

31994L0047

29.10.1994

ОФИЦИАЛЕН ВЕСТНИК НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ

L 280/83

ДИРЕКТИВА 94/47/ЕО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА
от 26 октомври 1994 година

относно защитата на купувачите с оглед на определени аспекти от договорите, свързани с придобиването на правото на временно ползване на недвижима собственост

ЕВРОПЕЙСКИЯТ ПАРЛАМЕНТ И СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ,

като взеха предвид Договора за създаване на Европейската общност, и по-специално член 100а от него,

като взеха предвид предложението на Комисията ⁽¹⁾,

като взеха предвид становището на Икономическия и социален комитет ⁽²⁾,

засадайки в съответствие с процедурата, предвидена в член 189б от Договора ⁽³⁾,

- (1) като имат предвид, че несъответствията между националните законодателства по отношение на договори, свързани с придобиването на правото на временно ползване на една или на повече обекти на недвижима собственост, има вероятност да доведат до създаването на пречки за правилното функциониране на вътрешния пазар и до нарушаване на конкуренцията, както и да доведат до разпокъсването на националните пазари;
- (2) като имат предвид, че целта на настоящата директива е да установи минимална база от общи правила в тази област, която ще даде възможност да се гарантира правилното функциониране на вътрешния пазар и така ще защити купувачите; като имат предвид, че е достатъчно тези правила да обхванат договорните спелки само с оглед на онези аспекти, които се отнасят до информацията за съставните части на договора, до условията за предаването на тази информация и до процедурите и условията за анулиране и отмяна; като имат предвид, че подходящият инструмент за постигане на тази цел е директива; като имат предвид, че настоящата директива спазва следователно принципа на субсидиарност;
- (3) като имат предвид, че правното естество на правата, които са предмет на договорите, обхванати от настоящата директива, се различава значително в отделните държави-членки; като имат предвид, че следователно трябва да бъде направено позоваване в сбита форма на тези различия, като се дава достатъчно широко определение за такива договори, без това да доведе до хармонизиране в рамките на Общността на правното естество на въпросните права;
- (4) като имат предвид, че настоящата директива не е предназначена да регулира степента, до която договори за временно

ползване на една или повече обекти на недвижима собственост, могат да бъдат сключени в държавите-членки, нито правните основания за такива договори;

- (5) като има предвид, че на практика договорите, свързани с придобиването на правото на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост, се различават от договорите за наем; като имат предвид, че тази разлика може да се прояви, *inter alia*, в начините на плащане;
- (6) като имат предвид, че на пазара може да се наблюдава, че хотели, хотелски резиденции и други подобни туристически резиденции участват в договорни спелки, подобни на онези, които са наложили настоящата директива;
- (7) като имат предвид, че е необходимо да се избягнат всякакви подвеждащи или непълни данни в информацията, която се отнася специално до продажбата на правата за временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост; като имат предвид, че към такава информация трябва да бъде добавен документ, който трябва да бъде предоставен на разположение на всяко лице, което го изиска; като имат предвид, че информацията, включена в него, трябва да съставлява част от договора за придобиването на право на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост;
- (8) като имат предвид, че с цел да се предостави висока степен на защита на купувачите и с оглед на специфичните характеристики на системите за временно ползване на обекти на недвижима собственост, договорите за придобиването на право на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост трябва да включват определени минимални елементи;
- (9) като имат предвид, че с оглед установяване на ефективна защита на купувачите в тази област, е необходимо да се уточнят минималните задължения, които продавачите трябва да изпълняват по отношение на купувачите;
- (10) като имат предвид, че договорът за придобиването на правото на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост, трябва да бъде съставен на официалния език или на един от официалните езици на държавата-членка, в която купувачът пребивава или на официалния език или на един от официалните езици на държавата-членка, на която той е местно лице, който език трябва да бъде един от официалните езици на Общността; като имат предвид, обаче, че държавата-членка, в която купувачът пребивава, може да изиска договорът да бъде съставен на нейния език или на нейните езици, които трябва да бъдат официалният език или официалните езици на Общността; като имат предвид, че трябва да бъдат създадени разпоредби за легализиран превод на всеки един договор с цел да бъдат изпълнени формалностите в държавата-членка, в която е разположена съответната собственост;

⁽¹⁾ ОВ С 299, 5.11.1993 г., стр. 8.

⁽²⁾ ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1.

