STANOVISKO GENERÁLNÍHO ADVOKÁTA PHILIPPA LÉGERA

přednesené dne 28. září 2004 [1]

1. Projednávaná věc navazuje na rozsudek ze dne 13. prosince 2001 ve věci Heininger [2].

2. V tomto rozsudku Soudní dvůr rozhodl, že se směrnice Rady 85/577/EHS ze dne 20. prosince 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory [3] použije na smlouvy o „hypotečním úvěru", tedy na smlouvy o úvěru uzavřené za účelem financování koupě nemovitého majetku. Soudní dvůr z toho dovodil, že spotřebitelé, kteří uzavřeli tento typ smlouvy při podomním prodeji, mají právo na odstoupení od smlouvy na základě článku 5 směrnice.

3. V projednávaném případě žádá Landgericht Bochum (Německo) Soudní dvůr o upřesnění dosahu svého rozsudku. Ptá se, zda se směrnice použije na globální finanční operaci, která zahrnuje kromě smlouvy o hypotečním úvěru i smlouvu o koupi nemovitosti. Dále se ptá, zda právo na odstoupení od smlouvy při tomto druhu finanční operace může mít za následek nejenom zrušení smlouvy o hypotečním úvěru, ale i smlouvy o koupi nemovitosti.

I – Právní rámec

A – *Právní úprava Společenství*

4. Cílem směrnice je zabezpečit spotřebitelům ve členských státech minimální ochranu v oblasti podomního prodeje.

5. Článek 1 odst. 1 směrnice stanoví, že se směrnice vztahuje na smlouvy uzavřené mezi dodavatelem a spotřebitelem v průběhu zájezdu organizovaného dodavatelem mimo jeho obchodní prostory nebo v průběhu návštěvy dodavatele u spotřebitele doma nebo u spotřebitele na jeho pracovišti, pokud se návštěva neuskutečnila na výslovnou žádost spotřebitele.

1 — Původní jazyk: francouzština.

2 — Věc C-481/99 (Recueil, s. I-9945, dále jen „rozsudek Heininger").

3 — Úř. věst. L 372, s. 31; Zvl. vyd. 15/01, s. 262 (jinak také „směrnice 85/577" nebo „směrnice").

6. Naproti tomu se podle čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice nevztahuje na „smlouvy o výstavbě, prodeji nebo nájmu nemovitostí nebo smlouvy týkající se jiných práv k nemovitostem".

7. Článek 4 směrnice stanoví, že dodavatel musí písemně poučit spotřebitele o jeho právu odstoupit od smlouvy ve lhůtě stanovené v článku 5 směrnice.

8. Článek 5 směrnice stanoví:

„1. Spotřebitel má právo v souladu s postupem stanoveným vnitrostátním právem zrušit účinky svého závazku [odstoupit do svého závazku] zasláním oznámení ve lhůtě alespoň sedmi dnů po datu, ke kterému bylo vydáno poučení uvedené v článku 4 [...]

2. Zaslání oznámení má za následek, že spotřebitel je zproštěn všech závazků vyplývajících ze zrušené smlouvy [ze smlouvy, od které odstoupil]."

9. Co se týče následků odstoupení od smlouvy, článek 7 směrnice stanoví, že „uplatní-li spotřebitel své právo zrušit smlouvu [odstoupit od smlouvy], řídí se právní účinky tohoto zrušení smlouvy [odstoupení od smlouvy] vnitrostátním právem, zejména jedná-li se o vrácení plateb za zboží nebo provedení služeb a vrácení doručeného zboží".

10. V rozsudku ve věci Heininger podal Soudní dvůr výklad směrnice ohledně dvou bodů.

11. Zaprvé rozhodl, že se směrnice použije na smlouvy o hypotečním úvěru, tedy na smlouvy o úvěru za účelem financování koupě nemovitého majetku [4], i když jsou tyto smlouvy zajištěny zástavním právem k nemovitosti [5]. Soudní dvůr totiž usoudil, že předmětem tohoto typu smlouvy není „právo k nemovitostem" ve smyslu čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice [6], ale poskytnutí finančních prostředků spojené s odpovídající povinností jejich vrácení spolu se zaplacením úroků [7]. Soudní dvůr z toho vyvodil, že spotřebitel, který uzavírá tento typ smlouvy při podomním prodeji, má právo na odstoupení od smlouvy uvedené v článku 5 směrnice [8].

12. Dále Soudní dvůr připomenul, že minimální lhůta sedmi dnů stanovená pro

4 — Rozsudek Heininger (výrok, bod 1).
5 — Tamtéž (bod 32).
6 — Tamtéž (bod 34).
7 — Tamtéž (bod 33).
8 — Tamtéž (výrok, bod 1).

uplatnění práva na odstoupení od smlouvy se musí počítat „od okamžiku, kdy mu [spotřebiteli] bylo vydáno poučení" týkající se jeho práva na odstoupení od smlouvy, a že dodavatel má povinnost ho o tomto právu poučit [9]. V důsledku toho Soudní dvůr rozhodl, že směrnice brání vnitrostátnímu ustanovení, které stanovuje maximální lhůtu jednoho roku od uzavření smlouvy pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy podle článku 5 směrnice, pokud spotřebitel nebyl poučen v souladu s článkem 4 uvedené směrnice [10].

B – *Německé právní předpisy*

13. V Německu byla směrnice provedena do vnitrostátního práva Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (zákon o odstupování od smluv uzavřených při podomním prodeji a od podobných transakcí) ze dne 16. ledna 1986 [11].

14. Článek 3 odst. 1 tohoto zákona stanoví, že „v případě odstoupení je každá ze stran povinna vrátit druhé straně získaná plnění". Článek 3 odst. 3 HWiG dodává, že „za právo užívat nebo používat věc nebo jiná plnění do okamžiku uplatnění práva od smlouvy odstoupit musí být zaplaceno".

15. Mimoto německý zákonodárce provedl směrnici Rady 87/102/EHS ze dne 22. prosince 1986 o sbližování právních a správních předpisů členských států týkajících se spotřebitelského úvěru [12] přijetím Verbraucherkreditgesetz (zákon o spotřebitelském úvěru) ze dne 17. prosince 1990 [13]. Článek 9 tohoto zákona stanoví:

„1. Kupní smlouva představuje transakci spojenou se smlouvou o úvěru, pokud úvěr slouží k financování kupní ceny a obě smlouvy musejí být považovány za hospodářský celek. O hospodářský celek jde zejména tehdy, pokud věřitel využívá spolupráce s prodávajícím při přípravě nebo uzavření smlouvy o úvěru.

