – ZSÚ

Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník – NOZ

Česká národní banka – ČNB

Ministerstvo financí ČR – MF

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 - MCD

Směrnice Evropského parlamentu a rady 2008/48/EU ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o and zrušení směrnice 87/102/EHS - CCD

Hypoteční zástavní list – HZL

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona o úvěru pro spotřebitele - RIA

Úvod

Ustanovení § 2 odst. ZSÚ definuje spotřebitelský úvěr jako odloženou platbu, peněžitou zápůjčku, úvěr nebo obdobnou finanční službu poskytovanou nebo zprostředkovanou spotřebiteli. Jedná se tedy o poměrně širokou kategorii. Lze ale s jistotou říci, že jednou z jeho nejvýznamnějších podob je spotřebitelský úvěr na bydlení. Prudký růst cen nemovitostí v posledních letech¹, vysoká poptávka po vlastním bydlení v České republice a nedostatek nové výstavby, to vše zásadním způsobem ovlivňuje současný trh s nemovitostmi, a tím pádem i spotřebitele, kteří si často nemohou dovolit bez úvěru byt pořídit.

Trh se spotřebitelskými úvěry na bydlení v České republice, ale potenciálně čelí velké proměně. S ZSÚ totiž vešlo v platnost i jeho ustanovení § 117 odst. 2, které stanoví, že „*pro případ předčasného splacení spotřebitelského úvěru má věřitel právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením*“. Výklad tohoto ustanovení se následně stal předmětem sporu mezi MF a ČNB. Do účinnosti ZSÚ se totiž do účelně vynaložených nákladů dle předchozí právní úpravy², zohledňovala i tzv. cena peněz. ČNB jako správní orgán dozorující bankovní trh měla za to, že se jedná o velice úzkou kategorii nákladů (především administrativní náklady na vyřízení žádosti o předčasné splacení úvěru), zatímco MF chápalo jako jejich součást i cenu peněz.

Tuzemský trh s nemovitostmi tedy čelí možnosti zásadních změn, jejichž uskutečnění závisí na výkladu pojmu „účelně vynaložené náklady“. Považuji tedy za vhodné, aby tématu, které je sto ovlivnit budoucnost spotřebitelských úvěrů na bydlení, bylo v akademické sféře věnováno více pozornosti. V práci se tedy soustředím na předčasné splacení spotřebitelský úvěr na bydlení.

Pojem budu analyzovat z dvou úhlů pohledu. Prvním úhlem, a zároveň první kapitolou, bude právní výklad předmětného pojmu. V druhé části se analyzuji ekonomické dopady současného výkladu. Z dosavadní odborné literatury dle mého zatím scházela právě reflexe těchto dopadů. Navíc zatím nevznikla práce, která by mohla čerpat z argumentace ČNB ve správních řízeních, které vedla s poskytovateli spotřebitelských úvěrů na bydlení. Přínos práce tedy vidím ve skloubení právní a ekonomické analýzy pojmu, a v reflexi argumentace ČNB.

¹ <https://www.hypoindex.cz/clanky/rust-cen-bytu-za-10-let/>

² § 15 zákona č. 145/2010 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru

Metodologicky vycházím primárně z analyticko-syntetické metody. Jelikož se v druhé části práce zabývám především dopadem právní interpretace na ekonomickou realitu, vycházím částečně i z ekonomické analýzy práva. Jako metodologický rámec interpretace práva jsem zvolil klasické interpretační metody, a to výklad gramatický, systematický, historický a teleologický. Výchozí pomůckou při aplikaci těchto metod mi byla kniha *Metody interpretace práva* od J. Wintra.

Nakonec bych rád poděkoval všem, kteří mi s vypracováním práce pomohli a poskytli cenné rady, připomínky, či pomoc v jakékoliv jiné podobě. Jmenovitě bych rád poděkoval JUDr. Petrovi Čechovi, PhD., LL.M., a to jak za rady, které mi poskytl nejen při vypracování této práce, ale především za motivaci ke studiu, kterou jsem získal účastí na jeho seminářích obchodního práva.

I. Právní výklad pojmu účelně vynaložené náklady v kontextu § 117 odst. 2 ZSÚ

Gramatický výklad

Dle § 2 odst. 2 NOZ „*Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti*“. Tento imperativ, vztahující se k oblasti celého soukromého práva³, nicméně zároveň vystihuje základní princip jazykového výkladu.⁴ V případě ustanovení § 117 odst. 2 ZSÚ se ale jedná o obtížný úkol. To stanoví: „*Pro případ předčasného splacení spotřebitelského úvěru má věřitel právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením.*“ Z vzájemné souvislosti slov uvedených v předmětném ustanovení není bez dalšího jasný jeho význam, a to ani v kontextu dalších ustanovení ZSÚ.

Předmět výkladu

Předmětem výkladu je posoudit, zda do kategorie účelně vynaložených nákladů ve smyslu předmětného ustanovení mají být zohledněny i náklady, které poskytovatel vynaložil na pořízení peněžních prostředků, ze kterých úvěr poskytl. Tyto náklady vznikají následujícím způsobem:

Poskytoval spotřebitelského úvěru získává peněžní prostředky k jeho poskytnutí, ať už z vkladů, nebo instrumentů jako je HZL. Tyto peněžní prostředky samozřejmě poskytovatel získá za cenu, jež tyto prostředky měly v daném čase, jež je reflektována ve výši úroku⁵. Spotřebitel má ovšem dle ZSÚ právo úvěr za dodržení zákonem uložených podmínek kdykoliv splatit, a poskytovateli tak, v případě předčasného splacení, zanikne možnost hradit úrok, se kterým si dané prostředky pořídil. Náklady, které poskytovatel vynaložil se tak stávají zbytečně čili marně vynaloženými.

Náklad

V tomto případě se nejedná o příliš sporný pojem.⁶ Z předmětného ustanovení jasně vyplývá,

³ Jak lze určit dle jeho umístění v hlavě I. dílu I. NOZ

⁴ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9. – str. 57

⁵ Conant, C. A. (1904). What Determines the Value of Money. *The Quarterly Journal of Economics*, 18(4), 551–569 – str. 1. Dostupné z: <https://doi.org/10.2307/1882416>

⁶ Správní spory ČNB a poskytovatelů spotřebitelských úvěrů sice obsahují spor o podstatu tohoto nákladu (zda se dle ČNB jedná o nevznik zisku, nebo dle poskytovatelů o ztrátu či jinou úžeji definovanou formu nákladu),

že se jedná o náklad ve formě majetku. V rámci správního řízení ČNB s Modrou pyramidou byl, bez toho aniž by tuto definici správní orgán rozporoval, náklad účastníkem řízení vymezen jako „dobrovolná majetková oběť“.⁷

Účelnost

Nutno reflektovat první problém pojmu, a to účelnost. Například peníze, které banka získává z vkladů, nejsou předurčeny k financování konkrétního spotřebitelského úvěru⁸. Situace je o to komplikovanější tím, že např. Hypoteční banka vkladatele nemá, a pro získání prostředků na poskytování spotřebitelských úvěrů využívá dominantně HZL⁹, kde je účelnost vynaložení těchto nákladů zřejmější, neboť práva a povinnosti, které vznikly v důsledku uzavření hypotéky se doslova stala součástí HZL¹⁰ a není tak obtížné spojit účel tohoto nákladu s pořízením prostředků na poskytnutí konkrétního spotřebitelského úvěru. Další poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, kteří často fungují také jako banky ovšem kombinují uvedené i další přístupy k financování. Jak tedy správně určit, zda byl náklad účelně vynaložen? Má se snad zkoumat původ financování hypotéky, přičemž náklady na HZL by byly považovány za účelně vynaložené, zatímco ty na úročení vkladů nikoli? Řečeno jinak, bylo by vhodné dle původu financování určovat, zda náklady vznikly dostatečně účelně, a zda je lze při dodržení zásady výkladu normy dle pravidel obecného jazyka¹¹ mít za účelně vynaložené? Myslím, že takto kazuistický přístup nemá smysl dále zvažovat.

