



## Sbírka soudních rozhodnutí

USNESENÍ SOUDNÍHO DVORA (desátého senátu)

14. září 2016 \*

„Řízení o předběžné otázce — Ochrana spotřebitele — Směrnice 93/13/EHS — Zneužívající klauzule — Článek 1 odst. 1 — Článek 2 písm. b) — Postavení spotřebitele — Postoupení pohledávky novací smluv o úvěru — Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti podepsaná osobami, které nemají žádný obchodní vztah s obchodní společností, která se stala novým dlužníkem“

Ve věci C-534/15,

jejímž předmětem je žádost o rozhodnutí o předběžné otázce na základě článku 267 SFEU, podaná rozhodnutím Judecătoria Satu Mare (soud prvního stupně Satu Mare, Rumunsko) ze dne 30. září 2015, došlým Soudnímu dvoru dne 12. října 2015, v řízení

**Pavel Dumitraș,**

**Mioara Dumitraș**

proti

**BRD Groupe Société Générale – Sucursala Județeană Satu Mare**

SOUDNÍ DVŮR (desátý senát),

ve složení F. Biltgen, předseda senátu, A. Borg Barthet a M. Berger (zpravodajka), soudci,

generální advokátka: J. Kokott,

vedoucí soudní kanceláře: A. Calot Escobar,

s přihlédnutím k písemné části řízení,

s ohledem na vyjádření předložená:

- za P. Dumitrașe a M. Dumitraș jimi samými,
- za rumunskou vládu R. Raduem, A. Wellman a L. Lițu, jako zmocněnci,
- za českou vládu M. Smolkem a J. Vlácilem, jako zmocněnci,
- za italskou vládu G. Palmieri, jako zmocněnkyní, ve spolupráci s F. Di Matteem, avvocato dello Stato,
- za Evropskou komisi C. Gheorghiu a D. Roussanovem, jako zmocněnci,

\* Jednací jazyk: rumunština.

s přihlédnutím k rozhodnutí, přijatému po vyslechnutí generální advokátky, rozhodnout usnesením s odůvodněním podle článku 99 jednacího řádu Soudního dvora,

vydává toto

### Usnesení

- 1 Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce se týká výkladu čl. 1 odst. 1 a čl. 2 písm. b) směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách [zneužívajících klauzulích] ve spotřebitelských smlouvách (Úř. věst. 1993, L 95, s. 29; Zvl. vyd. 15/02, s. 288).
- 2 Tato žádost byla předložena v rámci sporu mezi Pavlem Dumitrașem a Mioarou Dumitraș na jedné straně a společností BRD Groupe Société Générale – Sucursala Județeană Satu Mare (BRD Groupe Société Générale, okresní pobočka v Satu Mare) (dále jen „BRD Groupe Société Générale“) na straně druhé ohledně tří smluv o  veru a smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti.

### Pr vn  rámec

#### *Unijní právo*

- 3 Desat  bod od vodn n  směrnice 93/13 stanoví:

„vzhledem k tomu, že  tinn jř  ochrany spotřebitele lze dosáhnout přijetím jednotných právních předpisů v oblasti nepřiměřených podmínek [zneužívajících klauzulí]; že takov  přepisy by se měly vztahovat na vřechny smlouvy uzav ran  mezi prodávajícími nebo poskytovateli a spotřebiteli; že z působnosti této směrnice musí být vyňaty mimo jiné pracovn  smlouvy, smlouvy týkající se dědického práva, smlouvy týkající se rodinného práva a smlouvy týkající se zř zov n  a organizace společností nebo dohod o sdružení fyzických osob“.

- 4 Článek 1 odst. 1 uveden  směrnice zn :

„ clem této směrnice je sblížit pr vn  a spr vn  předpisy členských států týkající se nepřiměřených podmínek [zneužívajících klauzulí] ve smlouvách uzavíraných mezi prodávajícím zboží nebo poskytovatelem sluŹeb a spotřebitelem.“

- 5 Článek 2 t ze směrnice definuje pojmy „spotřebitel“ a „prodávající nebo poskytovatel“ takto:

„Pro  cely této směrnice se rozumí:

[...]