⁽³⁾ Становище на Европейския парламент от 26 май 1993 г. (ОВ С 176, 28.6.1993 г., стр. 95 и ОВ С 225, 20.9.1993 г., стр. 70), потвърдено на 2 декември 1993 г. (ОВ С 342, 20.12.1993 г., стр. 3); Обща позиция на Съвета от 4 март 1994 г. (ОВ С 137, 19.05.1994 г., стр. 42) и решение на Европейския парламент от 4 май 1994 г. (ОВ С 205, 25.7.1994 г.). Съвместен текст на Помирителния комитет от 22.9.1994 г.

- (11) като имат предвид, че за да се даде възможност на купувача да осъществи по-пълноценно задълженията и правата си по договора, трябва да му бъде даден срок, по време на който той да може да се оттегли от договора без да се обосновава, имайки предвид факта, че въпросната собственост често се намира в държава и се регулира от законодателство, което се различава от неговото собствено;
- (12) като имат предвид, че изискването от страна на продавача да бъдат направени авансови плащания преди изтичането на срока, по време на който купувачът може да се оттегли без да се обосновава, може да ограничи защитата на купувача; като имат предвид, следователно, че авансовите плащания преди изтичането на този период, трябва да бъдат забранени;
- (13) като имат предвид, че в случая на анулиране или на отмяна на договор за придобиване на правото на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост, цената на които е изцяло или частично покрита с кредит, отпуснат на купувача от продавача или от трета страна, на основание договор, сключен между тази трета страна и продавача, следва да бъде предвидено договорът за кредит да бъде анулиран без санкции;
- (14) като имат предвид, че съществува риск в определени случаи потребителят да бъде лишен от защитата, предвидена в настоящата директива, ако правото на държава не членка е определено като правото, приложимо към договора; като имат предвид, че настоящата директива трябва, следователно, да включва разпоредби, предназначени да отстранят този риск;
- (15) като имат предвид, че държавите-членки приемат мерки, за да се гарантира, че продавачът изпълнява задълженията си,

ПРИЕХА НАСТОЯЩАТА ДИРЕКТИВА:

Член 1

Целта на настоящата директива е да се сближат законовите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите-членки за защита на купувачите по отношение на определени аспекти на договори, свързани пряко или косвено с придобиването на правото на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост.

Настоящата директива обхваща само онези от аспектите на горепосочените разпоредби, отнасящи се до договорни сделки, които са свързани с:

- информацията за съществените елементи на даден договор и условията за съобщаване на тази информация;
- процедурите и условията за анулиране и отмяна.

Като вземат надлежно предвид общите правила на договора, от компетентността на държавите-членки остават останалите въпроси, сред които са определянето на правната природа на правата, които са предмет на договори, които попадат в приложното поле на настоящата директива.

Член 2

За целите на настоящата директива:

- „договор, свързан пряко или косвено с придобиването на право на временно ползване на една или повече обекти на недвижима собственост“, наричан по-долу „договор“, означава всеки договор или група от договори, сключени поне за три години, чрез които, пряко или косвено, при заплащане на определена обща цена, дадено вещно право или всяко друго право, свързано с ползване на една или повече обекти на недвижима собственост за определен или определяем период от годината, който не може да бъде по-малък от една седмица, е установено или е предмет на прехвърляне или на поето задължение за прехвърляне;
- „обект на недвижима собственост“ означава всяка сграда или част от сграда за жилищно ползване, за която се отнася правото, което е предмет на договора;
- „продавач“ означава всяко физическо или юридическо лице, което сключвайки сделки, обхванати от настоящата директива и в рамките на професионалната си правоспособност, учредява, прехвърля или се задължава да прехвърли правото, което е предмет на договора;
- „купувач“ означава всяко физическо лице, което сключвайки сделки, обхванати от настоящата директива за цели, които могат да бъдат разглеждани като надхвърлящи професионалната му правоспособност, получава правото, което е предмет на договора или в чийто полза правото, което е предмет на договора, е учредено.

Член 3

1. Държавите-членки предвиждат в законодателството си мерки, за да гарантират, че продавачът е длъжен да предостави на всяко лице, искащо информация относно недвижимата собственост или собствености документ, който в допълнение към общото описание на собствеността или на собственостите, предоставя поне кратка и точна информация за елементите, посочени в букви а) до ж), и) и л) от приложението и за това как може да бъде получена допълнителна информация.

2. Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба, за да гарантират, че цялата информация, посочена в параграф 1, която трябва да бъде предоставена в документа, посочен в параграф 1, съставлява неразделна част от договора.

Освен ако страните изрично не са договорили друго, единствено промени, дължащи се на обстоятелства, излизайки извън контрола на продавача, могат да бъдат нанесени в информацията, предоставена в документа, посочен в параграф 1.

Всички промени в тази информация се съобщават на купувача преди договорът да бъде подписан. Договорът изрично посочва всички такива промени.