Správné využití jazykové metody totiž nemíří k chvíli vzniku nákladu, ale do okamžiku předčasného splacení spotřebitelského úvěru. Je tomu tak právě kvůli slovu *vzniknou*. Kdyby bylo dané slovo použité v minulém čase¹², jevílo by se jako vhodnější analyzovat chvíli vzniků nákladů na financování. Budoucí tvar tohoto slovesa ale vyjadřuje vznik nákladu. Například tak lze bez pochyby mezi náklady, které vzniknou, zařadit administrativní poplatek bance, která by jinak nemusela vyřizovat nutnou administrativu a tato nutnost ji vzniká v jasné souvislosti s předčasným splacením. Co ale náklady na financování? Odpověď na tuto

ale na této základní definici se v rámci řízení shodli.

⁷ Rozhodnutí ČNB č.j. 2021/105473/570 ze dne 13. 10. 2021 - str. 16

⁸ Banky poskytují široké množství služeb spojené s poskytováním peněžních prostředků, a širokým množstvím dalších služeb, které neslouží k financování poskytování spotřebitelských úvěrů – např.

⁹ Viz výroční zpráva Hypoteční banky 2021, dostupná z: https://www.hypotecnibanka.cz/sys/FileStorage/download/2/1895/hb_vz2021_neoficialni-verze-prodle-pozadavku-cnb.pdf - str. 34

¹⁰ Viz *Občanský zákoník, 2. vydání (1. aktualizace, 2022)*: O. Mikula – komentář k § 514

¹¹ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9. str. 58

¹² vznikly

otázku lze získat pouze poté, co zjistíme, zda se náklad následkem předčasného splacení nějakým způsobem mění.

Nejvyšší soud opakovaně judikoval¹³, že náklad, který se po jeho vynaložení stal v důsledku protiprávního jednání či události marným, je způsobilý stát se škodou. V případě marně vynaloženého nákladu v kontextu ZSÚ se ovšem nejedná o škodu, neboť spotřebitel při předčasném splacení úvěru nejedná protiprávně. Nezamýšlím tvrdit, že by předčasné splacení spotřebitelského úvěru mělo být vnímáno jako protiprávní jednání, nýbrž poukazují na proměnu nákladu ve škodu, tento vznik nového závazku¹⁴ pouze pro marnost jeho vynaložení. Mním tím, že předčasným splacením úvěru, dochází k zmaření tohoto nákladu, a tímto zmařením i k vzniku nové kategorie nákladu, stejně jako „zmařením“ protiprávní povahy dochází k vzniku škody, i přesto, že se původně jednalo¹⁵ o dobrovolně vynaložený náklad¹⁶. Dochází tak ke vzniku zcela nové kategorie nákladu. Jednodušeji řečeno, náklady vynaložené na získání peněžních prostředků nemohou být nahrazeny dle § 117 odst. 2, neboť nevznikají v souvislosti s předčasným splacením, ale náklady marně vynaložené vznikají právě předčasným splacením (jsou v jeho důsledku zmařeny).

Mám tak za to, že náklad poskytovatele na cenu peněz, spadá pod rozebíraný pojem, neboť se bezesporu jedná o náklad, důležitěji však o náklad účelně vynaložený, neboť vzniká právě v přímé souvislosti s předčasným splacením konkrétního spotřebitelského úvěru. Zároveň, jak již bylo výše uvedeno, proměna nákladu odpovídá v časové řadě tvaru slovesa „vzniknou“, jelikož spotřebitel musí úvěr nejprve předčasně splatit, aby se náklad stal marným, a tím pádem splňuje i tuto část zákonné definice.

Systematický výklad

Smyslem systematického výkladu je posoudit, zda konkrétní interpretace dané normy není v rozporu se zbytkem právního předpisu, nevytváří mezery v právu, a funguje v návaznosti na další právní předpisy, se kterými utváří právní řád.¹⁷

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2289/2002 ze dne 30. září 2003, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 3206/2007 ze dne 26. srpna 2009. V odborné literatuře zas *Občanský zákoník*, 2. vydání (1. aktualizace, 2022): M. Pašek k § 2952

¹⁴ Myšleno vznik závazku z deliktu.

¹⁵ Jako např. už výše uvedený rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2003

¹⁶ Stejně jako se i v tomto případě jedná o původně dobrovolně vynaložený náklad.

¹⁷ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9. – str. 76

Náhrada marně vynaložených nákladů

Zde je nutné položit si otázku, zda právní řád náhradu vynaložených nákladů zná, a pokud ano, tak jakým způsobem se výše náhrady jinde určuje. Bylo-li při použití gramatického výkladu určeno, že náklady poskytovatele na financování jako marně vynaložený náklad spadají pod rozebíraný pojem, je na místě zkoumat, jestli takový výklad dostojí požadavku koherence se zbytkem právního řádu.

Právní řád náhradu účelně vynaložených nákladů zná¹⁸. Občanský zákoník, ani jiný předpis soukromého práva, ovšem neobsahuje obecné ustanovení o jejich náhradě. Z toho lze *a contrario* dovodit, že neobsahuje-li právní řád takové ustanovení, a právní řád přitom náhradu účelně vynaložených nákladů zná, účelně vynaložené náklady, které nevznikly v důsledku protiprávní události a nejsou tak nahrazovány jako součást náhrady škody, se nahrazují pouze pokud to zákon výslovně uvádí. Otázkou ovšem je, jak určit výši náhrady v tomto případě.

Nebereme-li v potaz prvek protiprávnosti, marně vynaložené náklady jsou, jak v případě škody, tak v případě právního jednání, kterým je předčasné splacení spotřebitelského úvěru, původně dobrovolně vynaloženou majetkovou obětí, která se transformuje zmařením této oběti. Je tak tedy splněn požadavek koherence a vzájemné návaznosti norem, aby výše náhrady za marně vynaložené náklady byla stanovena podle stejných pravidel jako výše náhrady škody.¹⁹ Opět *a contrario*, naopak nedává smysl při podobnosti marně vynaložených nákladů vzešlých z protiprávního jednání, a marně vynaložených nákladů vzniklých po právu, hledat jiné řešení u stanovení způsobu jejich náhrady, neboť by tak neodůvodněně vznikl rozpor při řešení obdobných situací. Navíc, pravidla náhrady škody jsou v odborné literatuře pečlivě a do hloubky rozpracovaná a mohou posloužit jako „odrazový bod“ při zkoumání způsobu náhrady marně vynaložených nákladů.

Marně vynaložené náklady jako účelně vynaložené náklady

Pokud právní řád zná náhradu účelně vynaložených nákladů, a i způsob jejich náhrady, je nutné položit si otázku, jestli lze marně vynaložené náklady poskytovatele na získání

¹⁸ např. § 250 odst. 1 NOZ či § 1084 odst. 2 NOZ

¹⁹ Jak rozebírám detailněji v části věnující se eurokonformnímu výkladu, k náhradě nákladů poskytovateli podle vnitrostátních pravidel pro náhradu škody nás nabádá i recitál č. 66 MCD.

finančních prostředků podřadit pod pojem „účelně vynaložené náklady“ v kontextu § 117 odst. 2 ZSÚ optikou systematické metody výkladu?

Při systematickém výkladu nelze nemít na paměti základní právní principy závazkového práva, mezi které bezpochyby patří i zásada „*pacta sunt servanda*“, vyjádřená v ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) NOZ. Aplikace tohoto principu komplikuje povaha spotřebitelského práva, jelikož kvůli ochraně spotřebitele často stanoví speciální formu ochrany.²⁰ Proto i v případě § 117 odst. 2 ZSÚ může spotřebitel předčasně splatit úvěr a splnit tak závazek jiným než dohodnutým způsobem. Dochází tak částečnému prolomení této zásady. Je však otázkou, zda by prolomení mělo být natolik intenzivní, že poskytovatelé spotřebitelských úvěrů nemohou ani žádat náhradu marně vynaložených nákladů. Při dodržení zásady celistvosti právního řádu²¹ je vhodné vyložit ustanovení tak, aby zároveň chránilo spotřebitele a přitom nebylo v rozporu s § 3 odst. 2 písm. d) NOZ²².