- b) ‚spotřebitelem‘ fyzick  osoba, kter  ve smlouvách, na kter  se vztahuje tato směrnice, jedn  pro  cely, kter  nespadaj  do rámce její obchodní nebo výrobní činnosti nebo povolání;
- c) ‚prodávajícím nebo poskytovatelem‘ fyzick  nebo pr vn ck  osoba, veřejnoprávní nebo soukromoprávní vlastn n , kter  ve smlouvách, na kter  se vztahuje tato směrnice, jedn  pro  cely související s její obchodní nebo výrobní činnosti nebo povoláním.“

6 Článek 3 odst. 1 směrnice 93/13 uvádí:

„Smluvní podmínka [klauzule], která nebyla individuálně sjednána, je považována za nepřiměřenou [zneužívající], jestliže v rozporu s požadavkem přiměřenosti [požadavkem dobré víry] způsobuje významnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran, které vyplývají z dané smlouvy, v neprospěch spotřebitele.“

*Rumunské právo*

Zákon č. 193/2000

7 Směrnice 93/13 byla do rumunského právního řádu provedena Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori (zákon č. 193/2000 o zneužívajících klauzulích ve smlouvách uzavřených mezi obchodníky a spotřebiteli) ze dne 10. listopadu 2000 v úplném znění (*Monitorul Oficial al României*, část I, č. 305 ze dne 18. dubna 2008).

8 Podle čl. 1 odst. 1 až 3 zákona č. 193/2000:

„(1) Jakákoli smlouva uzavřená mezi obchodníkem a spotřebitelem o prodeji zboží nebo o poskytování služeb musí obsahovat jasné smluvní podmínky, jež neumožňují dvojí výklad a k jejichž pochopení není třeba zvláštních znalostí.

(2) V případě výkladových pochybností některých smluvních podmínek musí být tyto vykládány ve prospěch spotřebitele.

(3) Obchodníkům je zakázáno vkládat do spotřebitelských smluv zneužívající klauzule.“

9 Článek 2 odst. 1 a 2 zákona č. 193/2000 definuje pojmy „spotřebitel“ a „obchodník“ takto:

„(1) ‚Spotřebitelem‘ se rozumí jakákoli fyzická osoba nebo skupina fyzických osob tvořících sdružení, která na základě smlouvy spadající do působnosti tohoto zákona jedná pro účely, které nespádají do její obchodní, průmyslové nebo výrobní, řemeslné nebo odborné činnosti.

(2) ‚Obchodníkem‘ se rozumí jakákoli fyzická nebo oprávněná právnická osoba, která na základě smlouvy spadající do působnosti tohoto zákona jedná v rámci své obchodní, průmyslové nebo výrobní, řemeslné nebo odborné činnosti, jakož i kdokoli jiný, kdo jedná za stejným účelem jménem a na účet této osoby.“

*Občanský zákoník*

10 Článek 1128 občanského zákoníku uvádí:

„K novaci dochází třemi způsoby, a to:

1. pokud dlužník přijme ve vztahu k věřiteli nový závazek nahrazující původní závazek, který zaniká;
2. pokud namísto původního dlužníka, jehož závazek vůči věřiteli zaniká, nastupuje nový dlužník;
3. pokud na základě nového ujednání namísto původního věřitele, vůči kterému je dlužník zproštěn své povinnosti, nastupuje nový věřitel.“

11 Článek 1132 občanského zákoníku zní:

„Postoupením, kterým dlužník poukáže věřiteli jiného dlužníka, který se vůči věřiteli zavazuje, nedochází k novaci, ledaže věřitel výslovně uvede, že má v úmyslu zprostit povinnosti dlužníka, jenž uskutečňuje postoupení.“

12 Článek 1135 občanského zákoníku zní:

„Pokud dochází k novaci nastoupením nového dlužníka, nelze na majetek nového dlužníka uplatnit původní přednostní a zástavní práva z pohledávky.“

### **Spor v původním řízení a předběžné otázky**

13 V průběhu let 2005 až 2008 uzavřely společnost BRD Groupe Sociétés Générale jako věřitel a společnost SC Lanca SRL jako dlužník tři smlouvy o úvěru.