2. Projev vůle spotřebitele směřující k uzavření spojené kupní smlouvy nabývá účinnosti pouze tehdy, pokud spotřebitel neodstoupí od svého projevu vůle směřujícího k uzavření smlouvy o úvěru na základě čl. 7 odst. 1.

Poučení týkající se práva odstoupit od smlouvy [...] musí obsahovat údaj, že v případě odstoupení pozbývá platnosti

9 — Tamtéž (bod 45).
10 — Tamtéž (výrok, bod 2).
11 — BGBl. I, s. 122 (dále jen „HWiG").
12 — Úř. věst. L 42, s. 48; Zvl. vyd. 15/01, s. 326.
13 — BGBl. I, s. 2840 (dále jen „VerbrKrG").

i kupní smlouva spojená se smlouvou o úvěru [...]. Jestliže již byla jistina úvěru čerpána a uhrazena ve prospěch prodávajícího, přecházejí na věřitele práva a povinnosti prodávajícího vůči spotřebiteli plynoucí z kupní smlouvy, pokud jde o právní účinky odstoupení [...].

[...]"

16. Článek 3 odst. 2 bod 2 VerbrKrG upřesňuje, že se některá ustanovení, zejména článek 9 tohoto zákona, nevztahují na „smlouvy o úvěru, ve kterých je úvěr podmíněn zřízením zástavního práva k nemovitosti a je poskytnut za podmínek obvyklých pro úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti a jejich střednědobé financování".

II – Skutkový stav a původní řízení

17. Od konce 80. let financuje Deutsche Bausparkasse Badenia (dále jen „Banka") nákup starších bytů.

18. Obecně se jedná o nemovitosti postavené v rámci výstavby bytových sociálních jednotek v 60. a 70. letech, které zakoupila Allgemeine Wohnungsvermögens AG, poté je zrekonstruovala a nabídla k prodeji. Společnost Heinen & Biege GmbH, která působí jako realitní a finanční zprostředkovatel, se zabývá obchodováním s byty a zprostředkováním financování.

19. V rámci tohoto systému byli manželé Schulteovi v únoru 1992 kontaktováni zástupcem společnosti Heinen & Biege GmbH. Ten jim nabídl investici, která spočívala v koupi nemovitého majetku financovaného úvěrem. Z daňových důvodů měly byt užívat třetí osoby a koupě měla být zcela financovaná půjčkou, jejíž splácení bylo v době trvání smlouvy o úvěru vyloučeno.

20. Dne 28. dubna 1992 tak manželé Schulteovi zakoupili byt za cenu 90 519 DEM. Kupní smlouva byla podepsaná před notářem v souladu s ustanoveními relevantních německých právních předpisů.

21. Za účelem financování této koupě uzavřeli manželé Schulteovi dne 7. dubna 1992 v Bance smlouvu o půjčce ve výši 105 000 DEM, která byla zajištěna „zástavním právem k nemovitosti" ve stejné výši. Zástavní právo bylo zřízeno notářským zápisem ze dne 8. května 1992. V tomto zápisu se manželé Schulteovi také osobně zaručili za splacení dluhu a souhlasili s možností přímé vykonatelnosti smlouvy o půjčce vůči jejich veškerému majetku.

22. Manželé Schulteovi se taktéž připojili k systému společné správy nájemného. Podle tohoto systému se vzdali práva spravovat svůj nemovitý majetek: společnost Heinen & Biege GmbH vybírala nájemné a převáděla ho vlastníkům v poměru k jejich investici po odečtení nákladů vynaložených na údržbu bytů.

23. Konečně manželé Schulteovi uzavřeli s Bankou dvě smlouvy o stavebním spoření, které měly sloužit ke splacení jejich půjčky.

24. Po uzavření těchto jednotlivých smluv Banka podle pokynů manželů Schulteových vyplatila jistinu půjčky, a to 101 850 DEM, přímo prodávajícími bytu.

25. Vzhledem k tomu, že manželé Schulteovi nesplnili své závazky, požadovala Banka splacení půjčky a přistoupila k vymáhání smlouvy na základě notářského zápisu ze dne 8. května 1992.

26. V listopadu 2002 odstoupili manželé Schulteovi od smlouvy o půjčce na základě HWiG a podali u předkládajícího soudu proti nucenému výkonu odpor.

III – Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce

27. Ve svém předkládacím usnesení Landgericht Bochum připomíná, že podle článku 3 HWiG je každá strana povinna vrátit druhé straně přijatá plnění a zaplatit za užívání zboží do okamžiku odstoupení. Vysvětluje rovněž, že podle ustálené judikatury Bundesgerichtshof, nejvyššího soudu v občanskoprávních věcech, se půjčka považuje za „přijatou", i když finanční instituce vyplatila částku přímo třetí osobě podle pokynů dlužníka.

28. Z toho vyplývá, že v případě odstoupení požadují ustanovení HWiG, aby dlužník splatil jistinu úvěru navýšenou o úroky v tržní sazbě. Mimoto je povinnost splatit okamžitě účinná a týká se celé částky úvěru.

29. Předkládající soud má za to, že tento následek je vůči spotřebiteli tvrdý a že by mohla být ve vnitrostátním právu nalezena jiná řešení.

30. Smlouva o úvěru a smlouva o koupi nemovitosti by tak mohly být považovány za „hospodářský celek" ve smyslu článku 9 VerbrKrG. V takovém případě by odstoupení

od smlouvy o úvěru způsobilo odstoupení od kupní smlouvy podle čl. 9 odst. 2 VerbrKrG. Spotřebitel by tedy už nebyl povinen splatit věřiteli úvěr, ale pouze na něho převést vlastnické právo a zaplatit mu za užívaní nemovitosti až do okamžiku odstoupení.

31. Jiné řešení by spočívalo v uznání hospodářského celku tvořeného smlouvou o úvěru a kupní smlouvou bez použití článku 9 VerbrKrG. V takovém případě by odstoupení od jedné ze smluv způsobilo rovněž zrušení té druhé.

32. Předkládající soud nicméně vysvětluje, že Bundesgerichtshof odmítl tato dvě řešení, a to i ve svých rozsudcích vydaných po rozsudku ve věci Heininger. Bundesgerichtshof vychází především z čl. 3 odst. 2 bodu 2 VerbrKrG, který stanoví, že se ustanovení článku 9 VerbrKrG týkající se spojených operací nevztahují na smlouvy o úvěru zajištěné zástavním právem k nemovitosti. V rozsudku ze dne 9. dubna 2002 tak Bundesgerichtshof rozhodl, že:

„Pokud z důvodu (rozsudku ve věci Heininger) musí být shledáno, že existuje právo na odstoupení u smluv o hypotečním úvěru, při zkoumání právních účinků odstoupení ... je třeba vzít do úvahy skutečnost, že podle čl. 3 odst. 2 bodu 2 VerbrKrG se článek 9 VerbrKrG (ve znění platném do 30. září 2000) nepoužije na smlouvy o hypotečním úvěru ve smyslu tohoto ustanovení.