Dále, nelze hodnotit koherenci podřazení nákladů na financování se zbytkem právního řádu, bez toho, aniž by byl vzat v potaz zákon č. 21/1992 Sb, zákon o bankách, konkrétně ustanovení § 25c odst. 3 tohoto zákona, které bankám přikazuje řídit úvěrové riziko, neboť ČNB může v případě nedodržení požadavků na úvěrové riziko přijmout opatření dle § 25e odst. 4 stejného právního předpisu. V případě předčasněho splacení úvěrového rizika se zvyšuje úvěrové riziko banky.²³ Náhrada těchto nákladů má za účel alespoň částečně toto riziko mitigovat. Výklad účelně vynaložených nákladů, který by pod sebe nepodřadil náklady poskytovatele na financování by tak nebral v potaz výše uvedené ustanovení zákona o bankách. Mám tedy za to, že při použití systematického výkladu daného ustanovení, vzhledem k požadavku koherence právního řádu je vhodné zařadit náklady poskytovatele na financování spotřebitelského úvěru pod rozebíraný pojem.

Zásada eurokonformního výkladu

²⁰ Např. ustanovení § 1824 NOZ a následující.

²¹ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9. – str. 77

²² Především když se jedná o základní předpis soukromého práva, sic hierarchicky na stejné úrovni jako každý jiný zákon.

²³ O jak významné riziko se věnuji v druhé části.

Dále považuji za nutné v rámci systematické interpretace právní normy analyzovat, zda mnou nabízený výklad není v rozporu se zásadou eurokonformního výkladu²⁴, přičemž zároveň zanalyzuji soulad výkladu ČNB²⁵ s touto zásadou.

Oblast spotřebitelských úvěrů upravuje MCD. Předčasné splacení je upraveno konkrétně v čl. 25 MCD. Ze znění tohoto ustanovení vyplývá, že směrnice ponechává státům široké mantinely pro přijetí vlastní právní úpravy, neboli jinak řečeno, podléhá režimu minimální harmonizace. Žádné ustanovení tohoto článku nevylučuje ani mnou nabízený výklad, ani výklad ČNB. Dle odst. 3 tohoto ustanovení *„Členské státy mohou stanovit, že věřitel má v odůvodněných případech nárok na spravedlivé a objektivní odškodnění²⁶ za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru, avšak nesmí uložit spotřebiteli sankci. Odškodnění v této souvislosti nesmí převýšit finanční ztrátu věřitele. S výhradou uvedených podmínek mohou členské státy stanovit, že odškodnění nesmí přesáhnout určitou výši, nebo, že je povoleno pouze po určitou dobu.“* Z umožnění omezení výše odškodnění lze dovodit, že se pravděpodobně nemělo jednat o ustanovení regulující výši administrativního poplatku, ale jiný typ nákladu, jehož neomezení by skutečně mohlo ztížit či znemožnit předčasné splacení spotřebitelského úvěru. To samé vyplývá i z omezení odškodnění finanční ztrátou věřitele, neboť si lze těžko představit administrativní poplatek, který by mohl dosáhnout ztráty věřitele, jež mu vznikla v důsledku předčasného splacení. Jak již ale bylo uvedeno, jedná se o směrnici v režimu minimální harmonizace a oba výklady předmětného ustanovení jsou v souladu se zásadou eurokonformního výkladu.

Výklady nicméně nepovažuji za ekvivalentní. Mají-li *„být domácí právní předpisy včetně ústavy interpretovány souladně s principy evropské integrace a spolupráce komunitárních orgánů a orgánů členského státu“²⁷*, správný výklad je, v případě, že z normy není zřejmé jaké řešení zákonodárce zvolil, ten, který více odpovídá účelu směrnice a jejích ustanoveních.²⁸ Jak již bylo uvedeno v předchozím odstavci, ze směrnice lze dovodit, že výši

²⁴ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9 – str. 84

²⁵ Viz úvod

²⁶ Pro kontext uvádím, že v anglickém textu MCD byl použit výraz „compensation“. Považuji ho za vhodnější, neboť „odškodnění“ může zbytečně vzbuzovat pochybnosti o souvislosti s pojmem škoda.

²⁷ Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 66/04 ze dne 3. 5. 2006

²⁸ *„Vnitrostátní soudy jsou při použití vnitrostátního práva povinny vykládat vnitrostátní právo v co možná největším rozsahu ve světle znění a účelu dotčené směrnice, aby tak dosáhly výsledku jí zamýšleného (viz zejména rozsudek ze dne 5. října 2004, Pfeiffer a další, C 397/01 až C 403/01, Sb. rozh. s. I 8835, bod 113 a uvedená judikatura)“,* nebo také *„V případě sporného znění právního předpisu se uplatní domněnka in favorem conventionis, ze které plyne, že se náš zákonodárce nehodlal odchýlit od účelu sledovaného unijním právem“* -

odškodnění omezila nikoliv pro administrativní poplatky. Navíc, recitál č. 66 MCD stanoví, že „Pokud členské státy stanoví, že věřitel nárok na odškodnění má, mělo by jít o spravedlivé a objektivně odůvodněné odškodnění za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru v souladu s vnitrostátními pravidly pro odškodnění.“ Není zřejmé proč by směrnice stanovila, že náklady mají být nahrazeny v souladu s vnitroprávními pravidly pro odškodnění, pokud by se dle korektního výkladu čl. 25 směrnice měl hradit pouze administrativní poplatek. Chápala-li MCD odškodnění věřitele tímto způsobem²⁹, a zákonodárce výslovně neurčil k jakému řešení se přiklonil, považuji za vhodné vykládat je ve smyslu směrnice.

Historický výklad

J. Wintr charakterizuje historický výklad takto: „V případě výkladu zákona je jedním ze způsobů, jak se dobrat obsahu právního pravidla, snaha odhalit úmysl zákonodárce....Historický výklad je metodou získávání poznatků o vůli zákonodárce i z jiných zdrojů poznání, než je text zákona.“³⁰

Takovými zdroji jsou v tomto případě důvodová zpráva a RIA, s tím, že o tzv. *ocassio legis*³¹, vypořádání i vypořádání připomínek k návrhu zákona o úvěru pro spotřebitele.

Z vypořádání vyplývá, že Česká bankovní asociace připomínkovala absenci výslovného ustanovení o zohlednění ceny peněz do účelně vynaložených nákladů. MF připomínku České bankovní asociace na změnu znění zákona vypořádalo, a to právě tak, aby z něj bylo patrné, že účelně vynaložené náklady zahrnují i cenu peněz, formou tzv. jiné akceptace³². Závěr MF o povaze účelně vynaložených nákladů nebyl dále v rámci legislativního procesu rozporován. V přeneseném slova smyslu lze hovořit o nepřímém důkazu, nebyl-li ale v rámci zákonodárského procesu artikulován jiný názor, považuji za racionální přiklonit se spíše ke stanovisku, že zákonodárce měl v úmyslu po kategorii účelně vynaložených nákladů zařadit i cenu peněz.

Rozsudek NS 33 Cdo 1217/2020

²⁹ Viz pasáže o omezení výše odškodnění a souladu s vnitroprávními pravidly pro odškodnění.

³⁰ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9. - Str. 136

³¹ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9 - str. 139

³² Vypořádání připomínek k návrhu zákona o spotřebitelském úvěru, dostupné z: https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Navrh_2015_vyporadaci-tabulka-ostatni-vlada-Spotrebitelsky-uver.pdf - bod 171.