14 P. Dumitraș, jednatel a jediný společník společnosti Lanca, a M. Dumitraș zřídili k zajištění závazků vzniklých z těchto smluv zástavní právo k nemovitosti ve prospěch společnosti BRD Groupe Sociétés Générale.

15 Dne 30. července 2009 uzavřely společnosti BRD Groupe Sociétés Générale jako věřitel, SC Lanca Construcții SRL jako dlužník a Lanca jako spoludlužník tři smlouvy o úvěru pod čísly 54/30. 07. 2009, 55/30. 07. 2009 a 56/30. 07. 2009 k refinancování a restrukturalizaci tří úvěrových smluv uzavřených dříve mezi BRD Groupe Sociétés Générale a Lanca.

16 Téhož dne ověřeným notářským zápisem č. 1017 nadepsaným „Subjektivní novace kupní smlouvy – úplné postoupení“ společnost Lanca (delegant) poukázala společnost Lanca Construcții (delegát) jakožto dlužníka ze smluv o úvěru původně uzavřených u společnosti BRD Groupe Sociétés Générale uvedené společnosti BRD Groupe Sociétés Générale s jejím souhlasem jakožto delegatáře.

17 Z předkládacího rozhodnutí také vyplývá, že P. Dumitraș ani M. Dumitraș nejsou jednatelem společnosti Lanca Construcții, že jako zástavní dlužníci zajistili závazek této společnosti vzniklý v důsledku novace, že za tímto účelem podepsali jako zástavní dlužníci svým jménem dne 30. července 2009 tři úvěrové smlouvy a že společnosti Lanca nezůstaly vůči společnosti BRD Groupe Sociétés Générale na základě původně podepsaných úvěrových smluv žádné závazky.

18 Dne 6. prosince 2013 podali P. a M. Dumitraș u předkládajícího soudu žalobu proti BRD Groupe Sociétés Générale na určení absolutní neplatnosti některých ustanovení úvěrových smluv uzavřených dne 30. července 2009 stanovujících poplatky z důvodu jejich zneužívající povahy.

19 V průběhu původního řízení vznesla společnost BRD Groupe Sociétés Générale námitku nepřijatelnosti vycházející z toho, že jelikož P. a M. Dumitraș nejednali za jiným účelem než v rámci své obchodní činnosti, nemohou se dovolávat postavení spotřebitele ve smyslu článku 2 zákona č. 193/2000.

20 Za těchto podmínek se Judecătoria Satu Mare (soud prvního stupně Satu Mare, Rumunsko) rozhodl přerušit řízení a položit Soudnímu dvoru následující předběžné otázky:

„1) Je třeba čl. 2 písm. b) směrnice 93/13, pokud jde o definici pojmu ‚spotřebitel‘, vykládat v tom smyslu, že zahrnuje, nebo naopak z této definice vylučuje fyzické osoby, které jako ručitelé podepsaly doplňkové akty a akcesorické smlouvy (smlouvy o ručení nebo smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti) k úvěrové smlouvě uzavřené obchodní společností pro účely výkonu její činnosti, v případě, že tyto fyzické osoby nemají žádnou spojitost s činností obchodní společnosti a jednaly pro účely, které nespádají do jejich obchodní činnosti, s ohledem na to, že

žalobci byli původně fyzickými osobami jednajícími jako ručitelé hlavního dlužníka – právnické osoby, jejímž jednatelem byl žalobce – v souvislosti se smlouvou o úvěru uzavřenou s žalovanou v postavení věřitele, avšak dotčená smlouva byla později změněna a původní dlužník, jehož jednatelem byl žalobce, uskutečnil se souhlasem žalované v postavení věřitele novaci úvěru s jinou právnickou osobou, jejímiž jednatelem není ani jeden ze žalobců, ale zavázali se v postavení ručitelů ve prospěch nového dlužníka, který je právnickou osobou, k povinnosti, jež je předmětem novace sjednané s tímto novým dlužníkem?