Podle dlouhodobé ustálené judikatury několika senátů Bundesgerichtshof se hypoteční úvěr a koupě nemovitého majetku financovaná z úvěru v zásadě nepovažují za spojené smlouvy tvořící hospodářský celek [...]. Při koupi nemovitého majetku dokonce i osoba bez právních znalostí a obchodních zkušeností ví, že věřitel a prodávající jsou zpravidla dvě odlišné osoby. Zákonodárce to vzal v úvahu, když v čl. 3 odst. 2 bodě 2 VerbrKrG stanovil, že se pravidla týkající se spojených smluv (článek 9 VerbrKrG) nevztahují na hypoteční úvěry ve smyslu čl. 3 odst. 2 bodu 2 VerbrKrG."

33. Landgericht Bochum vysvětluje, že vzhledem k této judikatuře nemá odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru žádný dopad na platnost smlouvy o koupi nemovitého majetku. Spotřebitelé tedy musí okamžitě splatit úvěr spolu s úroky.

34. Předkládající soud má za to, že toto řešení je v rozporu s právem Společenství. I když se v souladu s článkem 7 směrnice řídí právní účinky odstoupení od smlouvy vni-

trostátním právem, je nesporné, že pravidla zvolená členskými státy nesmí ohrozit účinnost práva Společenství, a zvláště práva na odstoupení přiznaného směrnicí.

35. V projednávaném případě by se ale spotřebitel, který využil svého práva na odstoupení od smlouvy, nacházel v mnohem méně výhodné situaci než v případě pokračování smlouvy o úvěru, protože by musel okamžitě splatit úvěr spolu s úroky.

36. Za těchto podmínek se Landgericht Bochum domnívá, že německé orgány nepřijaly vhodná opatření k zajištění provedení směrnice a k zabezpečení účinné ochrany spotřebitelů.

IV – Předběžné otázky

37. Vnitrostátní soud se tedy rozhodl přerušit řízení a položit Soudnímu dvoru následující čtyři otázky:

„1) Vztahuje se čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice [...] rovněž na smlouvy o koupi nemovitostí, které musejí být považovány za pouhou součást druhu finanční investice, jejíž financování je zajištěno úvěrem, a pokud se smluvní jednání, která se týkala jak smlouvy o koupi nemovitosti, tak i smlouvy o úvěru sloužící výlučně k financování, uskutečnila při podomním prodeji ve smyslu článku 1 [HWiG]?

2) Jsou požadavky vyplývající ze zásady vysoké úrovně ochrany v oblasti ochrany spotřebitele (čl. 95 odst. 3 Smlouvy o ES) a efektivity ochrany spotřebitele zajištěné směrnicí [...] dodrženy ustanoveními vnitrostátního právního řádu nebo jejich podaným výkladem, které stanoví, že jediným důsledkem odstoupení od projevu vůle směřujícího k uzavření smlouvy o půjčce – i když jde o finanční investice, pro které by půjčka nebyla vůbec poskytnuta, nebyla-li by nabyta nemovitost – je zrušení smlouvy o půjčce?

3) Je vnitrostátní ustanovení, které stanoví jako důsledek odstoupení od smlouvy o půjčce povinnost pro spotřebitele, který uplatnil své právo odstoupit od smlouvy, splatit půjčku bance, která financování poskytla, i když podle plánu

vypracovaného pro finanční investici slouží půjčka výhradně k financování nemovitosti a je čerpána přímo ve prospěch prodávajícího nemovitosti, v souladu s ochranným účelem ustanovení čl. 5 odst. 2 směrnice [...] pokud jde o odstoupení od smlouvy?

4) Je vnitrostátní ustanovení, které stanoví jako důsledek odstoupení od smlouvy povinnost pro spotřebitele poté, co uplatnil své právo odstoupit od smlouvy, splatit okamžitě půjčku, která – v souladu s plánem vypracovaným pro finanční investici – ještě nebyla splacena, spolu s úroky ve výši běžné na trhu, v rozporu s požadavkem vysoké úrovně ochrany v oblasti ochrany spotřebitele (čl. 95 odst. 3 Smlouvy o ES) a se zásadou efektivity ochrany spotřebitele, která je zakotvena směrnicí [...]?"

V – K přípustnosti žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce

38. Úvodem je třeba posoudit, zda je žádost o rozhodnutí o předběžné otázce přípustná.

39. Banka zdůrazňuje, že v projednávaném případě Landgericht Bochum nerozhodl o otázce, zda byla smlouva o úvěru uzavřena při podomním prodeji, a že pokud se tato otázka nevyřeší, má žádost o rozhodnutí o předběžné otázce hypotetický charakter.

40. Je známo, že podle ustálené judikatury [14] je řízení upravené článkem 234 ES nástrojem spolupráce mezi Soudním dvorem a vnitrostátními soudy. V rámci této spolupráce přísluší vnitrostátnímu soudu, který spor projednává a který musí vzít na sebe odpovědnost za následné soudní rozhodnutí, aby posoudil jak nezbytnost předběžného rozhodnutí, tak i relevantnost otázek, které pokládá [15]. Proto, pokud se položené otázky týkají výkladu práva Společenství, Soudní dvůr je v zásadě povinen vydat rozhodnutí [16].

41. Soudní dvůr nicméně také uvedl [17], že mu v rámci ověření své vlastní příslušnosti přísluší přezkoumat podmínky, za kterých

14 — Od rozsudku ze dne 1. prosince 1965, Schwarze (16/65, Recueil, s. 1081, 1094).

15 — Viz zejména rozsudky ze dne 13. března 2001, PreussenElektra (C-379/98, Recueil, s. I-2099, bod 38); ze dne 22. ledna 2002, Canal Satélite Digital (C-390/99, Recueil, s. I-607, bod 18); ze dne 19. února 2002, Arduino (C-35/99, Recueil, s. I-1529, bod 24), a ze dne 9. prosince 2003, Gasser (C-116/02, Recueil, s. I-14693, bod 23).