Tento závěr dále podporuje znění RIA a důvodové zprávy k ZSÚ. Část RIA zabývající se předčasným splacením uznává vznik práva věřitele na odškodnění³³, přičemž z kontextu celé této části jasně vyplývá, že její autoři považují cenu peněz za součást účelně vynaložených nákladů.³⁴ Důvodová zpráva ještě explicitněji stanoví, že „*Věřitel má současně právo na náhradu účelně vynaložených nákladů přímo spojených s předčasným splacením úvěru (odškodnění). Toto odškodnění by mělo zahrnovat i náklady vynaložené v souvislosti s obstaráním peněz na poskytnutí spotřebitelského úvěru.*“³⁵ Ze všech pramenů poznání vůle zákonodárce tedy vyplývá, že cena peněz má být zohledněna do účelně vynaložených nákladů.

Teleologický výklad

J. Wintr nechápe tuto výkladovou metodu pouze jako výklad orientující se na účel právní normy vyjádřené v zákoně, ale zařazuje sem i „*sociální a ekonomické důsledky jednotlivých interpretačních variant.*“³⁶ Účelem spotřebitelského práva „*je vyrovnávat faktickou nerovnost mezi spotřebitelem a dodavatelem, a bránit tak dodavateli zneužívat přirozeně slabší pozice spotřebitele*“³⁷³⁸. Smyslem umožnění předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení je dle MCD vytvoření konkurenčního a stabilního prostředí³⁹. Bez promyšlení sociálních a ekonomických důsledků tedy nelze zákon vyložit.

Za cíl úpravy tak lze považovat stabilní trh se spotřebitelskými úvěry, v tomto případě na bydlení, kde konkurence zajišťuje dostupnost a kvalitu těchto úvěrů. K tomu dle mého ale současný výklad ČNB nevede. Při současném výkladu se jistě pozice spotřebitele zdá silně chráněná. Poskytovatelé ovšem již avizovali, že pokud nedojde ke změně výkladu, dojde ke

³³ „*Předčasné splácení úvěrů na bydlení tak může věřitelům přinášet reálné náklady, které odůvodňují právo věřitele na odškodnění za toto předčasné splacení, zejména tam, kde je úroková sazba fixována*“ – RIA, Str. 74

³⁴ Viz str. 85 RIA – „*Podobně jako je tomu u platné úpravy spotřebitelských úvěrů (neúčelových), se stanovuje i v případě úvěru na bydlení určitý strop pro úhrn nákladů, kterými může poskytovatel zatížit klienta ve chvíli, kdy tento žádá o předčasné splacení.*“ – RIA počítá se stropem, který by v případě, že by se mělo jednat pouze o administrativní poplatek nedával smysl. Navíc autoři argumentují na str. 76 „*zachováním dosavadní praxe*“, kterýžto argument by při rozdílném výkladu zákona nedával smysl, neboť dle předchozí právní úpravy mohl při předčasném splacení poskytovatel cenu peněz zohlednit.

³⁵ Str. 140 Důvodové zprávy

³⁶ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019. ISBN 978-80-87284-75-9. - str. 164

³⁷ Balcarová, Anna. Nový zákon o spotřebitelském úvěru. *Právní rozhledy*, 8/2017, s. 272.

³⁸ Navíc se jedná o ustanovení

³⁹ Recitál 66 MCD – „*A consumer's ability to repay the credit prior to the expiry of the credit agreement may play an important role in promoting competition in the internal market and the free movement of Union citizens as well as helping to provide the flexibility during the lifetime of the credit agreement needed to promote financial stability in line with the recommendations of the Financial Stability Board*“

změně způsobu, jakým jsou tyto úvěry poskytovány.⁴⁰ Jak je podrobněji rozebráno ve druhé části, ztráty bank dosáhnou takové intenzity, že nastane jeden z následujících scénářů:

- 1, Úvěry budou poskytovány s kratší fixací, přičemž spotřebitel tak ztrácí možnost eliminovat riziko z vzestupu úrokových sazeb;
- 2, Budou poskytovány úvěry s vyšší úrokovou sazbou, přičemž se tak sníží dostupnost těchto úvěrů;
- 3, Místo fixovaných úvěrů budou nabízeny úvěry s variabilní neboli floatovou sazbou;

Uvedené změny jsou různým způsobem intenzivní a závažné, ale ať už by přišlo na jakoukoliv z nich, výklad ČNB by zásadně zhoršil postavení spotřebitele při získávání úvěrů na bydlení, a to všech spotřebitelů, kteří o něj stojí, ne pouze těch, kteří se rozhodnou úvěr předčasně splatit.

Nakonec bych rád uvedl, že cíl zákona lze seznat z již zmíněného „zastropování“ obsaženého v § 117 odst. 4 ZSÚ, který se sice týká užší kategorie než odst. 2 téhož ustanovení, nicméně odkazuje na a následně stanoví strop pro náhradu nákladů věřitele dle odst. 2. Lze si těžko představit situaci, kdy cena peněz u většiny spotřebitelských úvěrů nebude zohledněna, zatímco u úvěrů na bydlení poskytnutých v souvislosti s prodejem nemovité věci, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno takovým úvěrem, nebo kterou byl tento spotřebitelský úvěr zajištěn, by byla zohledněna⁴¹. Je-li tedy cílem stropu v odst. 4 omezit mimo jiné výši náhrady marně vynaložených nákladů věřitele, tak poskytovatelé mohou požadovat náhradu těchto nákladů i u zbytku spotřebitelských úvěrů na bydlení. Mám tedy za to, že předmětné ustanovení lépe chrání spotřebitele a sleduje cíl uvedený v MCD, je-li do kategorie účelně vynaložených nákladů i cena peněz.

Závěr

Všechny aplikované interpretační metody vedou k závěru, že v účelně vynaložených nákladech by měla být zohledněna cena peněz.

⁴⁰ <https://poradci-sobe.cz/hypoteky/banky-a-cnb-zdrazi-jejich-spor-hypoteky/>

⁴¹ Považuji za nesmyslné vykládat strop v odst. 4 jako směřující vůči administrativnímu poplatku, neboť administrativní poplatek ve výši 50.000,- Kč z povahy věci nedává smysl.

Doktrinální výklad

I přesto, že tato metoda výkladu není formálně závazná⁴², považuji za vhodné prezentovat výsledky své práce v kontextu dosavadní výzkumné činnosti ve stejné oblasti. K ZSÚ byl ke dni vyhotovení práce publikován pouze jeden komentář⁴³. I přesto, že ČNB ve svém rozhodnutí s Modrou pyramidou⁴⁴ uvádí, že autoři tohoto komentáře mají za to, že by cena peněz neměla být zohledněna v účelně vynaložených nákladech hrazených poskytovateli, text komentáře není takto jednoznačný. Autoři k zavedení možnosti předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení, které ZSÚ zavedl uvádí, že „*Pokud by poskytovatelé měli u těchto dlouhodobě fixovaných spotřebitelských úvěrů poskytovat fakticky opci na předčasné splacení, nesporně by to pro ně určitý náklad navíc představovalo.*“ Autoři dále za posouzením účelnosti nákladů, které mají být poskytovateli nahrazeny, předkládají tříprvkový test účelně vynaložených nákladů, spočívající v přezkumu jejich objektivní odůvodnitelnosti, nutnosti jejich vynaložení a souvislosti jejich vzniku s předčasným splacením, přičemž všechny tyto vlastnosti marně vynaložené náklady na získání peněžních prostředků splňují, jak jsem již rozebral výše. Komentář tedy explicitně nevylučuje ani nezařazuje marně vynaložené náklady z kategorie účelně vynaložených nákladů, ale naopak, postupem dle uvedeného tříprvkového textu lze dojít k závěru, že marně vynaložené náklady by měly být součástí náhrady poskytovateli.

Zbytek odborné literatury se skládá především z odborných článků, které se primárně věnují jiné problematice spojené s ZSÚ. Například A. Balcarová k zavedení možnosti předčasného splacení u spotřebitelského úvěru na bydlení uvádí, že „*Nelze argumentovat tím, že by věřitel na předčasném splacení úvěru za současného ponížení celkové výše nákladů příliš tratil, neboť jednak má právo na náhradu souvisejících účelně vynaložených nákladů a jednak má předmětnou částku k dispozici dříve, může ji tedy znovu použít a např. generovat zisk v podobě úroků z nové smlouvy o úvěru*“⁴⁵. Daná věta by nedávala smysl pokud by autorka chápala účelně vynaložené náklady pouze jako administrativní výdaje poskytovatele.