- 2) Je třeba čl. 1 odst. 1 směrnice 93/13 vykládat ve smyslu, že do působnosti této směrnice spadají pouze smlouvy uzavřené mezi obchodníky a spotřebiteli, jejichž předmětem je prodej zboží nebo poskytování služeb, nebo v tom smyslu, že do působnosti uvedené směrnice spadají i akcesorické smlouvy (smlouvy o záruce nebo smlouvy o ručení) k úvěrové smlouvě, ze které má prospěch obchodní společnost, které uzavřely fyzické osoby, jež nemají žádnou spojitost s činností obchodní společnosti a jednaly pro účely, které nespádají do jejich obchodní činnosti, s ohledem na to, že žalobci byli původně fyzickými osobami jednajícími jako ručitelé hlavního dlužníka – právnické osoby, jejímž jednatelem byl žalobce – v souvislosti se smlouvou o úvěru uzavřenou s žalovanou v postavení věřitele, avšak dotčená smlouva byla později změněna a původní dlužník, jehož jednatelem byl žalobce, uskutečnil se souhlasem žalované v postavení věřitele novaci úvěru s jinou právnickou osobou, jejímiž jednatelem není ani jeden ze žalobců, ale zavázali se v postavení ručitelů ve prospěch nového dlužníka, který je právnickou osobou, k povinnosti, jež je předmětem novace sjednané s tímto novým dlužníkem?“

### **K předběžným otázkám**

- 21 Pokud lze odpověď na položenou předběžnou otázku jasně vyvodit z judikatury, může Soudní dvůr podle článku 99 svého jednacího řádu kdykoli na návrh soudce zpravodaje a po vyslechnutí generálního advokáta rozhodnout usnesením s odůvodněním.
- 22 Toto ustanovení je třeba použít v projednávané věci.
- 23 Podstatou otázek předkládajícího soudu, které je třeba zkoumat společně, je, zda čl. 1 odst. 1 a čl. 2 písm. b) směrnice 93/13 musí být vykládány v tom smyslu, že se uvedená směrnice může použít na smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti uzavřenou mezi fyzickými osobami a úvěrovou institucí, jakou je BRD Groupe Société Générale, za účelem zajištění závazků, které má obchodní společnost, jako je Lanca Constructii, vůči uvedené úvěrové instituci v rámci úvěrové smlouvy, pokud tyto fyzické osoby nemají s uvedenou společností žádný obchodní vztah, avšak byli zástavními dlužníky v případě tří úvěrových smluv dříve uzavřených mezi uvedenou úvěrovou institucí a jinou obchodní společností, jako je Lanca, a jeden z nich byl jednatelem a jediným společníkem posledně jmenované společnosti, která prostřednictvím novace postoupila své závazky na obchodní společnost Lanca Constructii, jež se stala novým dlužníkem.
- 24 Úvodem je třeba zdůraznit, že odpověď na tyto otázky lze jasně vyvodit z judikatury Soudního dvora, zejména z usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău (C-74/15, EU:C:2015:772).
- 25 V tomto ohledu je třeba poznamenat, že se směrnice 93/13, jak vyplývá z jejího čl. 1 odst. 1 a čl. 3 odst. 1, vztahuje pouze na klauzule obsažené ve „smlouvách uzavřených mezi prodávajícím nebo poskytovatelem a spotřebitelem“, které „nebyly sjednány individuálně“ (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 20 a citovaná judikatura).
- 26 Jak uvádí desátý bod odůvodnění směrnice 93/13, jednotná pravidla týkající se zneužívajících klauzulí se musí vztahovat na „všechny smlouvy“ uzavírané mezi prodávajícími nebo poskytovateli a spotřebiteli, jak je definuje čl. 2 písm. b) a c) uvedené směrnice (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 21 a citovaná judikatura).