16 — Viz zejména rozsudky ze dne 15. prosince 1995, Bosman (C-415/93, Recueil, s. I-4921, bod 59); PreussenElektra, uvedený výše (bod 38); Canal Satélite Digital, uvedený výše (bod 18) a Arduino, uvedený výše (bod 24).

17 — Rozsudek ze dne 16. prosince 1981, Foglia (244/80, Recueil, s. 3045, bod 21).

byla podána žádost vnitrostátním soudem. Duch spolupráce, který musí převládat při řízeních o předběžné otázce, totiž vyžaduje, aby vnitrostátní soud bral ohled na funkci svěřenou Soudnímu dvoru, kterou je přispívat k výkonu spravedlnosti v členských státech, a ne poskytovat poradní stanoviska na obecné a hypotetické otázky [18].

42. Mimoto Soudní dvůr má za to, že z důvodu podání užitečného výkladu práva Společenství je žádoucí, aby vnitrostátní soud před podáním žádosti zjistil skutkový stav věci v původním řízení [19].

43. V projednávaném případě není sporné, že vnitrostátní soud nerozhodl o otázce, zda byla smlouva o úvěru uzavřena při podomním prodeji, ačkoliv se účastníci řízení v tomto bodě rozcházejí [20].

44. Předkládající soud se domníval, že řešení sporu je především závislé na tom, zda v případě odstoupení od smlouvy o úvěru směrnice ukládá spotřebiteli splacení úvěru. Vnitrostátní soud došel k závěru, že pokud Soudní dvůr odpoví na tuto otázku kladně, nebude již nutné ověřit, zda sporná smlouva spadá do rozsahu působnosti směrnice, protože, i za předpokladu, že by tomu tak bylo, manželé Schulteovi by museli v každém případě splatit Bance úvěr.

45. I když jsou důvody tohoto postupu pochopitelné, nic to nemění na tom, že Soudní dvůr je vzhledem ke své judikatuře postaven do složité situace. Ve skutečnosti na rozdíl od věci Heininger, kde předkládající soud jasně vycházel z předpokladu, že smlouva o úvěru spadá do rozsahu působnosti směrnice [21], Landgericht Bochum výslovně ponechal v projednávané věci tuto otázku otevřenou [22].

46. Z toho vyplývá, že za současného stavu spisu Soudní dvůr neví, zda se směrnice použije na spor v původním řízení. Soudní dvůr tedy nemá jistotu, zda rozsudek, který vydá, bude použitelný v původním řízení, protože při dalším zkoumání by mohl Landgericht Bochum určit, že smlouva o hypotečním úvěru nebyla uzavřena při podomním prodeji.

18 — Viz zejména rozsudky uvedené výše Bosman (bod 59); PreussenElektra (bod 38); Canal Satélite Digital (bod 18), a rozsudky ze dne 21. března 2002, Cura Anlagen (C-451/99, Recueil, I-3193, bod 16); ze dne 10. prosince 2002, der Weduwe (C-153/00, Recueil, s. I-11319, bod 32), a ze dne 30. března 2004, Alabaster (C-147/02, Recueil, s. I-3101, bod 54).

19 — Viz zejména rozsudky ze dne 10. března 1981, Irish Creamery Milk Suppliers Association a další (36/80 a 71/80, Recueil, s. 735, bod 6), a ze dne 16. července 1992, Lorenço Dias (C-343/90, Recueil, s. I-4673, bod 19).

20 — Viz předkládací usnesení (s. 5); písemná vyjádření manželů Schulteových (s. 7) a písemná vyjádření Banky (bod 1).

21 — Viz rozsudek ve věci Heininger (bod 25 a 26).

22 — Viz předkládací usnesení (s. 6 a 8).

47. Za těchto podmínek se jeví jako obtížné mít za to, že je žádost o rozhodnutí o předběžné otázce přípustná. Jak totiž zdůraznila Banka, při současném stavu spisu má hypotetický charakter.

48. Otázky, které položil Landgericht Bochum, tedy posoudím podpůrně.

VI – K předběžným otázkám

49. V žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce pokládá Landgericht Bochum tři série otázek, které je třeba posoudit postupně.

50. Tyto otázky se týkají rozsahu působnosti směrnice [23] (bod A níže), účinků odstoupení na smlouvu o koupi nemovitosti [24] (bod B níže) a účinků odstoupení na samotnou smlouvu o hypotečním úvěru [25] (bod C níže).

A – *K rozsahu působnosti směrnice*

51. První otázka Landgericht Bochum se týká ustanovení čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice.

52. Podstatou otázky předkládajícího soudu je, zda se na základě těchto ustanovení může směrnice použít na smlouvu o koupi nemovitosti, pokud je tato smlouva součástí globální finanční operace, která kromě uvedené smlouvy zahrnuje smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou výlučně za účelem financování koupě nemovitého majetku, připojení se k systému společné správy nájemného a dvou smluv o stavebním spoření.

53. Jak jsem již ukázal, čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice vyjímá z rozsahu působnosti směrnice „smlouvy o výstavbě, prodeji a nájmu nemovitostí".

54. Toto vynětí je vysvětleno skutečností, že cílem směrnice je chránit spotřebitele před prvkem překvapení, který je vlastní podomnímu prodeji [26]. Smlouvy uzavřené mimo obchodní prostory dodavatele jsou totiž obecně charakterizovány skutečností, že

23 — První předběžná otázka.

24 — Druhá předběžná otázka.

25 — Třetí a čtvrtá předběžná otázka.

26 — Viz preambule směrnice (čtvrtý bod odůvodnění) a moje stanovisko ve věci Heininger (body 33 až 38).

podnět k jednání vychází od dodavatele a spotřebitel není na takové jednání vůbec připraven [27]. Spotřebitel tedy nedokáže porovnat nabídku dodavatele s jinými nabídkami [28] a nemá možnost posoudit všechny důsledky svého jednání [29].

55. Nicméně takový prvek překvapení se nevyskytuje u smluv, které se týkají nemovitostí, a zejména u smluv o koupi nemovitostí.

56. Ve většině, ne-li ve všech členských státech je totiž uzavírání tohoto typu smlouvy povinně spojené s určitými formalitami. Tyto formality se mohou projevovat ve skutečnosti tak, že smlouva musí být uzavřena před veřejným úředníkem, který je pověřen sepsat zápis a poučit strany o rozsahu jejich závazků. Také se mohou projevovat ve skutečnosti, že mezi předběžným podpisem smlouvy a jejím konečným uzavřením musí povinně uplynout určitá doba.