⁴² Právnícký slovník, 3. vydání, 2009: A. Gerloch

⁴³ Slanina, J., Jemelka, L., Vetešník, P., Wachtlová, L., Flidr, J. Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, 900 s.

⁴⁴ Rozhodnutí ČNB č.j. 2021/105473/570 ze dne 13. 10. 2021

⁴⁵ Balcarová, Anna. Nový zákon o spotřebitelském úvěru. Právní rozhledy, 8/2017, s. 272.

T. Grygar se k problematice marně vynaložených nákladů vyjadřuje pouze okrajově⁴⁶, nicméně zdůrazňuje důležitost zohlednění ceny peněz při revizi některých ustanovení tehdy ještě vládního návrhu ZSÚ.⁴⁷ Zbytek odborné literatury zabývající se ZSÚ se věnuje jiným aspektům tohoto zákona. Pro úplnost uvádím, že komentářová literatura k pojmu účelně vynaložených nákladů v minulé právní úpravě spotřebitelského úvěru je explicitní pouze v případě L. Vacka.⁴⁸ Druhý komentář k tehdejší právní úpravě se nevyjadřuje tak jasně, nicméně z kontextu⁴⁹ se zdá, že jeho autoři jsou spíše proti zohlednění ceny peněz do účelně vynaložených nákladů⁵⁰. Nelze tedy určit jasný převládající názor.

V odborné literatuře tedy nelze hovořit o definitivní převaze konkrétního výkladu. Množství literatury není příliš rozsáhlé a jediný komentář k ZSÚ není ve svém postoji jednoznačný. Jsem nicméně toho názoru, že závěry mé práce nejsou v rozporu s dosavadním bádáním na téma účelně vynaložených nákladů.

Závěr

Na základě aplikace výše uvedených výkladových metod jsem došel k závěru, že marně vynaložené náklady poskytovatele spotřebitelského úvěru mají být zohledněny v účelně

⁴⁶ V textu se sice vyjadřuje k vládnímu návrhu zákona a předmětná pasáž se týká retroaktivity obsažená ve vládním návrhu, ale jeho pointa o ceně peněz dle mého stejně platí.

⁴⁷ „Nesmíme totiž zapomínat na to, že mnozí poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, zejména ti bankovní, mají peníze poskytnuté spotřebitelům sami zapůjčené z finančního trhu za určitý tržní úrok. Na základě něho rovněž stanovili i vyšší úrokové sazby, poplatků a sankčních plnění pro spotřebitele, jemuž poskytli spotřebitelský úvěr. ... S tvrzením navrhovatele zákona ve vztahu k tomuto ustanovení, že“ námitka legitimního očekávání není v takovémto případě na místě, neboť omezení se netýká ceny řádného plnění, ale sankcí“, nelze souhlasit.“ – Grygar T., K vládnímu návrhu zákona o spotřebitelském úvěru, Právní rozhledy 5/2016, s. 177

⁴⁸ „Lze si představit dvě kategorie takovýchto nákladů. První z nich jsou administrativní náklady skutečně vynaložené v souvislosti s předčasným splacením, jako např. mzdové náklady pracovnice na přepážce, která se spotřebitelem jednala a převzala od něj peníze, apod. Druhou kategorií nákladů je škoda v podobě ušlého zisku z prostředků získatelných na úrocích za situace, kdy od sjednání smlouvy o spotřebitelském úvěru, který je nyní předmětem předčasného splacení, došlo na trhu k poklesu úrokových sazeb, takže úrokové sazby u nově uzavíraných smluv jsou nižší. Také tyto náklady mají být předmětem kompenzace dle tohoto odstavce.“ - VACEK, L. [Zrušeno] Zákon o spotřebitelském úvěru: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-4-13]. ASPI_ID KO145_2010CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁴⁹ Náklady přitom představuje zejména nutnost zpracovat žádost spotřebitele, poskytnout mu nezbytnou součinnost při realizaci předčasného splacení a v případě částečné předčasné splátky jej informovat o jejím dopadu na splátkový kalendář. Naopak finanční ztráta, která hrazena není, představuje zejména ušlý zisk vyplývající z toho, že věřitel předčasně splacené finanční prostředky nebude schopen na finančním trhu umístit za pro něj stejně výhodných podmínek (tzn. namísto úroku např. 10 % p. a. ze spotřebitelského úvěru bude inkasovat pouze úrok 5 % p. a. ze státních pokladničních poukázek). - Wachtlová, L., Slanina, J.: Zákon o spotřebitelském úvěru, Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 346 s.

⁵⁰ „Obiter dictum“ si dovoluji kritickou poznámku k uvedenému komentáři. Autoři hovoří o nevzniku zisku (viz uvedený úryvek), což ale zcela pomíjí realitu pořizování peněžních prostředků. Poskytovatelům nevzniká menší zisk, ale ztráta, jelikož musí hradit úrok svým vlastním věřitelům, od kterých získali peněžní prostředky na poskytnutí spotřebitelského úvěru. Lze uvažovat nad tím, že alokace peněžních prostředků jiným způsobem může být „nevznikem zisku“, nicméně splacení úroku za peněžní prostředky pořízených za účelem poskytnutí daného úvěru již nikoli.

vynaložených nákladech, které spotřebitel při splacení svého úvěru věřiteli nahrazuje. Doktrinální výklad potvrzuje, že tento závěr není v rozporu s existující odbornou literaturou.

II. Ekonomický výklad pojmu účelně vynaložené náklady v kontextu § 117 odst. 2 ZSÚ

Obecná právní věda je vědou dogmatickou⁵¹, pracuje s výrokovou logikou, abstraktními pojmy, empiricky neověřitelnými⁵² konstrukty a dalšími metodami, které lze jen těžko využít v jiných humanitních, a o to méně v přírodovědných oborech.⁵³ Právo je ale multidimenzionální fenomén⁵⁴, jeho poznávání se tedy neskládá jen ze zjišťování obsahu platného práva. V rámci holistického přístupu tedy budu zkoumat nejen obsah platného práva, ale i jaké má dopady na společnost.

Předmět výzkumu

Cílem této části výzkumu je vyhodnotit dopad současného výkladu ČNB na trh se spotřebitelskými úvěry na bydlení. Míra ovlivnění závisí na tom, jak vysoké ztráty vzniknou poskytovatelům spotřebitelských úvěrů na bydlení. Na základě zjištěné výše ztrát určím, zda je pravděpodobnější, že se poskytovatelé pokusí ztráty absorbovat, nebo je přenesou na spotřebitele.

Výchozí parametry

Výše těchto ztrát bude ovlivňována několika faktory. 1, Míra snížení úrokových sazeb; 2, Objem hypotečních úvěrů poskytnutých v době vysokých úrokových sazeb; 3, Nejčastější délka do konce fixace ve chvíli snížení úrokových sazeb; 4, Množství hypotečních úvěrů poskytnutých v době vysokých úrokových sazeb, které budou vlivem jejich snížení předčasně splaceny.

⁵¹ Chápeme-li právní dogmatiku, jejíž účelem je výklad platného práva, jako oddělenou od právní filosofie, sociologie a jiných takových disciplín. Viz. - Ottův slovník naučný. Dvacátý díl. Praha : J. Otto, 1903. S. 560–562. – dostupné z: <https://archive.org/details/ottvslovnknauni13ottogoog/page/560/mode/2up?view=theater>

⁵² Založených na zkušenosti, neboli ověření pravdivosti hypotézy na základě dat pocházejících z fyzické reality.