- 27 Předmět smlouvy je totiž s výhradou výjimek uvedených v desátém bodě odůvodnění směrnice 93/13 bezvýznamný pro určení oblasti působnosti této směrnice (viz usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 22 a citovaná judikatura).
- 28 Směrnice 93/13 tedy smlouvy, na které se vztahuje, definuje prostřednictvím odkazu na určitou vlastnost smluvních stran podle toho, zda jednají v rámci podnikatelské činnosti, či nikoli (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 23 a citovaná judikatura).
- 29 Toto kritérium odpovídá myšlence, ze které vychází systém ochrany zavedený směrnicí, že se spotřebitel nachází v nerovném postavení vůči prodávajícímu nebo poskytovateli z hlediska jak vyjednávací síly, tak úrovně informovanosti, což ho vede k tomu, že přistupuje na podmínky předem vyhotovené prodávajícím nebo poskytovatelem, aniž může ovlivnit jejich obsah (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 24 a citovaná judikatura).
- 30 Tato ochrana je zvláště důležitá v případě smlouvy o zřízení zástavního práva nebo o ručení uzavřené mezi bankovní institucí a spotřebitelem. Taková smlouva je totiž založena na osobním závazku ručitele nebo osoby, která poskytuje zajištění, splatit dluh třetí osoby. Takový závazek zakládá tomu, kdo ho přijme, závažné povinnosti, které mají za následek zatížení jeho vlastního majetku finančním rizikem, které se často obtížně měří (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 25).
- 31 Pokud jde o to, zda fyzická osoba, která poskytne zajištění za závazky, které na sebe vzala obchodní společnost vůči bankovní instituci v rámci úvěrové smlouvy, může být považována za „spotřebitele“ ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice 93/13, je třeba uvést, že taková smlouva o ručení nebo o zřízení zástavního práva, byť může být kvalifikována ve vztahu ke svému předmětu jako smlouva akcesorická ve vztahu k hlavní smlouvě, z které vzniká zajišťovaný dluh (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 17. března 1998, Dietzinger, C-45/96, EU:C:1998:111, bod 18), se jeví z hlediska smluvních stran jako smlouva lišící se od smlouvy hlavní, neboť byla uzavřena mezi jinými smluvními stranami. Jsou to tedy strany smlouvy o ručení nebo o zřízení zástavního práva, u kterých má být posuzováno, v jakém postavení jednaly (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 26).
- 32 V tomto ohledu je třeba připomenout, že pojem „spotřebitel“ ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice 93/13 má objektivní povahu. Musí být posuzován z hlediska funkčního kritéria, spočívajícího v posouzení, zda smluvní vztah v projednávaném případě spadá mimo rámec činností při výkonu určité profese (viz usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 27 a citovaná judikatura).
- 33 Vnitrostátní soud, kterému byl předložen spor týkající se smlouvy, která může spadat do rozsahu působnosti této směrnice, tedy musí s ohledem na všechny okolnosti případu a soubor všech důkazů ověřit, zda dotčená smluvní strana může mít povahu „spotřebitele“ ve smyslu uvedené směrnice (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 28 a citovaná judikatura).
- 34 V případě fyzické osoby, která poskytla zajištění za splnění závazků obchodní společnosti, je tedy na vnitrostátním soudu, aby určil, zda tato osoba jednala v rámci své profesní činnosti nebo z důvodu svých funkčních vztahů, které má s touto společností, jako jsou například výkon funkce jejího jednatele nebo nezanedbatelná účast na základním kapitálu, nebo zda tato osoba jednala za soukromými účely (usnesení ze dne 19. listopadu 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 29).
- 35 V projednávaném případě z písemností ve spise, které má Soudní dvůr k dispozici, vyplývá, že při uzavření tří úvěrových smluv v průběhu let 2005 až 2008 mezi společností BRD Groupe Sociétés Générale jako věřitelem a společností Lanca jako dlužníkem byl P. Dumitraș jednající jako zástavní dlužník těchto smluv, jednatelem a jediným společníkem společnosti Lanca.