57. Za těchto podmínek je téměř nemožné, aby smlouva o koupi nemovitosti byla platně uzavřena při podomním prodeji. Je tedy logické, že směrnice vyjímá tento typ smlouvy ze svého rozsahu působnosti.

58. V projednávaném případě se Landgericht Bochum ptá, zda se toto vynětí použije i tehdy, pokud je smlouva o koupi nemovitosti součástí globální finanční operace, která kromě této smlouvy zahrnuje i smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou za účelem financování koupě nemovitého majetku [30].

59. V tomto ohledu francouzská vláda při jednání navrhla, aby Soudní dvůr použil řešení, ke kterému dospěl v rozsudku ze dne 22. dubna 1999 ve věci Travel Vac [31].

60. V této věci se jedna z položených otázek týkala určení, zda může být směrnice s ohledem na čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice použitelná na smlouvy o „dočasném používání nemovitostí" ve smyslu směrnice 94/47/ES [32].

27 — Preambule směrnice (čtvrtý bod odůvodnění).

28 — Tamtéž.

29 — Rozsudky ze dne 17. března 1998, Dietzinger (C-45/96, Recueil, s. I-1199, bod 19) a ve věci Heininger (bod 24).

30 — V tomto ohledu je třeba poznamenat, že předkládající soud vychází z předpokladu, že sporné smlouvy, tedy smlouva o hypotečním úvěru a smlouva o koupi nemovitosti, tvoří jedinou operaci. Přitom ve své žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce vysvětlil, že Bundesgerichtshof toto posouzení odmítnul. Podle ustálené judikatury totiž Bundesgerichtshof došel k závěru, že „hypoteční úvěr a koupě nemovitosti financovaná úvěrem se v zásadě nepovažují za spojené smlouvy tvořící hospodářský celek" (viz bod 32 tohoto stanoviska). První otázka Landgericht Bochum se tedy zdá být založená na předpokladu, který, jak sám Landgericht Bochum přiznává, je podle vnitrostátního práva chybný. Nicméně i kdybych vycházel z kvalifikace přijaté předkládajícím soudem, myslím si, že se směrnice nevztahuje na spornou operaci z důvodů uvedených v bodech 60 až 68 tohoto stanoviska.

31 — Věc C-423/97 (Recueil, s. I-2195).

32 — Směrnice Evropského parlamentu a Rady ze dne 26. října 1994 o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitostí (Úř. věst. L 280, s. 83; Zvl. vyd. 13/13, s. 315).

61. V tomto ohledu Soudní dvůr rozhodl, že takové smlouvy o dočasném užívání nemovitostí, jaké jsou předmětem v původním řízení, „nespadají do vynětí uvedeného v čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice 85/577" [33]. Usoudil totiž, že se tento typ smlouvy „netýká pouze práva na časově sdílené užívání nemovitosti, ale také poskytování různých služeb vyšší hodnoty, než je hodnota práva užívat nemovitý majetek" [34].

62. Z toho vyplývá, že jednou z rozhodujících okolností v této věci bylo to, že se smlouva netýkala pouze nabytí práva ve vztahu k nemovitému majetku, ale také, a zejména, poskytování různých služeb, jako je údržba nemovitosti, řízení a správa časově sdíleného užívání nemovitosti, užívání společných služeb ve vztahu k pozemku a členství v mezinárodní organizaci umožňující nabyvateli výměnu prázdninových pobytů [35].

63. Soudní dvůr považoval za rozhodující skutečnost, že tyto služby měly „vyšší hodnotu než hodnota práva užívat nemovitý majetek". Nabyvatel měl totiž podle smlouvy splatit sumu 1 090 000 PTA (tj. 5 436,90 eur), z které pouze 285 000 PTA (tj. 1 421,57 eur) představovalo hodnotu sdílené části nemovitosti. Rozdíl odpovídal dani z přidané hodnoty, výše zmíněným službám a členství ve výše uvedené mezinárodní organizaci [36].

64. V projednávaném případě se ale sporná finanční operace těmito vlastnostmi nevyznačuje.

65. Jak jsem ukázal, tato operace spočívala především, ne-li zcela, v nabytí vlastnického práva k nemovitému majetku.

66. Společnost Heinen & Biege GmbH se sice také zavázala k poskytování určitých služeb, které se týkaly řízení a správy komplexu nemovitostí [37]. Je nicméně nesporné, že z hospodářského hlediska představují tyto služby pouze nepatrnou část sporné finanční operace [38].

33 — Rozsudek Travel Vac, uvedený výše (bod 25).

34 — Tamtéž.

35 — Tamtéž (bod 10).

36 — Tamtéž (bod 11).

37 — Viz písemná vyjádření manželů Schulte (s. 8).

38 — Zjistil jsem totiž, že celková cena sporné operace (tedy částka půjčky, kterou si vzali manželé Schulteovi) činila 105 000 DEM a cena jimi nabytého bytu činila 90 519 DEM. Taktéž jsem zjistil, že čistá částka úvěru, po odečtení všech nákladů spojených s uzavřením smluv, činila 101 850 DEM a že Banka vyplatila celou tuto částku prodávajícímu bytu.

67. Za těchto podmínek se domnívám, že se řešení ve výše uvedeném rozsudku ve věci Travel Vac nedá na spornou finanční operaci použít.

68. Navrhuji tedy, aby Soudní dvůr odpověděl na první předběžnou otázku tak, že z důvodu čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice se tato směrnice nepoužije na smlouvu o koupi nemovitosti, i když je tato smlouva součástí globální finanční operace, která kromě uvedené smlouvy zahrnuje smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou výlučně za účelem financování koupě nemovitého majetku, připojení se k systému společné správy nájemného a dvou smluv o stavebním spoření.

B – *K dopadu odstoupení na smlouvu o koupi nemovitosti*

69. Druhá předběžná otázka se týká výkladu ustanovení čl. 95 odst. 3 ES a směrnice.

70. Podstatou otázky Landgericht Bochum je, zda v případě globální finanční operace, která zahrnuje smlouvu o koupi nemovitosti a smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou za účelem financování nákupu nemovitého majetku, čl. 95 odst. 3 ES a směrnice brání vnitrostátnímu ustanovení, které stanoví, že uplatnění práva odstoupit od smlouvy zavedeného v článku 5 směrnice má za následek pouze odstoupení od smlouvy o úvěru, a ne od smlouvy o koupi nemovitosti.