⁵³ Lze tak mluvit o velmi specifické eidetické vědě (metoda založená na absenci zkušenosti, ve které se bádání číni hledáním logické bezrozpornosti různých konceptů), obohacené ale o vliv konceptů z fyzického světa (toho poznávaného zkušeností), které je právní dogmatikou třeba uchopit. Pro kontext např. HUSSERL, Edmund. *Ideje I*. vyd. Praha: OIKOYMENH, 2019. 339 s. str. 32

⁵⁴ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 5. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2009. 308 s. ISBN 978-80-7380-233-2. Kapitola Fenomén práva, s. 19.

Jako nástroj k vyhodnocení dopadu výkladu jsem zvolil statickou citlivostní analýzu, jelikož tato metoda zkoumá citlivost výsledků analýzy na změny ve výchozích parametrech⁵⁵, což umožňuje simulovat dopady výkladu i při neznalosti přesné výše uvedených faktorů.

V analýze budu kalkulovat se snížením sazeb o 0,5%, 1% a 1,5 %, neboť rychlejší tempo snižování se v blízké budoucnosti jeví jako nepravděpodobné.⁵⁶ Nejčastěji volenou variantou hypotéky⁵⁷ je fixace výše úroku na 1-5 let⁵⁸. Lze předpokládat, že spotřebitelům, kteří získali úvěr v době vysokých sazeb, budou v okamžiku snížení sazeb, do konce fixace zbývat 3 až 4 roky. Jedná se o konzervativní odhad, neboť přibližně 100 miliard CZK z celkového objemu 241 miliard CZK hypoték poskytnutých v době vysokých úrokových sazeb, bylo poskytnutých s fixací od 5 do 10 let, či nad 10 let. Je tedy možné, že nejčastější doba do konce fixace je ještě vyšší.

Z citlivostní analýzy jsem vyloučil první čtvrtletí roku 2022, neboť by poklesy úrokových sazeb, se kterými kalkuluji, znamenaly pouze návrat k tehdejšími hodnotám, a spotřebitelé, kteří tehdy získali fixaci, by tak neměli důvod předčasně splatit.⁵⁹

V analýze pracuji s předpokladem, že minimálně 50% klientů splatí při poklesu úrokových sazeb dříve. Samozřejmě platí, že čím větší pokles sazeb a čím větší bude hypotéka, tím podíl klientů splácejících hypotéku předčasně poroste, a zároveň si vezme hypoteční úvěr za lepších úrokových podmínek.⁶⁰ Předčasné splacení spotřebitelského úvěru je pro klienta banky ekonomicky racionální rozhodnutí, a lze proto předpokládat, že možnosti využije spíše více spotřebitelů než méně.⁶¹

⁵⁵ Rappaport, A. (1967). Sensitivity Analysis in Decision Making. *The Accounting Review*, 42(3), 441–456. <http://www.jstor.org/stable/243710> - str. 1

⁵⁶ Viz zápis z jednání bankovní rady ze dne 29. 2. 2023, dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-168010200000/?tab=record>

⁵⁷ Jedná se o účelový úvěr na bydlení, tím pádem je možné určit, že se skutečně jedná o spotřebitelský úvěr na bydlení. Jiné formy úvěrů nemohou být do simulace zahrnuty, neboť není možné určit jejich účel, a tím pádem, zda se jedná o spotřebitelský úvěr na bydlení. Navíc, vzhledem k objemu poskytnutých hypoték se jedná o zcela dominantní formu spotřebitelského úvěru na bydlení.

⁵⁸ Tento i následující údaje o hypotečním trhu – viz veřejná databáze ČNB ARAD.

⁵⁹ Hodnoty z prvního čtvrtletí roku 2023 jsem nepoužil, neboť údaje o objemu poskytnutých hypoték zahrnující nově poskytnuté i refinancované hypotéky nejsou doposud z ARAD dostupné.

⁶⁰ Jinak řečeno, vztah mezi snížením sazeb a procentem předčasného splácení hypoték, by byl zobrazen exponenciální funkcí.

⁶¹ Jako ilustrativní lze vnímat průzkum společnosti TNS Slovakia, dle kterého 5 měsíců po zavedení „zákonu o úveroch na bývanie“, který umožnil po uhrazení 1% ze zbytkového úvěru předčasně splatit hypotéku, polovina lidí, kteří již mají hypotéku, ji již převedli do jiné banky, nebo o tom přemýšlejí – Viz <https://www.finance.cz/472616-slovaci-mohou-splatit-hypoteku-mimo-fixaci-s-1-poplatkem-vyuzivaji-teto-moznosti/>

Slovní popis citlivostní analýzy

Jak bylo uvedeno výše, objem hypotečních úvěrů poskytnutých v období vysokých úrokových sazeb s fixací období delší 1 roku dosáhl v roce 2022 241 miliard CZK. V situaci, kdy by ČNB snížila úrokové sazby o 1 %, by mohlo dojít k předčasnému splacení 50 % z nich, neboli přibližně 120 miliard CZK. Tuto částku bude banka muset alokovat s o 1% nižší úrokovou sazbou. Na této částce tedy bude tržít 1% ze 120 miliard CZK (1, 2 miliardy CZK). Pokud by do konce fixace zbývali 3 roky, bankovnímu sektoru vzniknou při uplatnění současného výkladu ČNB snížením úrokových sazeb náklady v celkové výši 3, 6 miliard CZK.

Model citlivostní analýzy

	0, 5 %		1 %		1, 5 %	
	3 roky	4 roky	3 roky	4 roky	3 roky	4 roky
50%	1,8 mld	2,4 mld	3,6 mld	4,8 mld	5,4 mld	7,2 mld

Rozbor výsledků

Jedná se o statickou citlivostní analýzu. Zde uvedené ztráty by tak nastaly, kdyby ČNB sazby snížila v blízké budoucnosti.⁶² Jinými slovy, analýza počítá s objemem hypoték poskytnutých v posledních třech čtvrtletích s takto vysokými úrokovými sazbami. Ke snížení úrokových sazeb ještě pravděpodobně do konce roku nedojde⁶³. Pokud tedy byly v posledních 3 čtvrtletích poskytnuty hypoteční úvěry ve výši 241 miliard CZK, v dalších 3 až 4 čtvrtletích se objem těchto úvěrů může klidně více než zdvojnásobit, neboť současný trend ukazuje na zrychlující meziměsíční tempo růstu množství poskytnutých hypoték⁶⁴. Ztráty bankovního sektoru se tedy v případě, že ke snížení sazeb dojde na konci roku 2023 nebo v na začátku roku 2024, přinejmenším zdvojnásobí.

⁶² I tak by pravděpodobně už byly o něco vyšší vzhledem k nezapočítání hypoték poskytnutých v prvním čtvrtletí roku 2023 do simulace.

⁶³ https://www.lidovky.cz/pr/sdeleni-komerčni/urokove-sazby-2023-pokles-se-ocekavat-neda-inflace-by-mohla-zpomalit.A230303_120243_komerčni-sdeleni_jedli; https://www.lidovky.cz/byznys/sef-cnb-michl-budeme-prisnejsi-kdy-podle-expertu-snizi-urokove-sazby.A230202_190635_in_ekonomika_rkj; <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-cnb-svuj-kurz-nemeni-a-ponechava-sazby-opet-beze-zmeny-228588>, nebo také opět z jednání bankovní rad ze dne 29. 3. 2023

⁶⁴ Viz. - <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-brezen-2023-urokova-sazba-klesla-na-586> - K této statistice je třeba poznamenat, že na rozdíl od údajů dostupných z ARAD, ČBA nezahrnuje do těchto údajů refixace. Statistika nicméně ukazuje, že počet poskytnutých úvěrů roste, pouze není rozšířena o další kategorie poskytování.