- 36 S výhradou ověření, které přísluší předkládajícímu soudu, proto jednal P. Dumitraș při uzavření těchto smluv zřejmě z důvodu svých funkčních vztahů se společností Lanca, a nelze jej tedy považovat za „spotřebitele“ ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice 93/13.
- 37 Z písemností ve spise rovněž vyplývá, že dne 30. července 2009 společnost Lanca Construcții uzavřela s BRD Groupe Sociétés Générale tři smlouvy o úvěru k refinancování a restrukturalizaci tří úvěrových smluv podepsaných společností Lanca v průběhu let 2005 až 2008. Dále společnost Lanca Construcții nastoupila na základě novace namísto společnosti Lanca jako dlužník jejích závazků, které převzala společnost Lanca vůči společnosti BRD Groupe Sociétés Générale. V důsledku této novace nezůstaly společnosti Lanca vůči společnosti BRD Groupe Sociétés Générale na základě původně podepsaných úvěrových smluv žádné závazky.
- 38 Je kromě toho nesporné, že P. Dumitraș ani M. Dumitraș nebyli jednatelem společnosti Lanca Construcții a že jako zástavní dlužníci zajistili závazek této společnosti, který jí vznikl v důsledku novace. Z předkládacího rozhodnutí taktéž nevyplývá, že by žalobci v původním řízení měli nezanedbatelnou účast na základním kapitálu uvedené společnosti.
- 39 S výhradou ověření, které přísluší předkládajícímu soudu, proto P. a M. Dumitraș při uzavření úvěrových smluv a smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti dne 30. července 2009 zřejmě nejednali z důvodu svých funkčních vztahů se společností Lanca Construcții. Předkládajícímu soudu rovněž přísluší určit, zda P. a M. Dumitraș jakožto zástavní dlužníci této společnosti jednali v rámci obchodní činnosti, a v opačném případě z toho vyvodit všechny užitečné důsledky pro jejich případnou kvalifikaci jako „spotřebitele“ ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice 93/13. Tak by tomu bylo zejména v případě, že by P. Dumitraș poskytl zástavu z důvodů svých funkčních vztahů se společností Lanca, což přísluší ověřit předkládajícímu soudu.
- 40 Za těchto podmínek je třeba odpovědět na položené otázky tak, že čl. 1 odst. 1 a čl. 2 písm. b) směrnice 93/13 musí být vykládány v tom smyslu, že se tato směrnice vztahuje na smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti uzavřenou mezi fyzickými osobami a úvěrovou institucí za účelem zajištění závazků převzatých obchodní společností vůči této instituci v rámci úvěrové smlouvy, pokud tyto fyzické osoby jednaly za účelem, který nespadá do jejich obchodní činnosti, a nemají funkční vztahy s uvedenou společností, což přísluší ověřit předkládajícímu soudu.

### **K nákladům řízení**

- 41 Vzhledem k tomu, že řízení má, pokud jde o účastníky původního řízení, povahu incidenčního řízení ve vztahu ke sporu probíhajícímu před předkládajícím soudem, je k rozhodnutí o nákladech řízení příslušný uvedený soud. Výdaje vzniklé předložením jiných vyjádření Soudnímu dvoru než vyjádření uvedených účastníků řízení se nenahrazují.

Z těchto důvodů Soudní dvůr (desátý senát) rozhodl takto:

**Článek 1 odst. 1 a čl. 2 písm. b) směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách [zneužívajících klauzulích] ve spotřebitelských smlouvách musí být vykládány v tom smyslu, že se tato směrnice vztahuje na smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti uzavřenou mezi fyzickými osobami a úvěrovou institucí za účelem zajištění závazků převzatých obchodní společností vůči této instituci v rámci úvěrové smlouvy, pokud tyto fyzické osoby jednaly za účelem, který nespadá do jejich obchodní činnosti, a nemají funkční vztahy s uvedenou společností, což přísluší ověřit předkládajícímu soudu.**

Podpisy