71. Co se týče čl. 95 odst. 3 ES, myslím si, že odpověď na otázku Landgericht Bochum vyplývá ze znění tohoto ustanovení. To totiž stanoví, že:

„Komise bude ve svých návrzích podle odstavce 1 týkajících se zdraví, bezpečnosti, ochrany životního prostředí a ochrany spotřebitele vycházet z vysoké úrovně ochrany a přihlédne přitom zejména k novému vývoji založenému na vědeckých poznatcích. V rámci svých pravomocí usilují o tento cíl též Evropský parlament a Rada."

72. Jak zdůraznila německá vláda, tato povinnost není určena členským státům, jako v případě čl. 249 odst. 3 ES [39], ale účastníkům legislativního procesu Společenství. Článek 95 odst. 3 ES je tak určen Komisi Evropských společenství, Evropskému parlamentu a Radě Evropské unie, ale ne orgánům

39 — Podle tohoto ustanovení je „směrnice závazná pro každý stát, kterému je určena, pokud jde o výsledek, jehož má být dosaženo, přičemž volba formy a prostředků se ponechává vnitrostátním orgánům".

členských států. Neumožňuje tedy uložit povinnosti těmto orgánům za účelem zajištění správného a účinného provedení směrnice Společenství.

73. Za těchto podmínek musí být odpověď na první část otázky Landgericht Bochum záporná.

74. Co se týče druhé části jeho otázky, je třeba připomenout, že směrnice ponechává na členských státech, aby určily následky uplatnění práva odstoupit od smlouvy stanoveného v jejím článku 5.

75. Viděli jsme totiž, že článek 7 směrnice stanoví, že „řídí se právní účinky tohoto zrušení [odstoupení od] smlouvy vnitrostátním právem".

76. Mimoto, co se týče konkrétně smluv o hypotečním úvěru, Soudní dvůr rozhodl, že směrnice ponechává členským státům, aby stanovily účinky odstoupení na smlouvu o koupi nemovitosti. V rozsudku ve věci Heiningen totiž upřesnil, že:

„i když smlouva o [hypotečním] úvěru spadá do rozsahu působnosti směrnice o podomním prodeji, následky případného odstoupení od této smlouvy...na smlouvu o koupi nemovitého majetku a na zřízení zástavního práva k nemovitosti jsou upraveny vnitrostátním právem" [40].

77. Z toho vyplývá, že určení účinků odstoupení na smlouvu o koupi nemovitosti je v pravomoci členských států.

78. V projednávaném případě se předkládající soud a někteří vedlejší účastníci, jako manželé Schulteovi a Komise, domnívají, že právo Společenství omezuje výkon této pravomoci.

79. Dovolávají se jak cíle, který směrnice sleduje, tak i pojmů „užitečný účinek" nebo „účinnost" práva Společenství. Podle nich, i když mají vnitrostátní orgány volnost při určení účinků odstoupení, musí při stanovení těchto způsobů dbát na zajištění plné účinnosti směrnice a cíle, který sleduje, tedy ochrany spotřebitelů.

40 — Bod 35.

80. To ale přitom není případ v projednávané věci, jelikož německé právní předpisy tím, že stanovují, že odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru neovlivňuje platnost smlouvy o koupi nemovitosti, činí uplatnění práva odstoupit od smlouvy prakticky nemožným nebo mimořádně obtížným.

81. V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že ustanovení směrnice týkající se smluv o nemovitostech jsou zvlášť jasná a přesná.

82. Jak jsme viděli, čl. 3 odst. 2 písm. a) výslovně vyjímá z rozsahu působnosti směrnice smlouvy o „výstavbě, prodeji a nájmu nemovitostí". Směrnice se tedy nevyznačuje žádnou nejednoznačností ani neurčitostí ohledně skutečnosti, že se nevztahuje na smlouvy o koupi nemovitostí.

83. Za těchto podmínek se domnívám, že není možné se odvolávat na cíl směrnice nebo na pojem „užitečný účinek" pro odůvodnění opačného řešení.

84. Jak jsem již uvedl ve svém stanovisku ve věci Schilling a Nehring [41], „teleologický" výklad a pojem „užitečný účinek" nejsou nástroje, které Soudní dvůr používá za všech okolností.

85. Pozorné prozkoumání judikatury ukazuje, že se účelový výklad používá pouze tehdy, pokud je možné dotčené ustanovení vykládat více způsoby.

86. Tato metoda se tak často používá za účelem potvrzení smyslu ustanovení, které, aniž by bylo zcela jasné a jednoznačné, obecně ponechává málo prostoru pro pochybnosti. V takovém případě plní odvolání se na doslovné znění a na účel pravidel Společenství doplňující funkci v procesu výkladu [42].

87. Teleologický výklad hraje také roli, tentokrát prvořadou, pokud se předmětný text obtížně vykládá pouze podle svého doslovného znění. A to i tehdy, pokud je sporné ustanovení nejednoznačné [43]. Tak je

41 — Rozsudek ze dne 16. května 2002 (C-63/00, Recueil, s. I-4483, body 23 až 29).

42 — Viz například rozsudky ze dne 7. května 1998, Lease Plan (C-390/96, Recueil, s. I-553, bod 28); ze dne 16. července 1998, Silhouette International Schmied (C-355/96, Recueil, s. I-4799, bod 22), a ze dne 6. dubna 2000, Komise v. ICI (C-286/95 P, Recueil, s. I-2341, bod 60).

43 — V rozsudku ze dne 19. června 1980, Roudolff (803/79, Recueil, s. 2015) Soudní dvůr rozhodl, že „pokud je text ustanovení nejednoznačný, je namístě ho vykládat s ohledem na účel právní úpravy, které je toto ustanovení součástí" (s. 2015).

tomu i v případě, kdy ustanovení tvoří „právní standard", tedy ukazuje vůli zákonodárce ponechat na soudu, aby definoval jeho obsah případ od případu a přizpůsobil jeho použití předloženým skutečnostem [44].

88. Naopak teleologický výklad se nepoužije, pokud je dotčený text zcela jasný a jednoznačný, jako je tomu v projednávaném případě. V takovém případě jsou totiž ustanovení práva Společenství dostačující samy o sobě. Tak například v případě zemědělského nařízení Soudní dvůr uvedl, že doslovné znění dotčeného ustanovení je „jasné a jednoznačné", a neměl tedy potřebu odvolávat se na sledovaný účel [45].

89. Stejná analýza se použije ohledně pojmu „užitečný účinek" v právu Společenství.

90. Je totiž známo, že starost o zajištění účinnosti práva Společenství vede Soudní dvůr často k tomu, aby v případě, že ustanovení práva Společenství je možné vykládat různými způsoby, upřednostnil ten výklad, který nejvíc zachovává jeho „užitečný účinek" [46]. Nicméně tato judikatura se pojmově použije tehdy, pokud je dotčenou normu „možné vykládat různými způsoby" [47]. Nepoužije se tedy na ustanovení, které se vyznačuje všemi požadovanými prvky jasnosti a přesnosti, jako je tomu v projednávaném případě.