Na základě analýzy lze uzavřít, že předčasné splacení hypoték poskytnutých za vysokých úrokových sazeb i v nižších desítkách procent z jejich celkového objemu, by bankovnímu sektoru přineslo náklady řádově v miliardách CZK, přičemž na základě ekonomické racionality tohoto chování a uvedené studie ze Slovenska lze předpokládat, že procento předčasných splacení může dosáhnout i více než 50% z celkového objemu hypoték poskytnutých za vysokých úrokových sazeb. Bankovní sektor dosáhl v roce 2022 zisku ve výši cca 104 miliard CZK⁶⁵, přičemž, i když ztrátu bankovního sektoru z předčasně splacených úvěrů nelze přímo odečíst od zisku, současný výklad ČNB by při snížení úrokových sazeb snížil zisk celého sektoru minimálně v řádu procent, jelikož náklady v řádu miliard CZK se do zisku sektoru ani jinak projevit nemohou. Navíc, vzhledem k výše uvedeným faktorům se jedná o velmi konzervativní simulaci. Riziko ztrát ke konci tohoto roku bude dvojnásobné, razantnější snížení sazeb by vzhledem k povaze vztahu mezi snížením úrokových sazeb a množstvím předčasných splacení způsobilo předčasné splacení spíše ve vyšších desítkách procent z celkového objemu předmětných hypoték a nejčastější doba do konce fixace úvěru může být vzhledem k délce fixací předmětných hypoték delší, než s jakou v práci kalkulují. Nepochybuji tedy o tom, že bankovní sektor by se pokusil přenést své náklady v nějaké formě na spotřebitele. Přitom, jak jsem již opakovaně uvedl, cílem MCD, a tím pádem i ZSÚ jako transponace této směrnice, je ochrana spotřebitele a vytvoření stabilního a konkurenčního prostředí.⁶⁶

Těžko lze snížení zisku konkrétního sektoru v řádu klidně i vyšších jednotek procent, které by daný sektor, v případě neúspěchu pokusů o změnu zákona, řešil transformací trhu s hypotečními úvěry, navíc takovým, které tyto náklady přenesou na spotřebitele, mít za výklad s nejnižšími společenskými náklady. Uzavírám a shrnuji, že ztráty dosahují takové výše, že by ji poskytovatelé pravděpodobně přenesli na spotřebitele. Vzhledem k společenským nákladům tedy nejde z ekonomického hlediska o vhodný výklad zákona.

Potenciální způsoby minimalizace nákladů

Vytváří-li současný výklad ČNB vysoké společenské náklady, nezbyvá než se zamyslet jak nad výkladem, tak nad zněním zákona. I přesto, že považuji současný výklad zákona za

⁶⁵ Viz <https://faei.cz/ceske-banky-maji-za-rok-2022-historicky-rekordni-zisky-poprve-v-historii-pres-100-miliard-korun/>

⁶⁶ Viz. recitál č. 66 MCD a Právní rozhledy 8/2017, s. 272 – Anna Balcarová

nesprávný, z textu zákona skutečně bez dalšího nevyplývá obsah dané právní normy⁶⁷. To vytváří nejasnost, která i stojí za aktuálními spory mezi poskytovateli a ČNB. Navíc, ČNB si vzhledem k probíhajícímu soudnímu sporu⁶⁸, reputačnímu riziku a hrozby vzniku povinnosti k náhradě škody způsobené nesprávným úředním postupem, nemůže v současné chvíli dle mého dovolet svůj výklad zákona změnit. Současné znění zákona tedy není natolik jasné, aby ČNB musela změnit své stanovisko.

Nejspíše tedy bude muset dojít ke změně samotného zákona, o což se v tuto chvíli poskytovatelé spotřebitelských úvěrů pokouší.⁶⁹ Rozsah práce neumožňuje detailní rozpracování ideální změny zákona, nicméně z obou uvedených částí práce vyplývá, že by kromě administrativního poplatku do účelně vynaložených nákladů poskytovatele měla být zohledněna i cena peněz. Náhrada těchto nákladů samozřejmě musí výt v rámci ochrany postavení spotřebitele omezena, ať již konkrétní částkou, nebo možná ještě vhodněji⁷⁰, procentem z ceny daného úvěru na bydlení. Dovolím si pro zajímavost uvést, že jsem při osobním rozhovoru o této práci s osobou pohybující se profesionálně na hypotečním trhu narazil na zajímavý názor o povaze tohoto stropu. Strop by dle dotyčné neměl být maximální, ale minimální částka. Bance totiž vznikají ztrátou příjmů z úročení jistiny náklady zdaleka přesahující například zákonný strop ve smyslu § 117 odst. 4. Navrhla tedy, aby předčasné splacení, při kterém bance vzniknou náklady do 100 tisíc CZK, bylo umožněno bez zohlednění ceny peněz, ale jakékoliv ztráty nad tuto částku by byli bance hrazeny. Zdůvodnila to tím, že dnes nejsou výjimkou klienti s hypotečními úvěry v celkovém objemu přes 100 milionů CZK. Exit klientů s vysokou expozicí dle ní poškozuje poskytovatele mnohem víc, což by takto bylo zohledněno. I když se dle mého jedná o zajímavý nápad, takový minimální „strop“ dostatečně nechrání spotřebitele, kterým klidně může být i osoba hypotečním úvěrem výrazně nadprůměrné velikosti.⁷¹ Zvolil bych tedy klasickou cestu maximálního stropu.

⁶⁷ Svým způsobem to uznala i sama ČNB, viz Rozhodnutí ČNB o rozkladu č.j. 2022/56234/CNB/110 ze dne 9. 6. 2022, str. 34.

⁶⁸ <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2220777>,

⁶⁹ Viz <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-rozhovory-odejit-s-hypotekou-se-muze-prodrazit-pripousti-sef-nejvetsi-ceske-banky-225434>. Pro úplnost uvádím, že změna zákona se má týkat i jiných oblastí, jako například zavedení možnosti splacení úvěru bez úroků v případě prodeje zatížené nemovitosti při rozdělení SJM. – Viz https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-splatka-fixace-banky-novela.A230320_071057_pujcky_sov

⁷⁰ Spotřebitelům se tak alespoň do jisté míry zohlednění expozice vůči bance, co se do velikosti úvěru týče. Pevně stanovená částka by jinak mohla být nespravedlivá vůči méně bonitním spotřebitelům, kteří hradili procentuálně větší část svých úvěrů než ti méně bonitní.

⁷¹ Viz. definice spotřebitele dle § 419 NOZ

Závěr

Nejprve k nejdůležitějším poznatkům první části. Vezmeme-li v potaz povahu marně vynaložených nákladů jako právního institutu, lze určit, že vznikají až zmařením dobrovolně vynaložené majetkové oběti, v tomto případě předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení. Takový výklad splňuje požadavek celistvosti právního řádu, přičemž zároveň nejvíce šetří smyslu směrnice, kterou transponuje. I přesto, že se směrnice vydala cestou minimální harmonizace, při nejasnosti zákona by měl být uplatněn eurokonformnější výklad. Zohlednění ceny peněz do účelně vynaložených nákladů podporuje i historický výklad, jak dokazuje důvodová zpráva k ZSÚ, RIA i tabulka MF vypořádání připomínek k návrhu ZSÚ. Nakonec, i teleologický výklad ukazuje, že dopady současného výkladu by byli proti cíli ZSÚ. Výsledky jsou komparovány s odbornou literaturou, jež byla doposud v této oblasti sepsaná, nepodařilo se ovšem identifikovat převažující doktrinální výklad.

V druhé části zkoumám dopady současného výkladu na trh s hypotékami, a to za pomoci citlivostní analýzy. Ta ukázala, že ztráty dosáhnou takové intenzity, že poskytovatelům hypotečního úvěru nezbyde, než takto vzniklé náklady přenést na spotřebitele, a to buď formou vyšších úrokových sazeb, zkrácením fixací, nebo přechodem na variabilní sazby při poskytování hypoték. Navíc z ní vyplynulo, že rizika budou poskytovatelům s narůstajícím objemem hypoték poskytnutých za vysokých sazeb pouze narůstat, s tím, že výše ztrát může být vlivem razantnějšího snížení úrokových sazeb výrazně vyšší než se kterou v práci počítám.