91. Podle mého názoru se tato analýza týkající se účelového výkladu a užitečného účinku práva Společenství použije také tehdy, pokud doslovné znění ustanovení odporuje účelu směrnice, jejíž je součástí, jako je tomu v projednávaném případě.

92. Víme totiž, že se vzhledem k čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice ustanovení směrnice, a zejména ta, která upravují právo na odstoupení od smlouvy, nepoužijí na smlouvy o koupi nemovitostí. Víme také, že cíl směrnice, tedy ochrana spotřebitelů, by si vyžadoval jiný výklad, který by jedním nebo

44 — Viz například rozsudky ze dne 12. prosince 1996, Kontogeorgas (C-104/95, Recueil, s. I-6643, body 25 až 27); ze dne 14. září 1999, DE + ES Bauunternehmung (C-275/97, Recueil, s. I-5331, body 31 a 32) a ze dne 21. června 2001, SONAE (C-206/99, Recueil, s. I-4679, body 22 až 26).

45 — Rozsudek ze dne 16. prosince 1999, DAT-SCHAUB (C-74/98, Recueil, s. I-8759, bod 31). Viz pro jiný příklad, rozsudek ze dne 24. října 1996, Picard (C-335/95, Recueil, s. I-5625, body 18 až 20), ve kterém Soudní dvůr poté, co uvedl ustanovení nařízení Společenství, došel k závěru, že uvedené nařízení „jednoznačně zakotvuje" právní zásadu Společenství užitečnou pro své odůvodnění. Konečně v rozsudku ze dne 12. prosince 1990, Vandermoortele v. Komise (C-172/89, Recueil, s. I-4677, bod 13), Soudní dvůr rozhodl, že právní úprava nepodléhá výkladu a že podmínky uložení sankce stanovené ve sporné právní úpravě byly dostatečně jasné pro to, aby neponechávaly prostor pro jiný výklad.

46 — Viz například rozsudky ze dne 28. března 1996, Ruiz Bernáldes (C-129/94, Recueil, s. I-1829, bod 19); ze dne 24. února 2000, Komise v. Francie (C-434/97, Recueil, s. I-1129, bod 21); ze dne 9. března 2000, EKW a Wein & Co. (C-437/97, Recueil, s. I-1157, bod 41), a ze dne 4. října 2001, Itálie v. Komise (C-403/99, Recueil, s. I-6883, bod 28).

47 — Rozsudky ve věcech Schilling a Nehring, uvedené výše (bod 24).

druhým způsobem umožnil, aby odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru ovlivnilo platnost smlouvy o koupi nemovitosti. Existuje tedy určitý rozpor mezi textem směrnice a cílem, který sleduje.

93. Nicméně, jak jsem již uvedl ve výše uvedené věci Schilling a Nehring [48], rozpor tohoto rázu musí být nutně vyřešen s ohledem na zásadu právní jistoty. Tato zásada, která je základní zásadou právního řádu Společenství [49], vyžaduje, aby právní předpisy Společenství byly jasné a jejich použití předvídatelné pro všechny, kterých se týkají [50].

94. Jediné možné řešení v tomto případě spočívá tedy v přijetí výkladu vyplývajícího ze skutečného znění ustanovení, a to k újmě cíle sledovaného směrnicí, jíž je součástí. Použití teleologického výkladu nebo pojmu „užitečný účinek" proto, aby ustanovení práva Společenství byl přikládán smysl, který zjevně nemůže mít z toho důvodu, že jeho doslovné znění nepřispívá k uskutečňování cíle sledovaného směrnicí, které je součástí, by totiž bylo neslučitelné s požadavky právní jistoty.

95. S ohledem na tyto skutečnosti se domnívám, že účelový výklad směrnice, stejně jako její „užitečný účinek", neumožňují vyžadovat, aby odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru ovlivnilo jedním nebo druhým způsobem platnost smlouvy o koupi nemovitosti.

96. Jakékoliv jiné řešení by vedlo k závěru, že směrnice navzdory svému čl. 3 odst. 2 písm. a) ukládá členským státům použít svá ustanovení, která se týkají práva na odstoupení od smlouvy, na smlouvy o nákupu nemovitostí.

97. Navrhuji tedy, aby Soudní dvůr odpověděl na druhou předběžnou otázku v tom smyslu, že v případě globální finanční operace, která zahrnuje smlouvu o koupi nemovitosti a smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou za účelem financování koupě nemovitého majetku, čl. 95 odst. 3 ES a směrnice nevyžadují, aby odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru mělo za následek také odstoupení od smlouvy o koupi nemovitosti.

C – Následky odstoupení od smlouvy na smlouvu o úvěru

98. Poslední dvě předběžné otázky se také týkají výkladu čl. 95 odst. 3 ES a směrnice.

48 — Body 31 až 33 mého stanoviska.

49 — Viz zejména rozsudky ze dne 16. října 1997, Banque Indosuez a další (C-177/96, Recueil, s. I-5659, bod 27), a ze dne 17. července 1997, National Farmers' Union a další (C-354/95, Recueil, s. I-4559, bod 57).

50 — Rozsudek ze dne 16. června 1993, Francie v. Komise (C-325/91, Recueil, s. I-3283, bod 26).

99. Podstatou otázky Landgericht Bochum je, zda v případě globální finanční operace, která zahrnuje smlouvu o hypotečním úvěru a smlouvu o koupi nemovitosti, čl. 95 odst. 3 ES a čl. 5 odst. 2 směrnice brání vnitrostátnímu ustanovení, které stanoví v případě odstoupení od smlouvy o úvěru spotřebiteli povinnost splatit okamžitě částku půjčky navýšenou o úroky, i když byla částka této půjčky podle pokynu spotřebitele přímo vyplacena prodejci nemovitého majetku.

100. Nezávisle na řešení, které navrhuji v bodech 40 až 48 tohoto stanoviska, se mi zdá, že se poslední dvě otázky Landgericht Bochum v každém případě potýkají s problémem přípustnosti.

101. Jak vyplývá z ustálené judikatury, Soudní dvůr se domnívá, že v rámci řízení upraveného článkem 234 ES mu přísluší přezkoumat podmínky, za kterých mu byla věc předložena vnitrostátním soudem. Duch spolupráce, který musí převládat při řízeních o žádostech o rozhodnutích o předběžných otázkách, totiž vyžaduje, aby vnitrostátní soud bral ohled na funkci svěřenou Soudnímu dvoru, kterou je přispívat k výkonu spravedlnosti v členských státech, a ne poskytovat poradní stanoviska k obecným nebo hypotetickým otázkám [51].

102. Soudní dvůr má také za to, že, aby mohl podat užitečný výklad práva Společenství, je nezbytné, aby vnitrostátní soud vysvětlil důvody, na základě kterých se domnívá, že odpověď na jeho otázky je potřebná [52].

103. V projednávaném případě si přitom myslím, že Landgericht Bochum jasně nevyložil důvody svých posledních dvou položených otázek.

104. Při čtení předkládacího usnesení se totiž zdá, že tyto dvě otázky jsou zaměřeny pouze na to, aby přitáhly pozornost Soudního dvora k následkům, které by byly spojené s odstoupením od smlouvy o hypotečním úvěru, pokud by Soudní dvůr musel rozhodnout, že toto odstoupení od smlouvy nemá vliv na platnost smlouvy o koupi nemovitosti. Není jisté, zda se předkládající soud ptá na platnost těchto následků jako takových. V každém případě, předkládající soud nikde nevysvětluje důvody, na základě kterých by měly tyto následky být v rozporu s právem Společenství.

51 — Viz judikatura uvedená v poznámce pod čarou č. 18 tohoto stanoviska.

52 — Viz zejména rozsudek ze dne 12. června 1986, Bertini a další (98/85, 162/85 a 258/85, Recueil, s. 1885, bod 6), a rozsudky uvedené výše Foglia (bod 17), Lourenço Dias (bod 19), der Weduwe (body 37 až 39) a Gasser (bod 24).

105. Ve skutečnosti se zdá, že tyto důvody vycházejí najevo až při čtení předkládacího usnesení v jiné věci, a to ve věci C-229/04, Crailsheimer Volksbank [53].

106. V této věci Hanseatisches Oberlandesgericht v Brémách (Německo) projednává několik sporů podobných se sporem v původním řízení v projednávané věci. Kromě otázky týkající se podstatných náležitostí podomního prodeje ve smyslu směrnice tento soud vysvětluje, že převzal a upřesnil poslední dvě otázky, které položil Landgericht Bochum.

107. Co se tak týče povinnosti okamžitého splacení půjčky, Hanseatisches Oberlandesgericht v Brémách vysvětluje, že tato povinnost by mohla odrazovat spotřebitele od uplatnění svého práva odstoupit od smlouvy. Jakmile by totiž spotřebitel musel splatit okamžitě celou půjčku, místo úhrad splátek, které mohl provést podle úvěrové smlouvy, splnění sporné povinnosti by mohlo vyvolat jeho platební neschopnost.

108. Taktéž co se týče povinnosti splatit úroky Hanseatisches Oberlandesgericht v Brémách vysvětluje, že taková povinnost by také mohla odrazovat spotřebitele od uplatnění svého práva odstoupit od smlouvy. Tyto úroky totiž mohou představovat významnou částku především tehdy, jestliže k odstoupení od smlouvy dojde po delší době po uzavření smlouvy, a mohou být tedy považovány za sankci uplatněnou vůči spotřebiteli z důvodu uplatnění jeho práva odstoupit od smlouvy. Přitom v rozsudku ve výše uvedeném rozsudku Travel Vac, Soudní dvůr rozhodl, že směrnice brání tomu, aby smlouva ukládala spotřebiteli splacení paušální náhrady škody jenom z důvodu uplatnění jeho práva odstoupit od smlouvy.

109. Dodejme, že v projednávaném případě se zdá, že opomenutí Landgericht Bochum má přímý dopad na právo členských států a jiných zúčastněných stran předložit písemná vyjádření podle článku 23 Statutu Soudního dvora.

110. Ze spisu totiž vyplývá, že různí vedlejší účastníci, s výjimkou Banky a německé vlády [54], pochopili tři poslední otázky Land-

53 — Tato věc byla předložena Soudnímu dvoru dne 2. června 2004, tedy několik dní před jednáním, které se uskutečnilo v projednávané věci dne 15. června 2004. Avšak z překladatelských důvodů jsem se mohl seznámit s žádostí o rozhodnutí o předběžné otázce v této věci až koncem června 2004.

54 — Vedlejšími účastníky probíhajícího řízení jsou manželé Schulteovi, Banka, Spolková republika Německo, Italská republika, Francouzská republika a Komise.

gericht Bochum v tom smyslu, že se zabývají výlučně následky odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru na smlouvu o koupi nemovitosti. Zkoumali tedy tyto otázky společně, aniž by předložili vyjádření zvlášť k třetí a čtvrté položené otázce.

111. Za těchto okolností si myslím, že Soudní dvůr nemá k dispozici všechny informace, které jsou nezbytné pro rozhodnutí těchto dvou posledních otázek.

112. Navrhuji tedy Soudnímu dvoru, aby tyto otázky prohlásil za nepřípustné.

VII – Závěry

113. Na základě všech předcházejících úvah tedy Soudnímu dvoru navrhuji, aby rozhodl, že:

„žádost o rozhodnutí o předběžné otázce, kterou podal Landgericht Bochum (Německo) usnesením ze dne 29. července 2003, je nepřípustná".

114. Podpůrně, pro případ, že by Soudní dvůr nesouhlasil s touto analýzou, mu navrhuji odpovědět následujícím způsobem na první dvě otázky položené Landgericht Bochum:

„1. Článek 3 odst. 2 písm. a) směrnice Rady 85/577/EHS ze dne 20. prosince 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory,

musí být vykládán v tom smyslu, že se tato směrnice nepoužije na smlouvu o koupi nemovitého majetku, i když je tato smlouva součástí globální finanční operace, která kromě uvedené smlouvy zahrnuje smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou výlučně za účelem financování koupě nemovitého majetku, připojení se k systému společné správy nájemného a dvou smluv o stavebním spoření.

2. V případě globální finanční operace, která zahrnuje smlouvu o koupi nemovitosti a smlouvu o hypotečním úvěru uzavřenou za účelem financování koupě nemovitého majetku, čl. 95 odst. 3 ES a směrnice 85/577/EHS nebrání vnitrostátnímu ustanovení, které stanoví, že uplatnění práva odstoupit od smlouvy zavedeného v článku 5 uvedené směrnice má za následek pouze odstoupení od smlouvy o hypotečním úvěru, a ne od smlouvy o koupi nemovitosti."