Jelikož součástí akademické práce by mělo být i kritické zhodnocení autora, uvádím následující témata, která v práci měla být rozpracována. Práce bohužel nemá dostatečný rozsah, abych se mohl hlouběji věnovat povaze financování hypotečních úvěrů, což bych vzhledem k debatě o ní v správních rozhodnutích ČNB považoval za přínosné téma. Dále, v práci nabádám v poslední části ke změně zákona, nicméně i zde jsem kvůli rozsahu práce nemohl poskytnout hlubší zamyšlení nad přesným zněním novelizace či formou omezení náhrady poskytovateli. Práci jsem také mohl obohatit o komparaci transponace směrnice v zahraničí, ani na to ovšem nezbylo v práci místo.

Abych práci shrnul, současný výklad pojmu účelně vynaložené náklady uplatněný ČNB nepovažuji za správný, neboť ta dle mého daný pojem nepodrobila dostatečně podrobnému a intenzivnímu výkladu, a ani nezvážila dopady svého výkladu na trh s hypotečními úvěry.

Na závěr bych rád uvedl, že nejen vzhledem k soudnímu sporu ČNB ohledně výkladu předmětného ustanovení ZSÚ, probíhajícímu jednání o jeho novelizaci a potenciálním dopadům na trh s hypotečními úvěry, ale i neprozkoumanosti institutu marně vynaložených nákladů v českém právu a fascinujícím souvisejícím právním otázkám, jež se v této oblasti protínají s těmi ekonomickými, považuji téma za hodné dalšího zpracování, a rád bych apeloval na čtenáře této práce, aby zvážili, zda se by se mu sami neměli věnovat.

Seznam Zdrojů

Právní předpisy, důvodová zpráva, RIA, výkladové stanovisko ČNB, etc.:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 145/2010 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru (stará právní úprava)

Zákon č. 21/1992 Sb., zákon o bankách

Vypořádání připomínek k návrhu zákona o spotřebitelském úvěru, dostupné z:

https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Navrh_2015_vyporadaci-tabulka-ostatni-vlada-Spotrebitelsky-uver.pdf

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA) k Návrhu zákona o úvěru pro spotřebitele, dostupná z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=124540>

Důvodová zpráva k ZSÚ, dostupná z:

<https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=124543>

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010

Směrnice Evropského parlamentu a rady 2008/48/EU ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o and zrušení směrnice 87/102/EHS

Výkladové stanovisko ČNB k účelně vynaloženým nákladům ze dne 7. 3. 2019, dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2019-07/>

Knižní zdroje:

Právnícký slovník, 3. vydání, 2009: A. Gerloch

HUSSERL, Edmund. Ideje I. vyd. Praha: OIKOYMENH, 2019. 339 s.

WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. 2. vydání. Praha: Auditorium, 2019.

Komentářová literatura:

Slanina, J., Jemelka, L., Vetešník, P., Wachtlová, L., Flídr, J. Zákon o spotřebitelském úvěru.

Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, 900 s.

Wachtlová, L., Slanina, J.: Zákon o spotřebitelském úvěru, Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 346 s.

VACEK, L. [Zrušeno] *Zákon o spotřebitelském úvěru: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-4-13]. ASPI_ID KO145_2010CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022

Odborné články:

Charles A. Conant, What Determines the Value of Money?, *The Quarterly Journal of Economics*, Volume 18, Issue 4, August 1904, Pages 551–569, <https://doi.org/10.2307/1882416>

Balcarová, Anna. Nový zákon o spotřebitelském úvěru. *Právní rozhledy*, 8/2017, s. 272.

Grygar T., K vládnímu návrhu zákona o spotřebitelském úvěru, *Právní rozhledy* 5/2016, s. 177

Rappaport, A. (1967). Sensitivity Analysis in Decision Making. *The Accounting Review*, 42(3), 441–456. <http://www.jstor.org/stable/243710>

MALANIK, Michal. Empirické zkoumání metodologie interpretace práva. *Časopis pro právní vědu a praxi* 2/2019, s. 169

Judikatura:

Rozhodnutí ČNB č.j. 2021/105473/570 ze dne 13. 10. 2021

Rozhodnutí ČNB o rozkladu č.j. 2022/56234/CNB/110 ze dne 9. 6. 2022

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2289/2002 ze dne 30. září 2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 3206/2007 ze dne 26. srpna 2009.

Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 66/04 ze dne 3. 5. 2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1217/2020 ze dne 27. 1. 2021

Elektronické zdroje:

Růst cen nemovitostí:

<https://www.hypoindex.cz/clanky/rust-cen-bytu-za-10-let/>

Výroční zpráva Hypoteční banky za rok 2021, dostupná z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1895/hb_vz2021_neoficialni-verze-prodle-pozadavku-cnb.pdf

Výroční zpráva České spořitelny za rok 2021, dostupná z:

https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/vz-2021.pdf

Výklad účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s předčasným ukončením hypotečního úvěru: [https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Vyklad-ucelne-vynalozenych-nakladu-vzniklych-v-souvislosti-s-predcasnym-ukoncenim-hypotecniho-uveru-otazky-a-](https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Vyklad-ucelne-vynalozenych-nakladu-vzniklych-v-souvislosti-s-predcasnym-ukoncenim-hypotecniho-uveru-otazky-a-odpovedi#:~:text=Za%20%C3%BA%C4%8Deln%C4%9B%20vynalo%C5%BEen%C3%A9%20n%C3%A1klady%20lze,s%20p%C5%99ed%C4%8Dasn%C3%BDm%20splacen%C3%ADm%20%C3%BAv%C4%9Bru%20spot%C5%99ebitelem)

[odpovedi#:~:text=Za%20%C3%BA%C4%8Deln%C4%9B%20vynalo%C5%BEen%C3%A9%20n%C3%A1klady%20lze,s%20p%C5%99ed%C4%8Dasn%C3%BDm%20splacen%C3%ADm%20%C3%BAv%C4%9Bru%20spot%C5%99ebitelem](https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Vyklad-ucelne-vynalozenych-nakladu-vzniklych-v-souvislosti-s-predcasnym-ukoncenim-hypotecniho-uveru-otazky-a-odpovedi#:~:text=Za%20%C3%BA%C4%8Deln%C4%9B%20vynalo%C5%BEen%C3%A9%20n%C3%A1klady%20lze,s%20p%C5%99ed%C4%8Dasn%C3%BDm%20splacen%C3%ADm%20%C3%BAv%C4%9Bru%20spot%C5%99ebitelem)

Zápis z jednání bankovní rady ze dne 29. 3. 2023, dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-168010200000/?tab=record>

Zpráva o průzkumu TNS Slovakia:

<https://www.finance.cz/472616-slovaci-mohou-splatit-hypoteku-mimo-fixaci-s-1-poplatkem-vyuzivaji-teto-moznosti/>

Názory členů bankovní rady ČNB o výši úrokových sazeb:

https://www.lidovky.cz/pr/sdeleni-komercni/urokove-sazby-2023-pokles-se-ocekavat-neda-inflace-by-mohla-zpomalit.A230303_120243_komercni-sdeleni_jedli;

https://www.lidovky.cz/byznys/sef-cnb-michl-budeme-prisnejsi-kdy-podle-expertu-snizi-urokove-sazby.A230202_190635_ln_ekonomika_rkj;

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-cnb-svuj-kurz-nemeni-a-ponechava-sazby-opet-beze-zmeny-228588>

Zpráva o ziskovosti bankovního sektoru v ČR:

<https://faei.cz/ceske-banky-maji-za-rok-2022-historicky-rekordni-zisky-poprve-v-historii-pres-100-miliard-korun/>

Zprávy o připravované novele ZSÚ:

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-rozhovory-odejit-s-hypotekou-se-muze-prodrazit-pripousti-sef-nejvetsi-ceske-banky-225434>.

https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-splatka-fixace-banky-novela.A230320_071057_pujcky_sov

Statistika ČNB nových úvěrů na bydlení:

<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2020/>

Databáze ARAD, dostupná z:

<https://www.cnb.cz/arad/#/>

Zpráva o soudním sporu ČNB a komerční banky:

<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2220777>