3. Всяка реклама относно съответния обект на недвижима собственост посочва възможността за получаване на документа, посочен в параграф 1 и къде може да бъде получен.

Член 4

Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба, за да гарантират, че:

- договорът, който трябва да бъде писмен, съдържа поне елементите, посочени в приложението,
- договорът и документът, посочени в член 3, параграф 1, са съставени на езика или на един от езиците на държавата-членка, в която купувачът пребивава или на езика или на един от езиците на държавата-членка, на която той е гражданин, който език трябва да бъде официален език или един от официалните езици на Общността, по избор на купувача. Държавата-членка, в която купувачът пребивава, може, обаче, да поиска договорът да бъде съставен, във всички случаи, поне на нейния език или езици, които трябва да бъдат официалният език или официалните езици на Общността, и
- продавачът предоставя на купувача легализиран превод на договора на езика или на един от езиците на държавата-членка, в която се намира недвижимата собственост, който език трябва да бъде официален език или един от официалните езици на Общността.

Член 5

Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба, за да гарантират, че:

1. в допълнение към възможностите на разположение на купувача по националните законодателства относно нищожността на договори, купувачът има правото:
 - да се оттегли, без да се обосновава, в рамките на 10 календарни дни от подписването на договора от двете страни или от подписването на предварителен договор от двете страни. Ако десетият ден е национален празник, срокът следва да бъде удължен до първия работен ден след него,
 - ако договорът не включва информацията, посочена в букви а), б), в), г) точка 1, буква г, точка 2, букви з), и), к), л) и м) от приложението, в момента на подписването на договора от двете страни или на подписването на предварителен договор от двете страни, да унищожи договора в рамките на три месеца от този момент. Ако въпросната информация е предоставена в рамките на тези три месеца, срокът за отказ на купувача, предвиден в първото тире, започва да тече от този момент,
 - ако при изтичането на тримесечния срок, предвиден във второто тире, купувачът не е упражнил правото си да анулира договора, и ако договорът не включва информацията, посочена в букви а), б), в), г) точка 1, буква г) точка 2, букви з), и), к), л) и м) от приложението, разполага със срок за оттегляне, предвиден в първото тире, от деня след изтичането на тримесечния срок;
2. ако купувачът възнамерява да упражни правата си, предвидени в параграф 1, преди изтичането на съответния краен срок, той уведомява лицето, чието име и адрес са посочени в договора за

тази цел, по начини, които могат да бъдат доказани в съответствие с националното право и в съответствие с процедурите, уточнени в договора съгласно буква л) от приложението. Крайният срок се счита за спасен, ако уведомлението, при условие че е било направено писмено, е изпратено преди крайният срок да е изтекъл;

3. когато купувачът упражнява правото, предвидено в първото тире на параграф 1, той може да бъде задължен да поеме, при необходимост, само онези разходи, които в съответствие с националното право, са направени в резултат на сключването и оттеглянето от договора, и които съответстват на юридически формалности, които трябва да бъдат изпълнени преди изтичането на периода, посочен в първото тире на параграф 1. Такива разходи изрично се упоменават в договора;
4. когато купувачът упражнява правото на анулиране, предвидено във второто тире на параграф 1, той не е длъжен да прави каквито и да било плащания.

Член 6

Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба за забрана на всякакви авансови плащания от купувача преди изтичането на срока, по време на който той може да упражни правото на оттегляне.

Член 7

Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба, за да гарантират, че:

- ако цената е изцяло или частично покрита с кредит, отпуснат от продавача, или
 - ако цената е изцяло или частично покрита с кредит, отпуснат на купувача от трета страна, на основание договор, сключен между тази трета страна и продавача,
- договорът за кредит се анулира без каквито и да било санкции, когато купувачът упражни правото си да анулира или да се оттегли от договора, предвидено в член 5.

Държавите-членки определят подробни условия за регламентиране на анулирането на договорите за кредит.

Член 8

Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба, за да гарантират, че всяка клауза, чрез която даден купувач се отказва от ползване на правата си по настоящата директива, или чрез която даден продавач се освобождава от задълженията си, произтичащи от настоящата директива, не е в тежест на купувача, съгласно условията, определени от националното право.

Член 9

Държавите-членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират, че каквото и да е приложимото право, купувачът няма да бъде лишен от защитата, предоставена от настоящата директива, ако съответният обект на недвижимата собственост се намира в рамките на територията на дадена държава-членка.

Член 10

Държавите-членки предвиждат в законодателството си уредба за последиците при неспазване на настоящата директива.

Член 11

Настоящата директива не пречатства държавите-членки да приемат или да запазят разпоредбите, които са по-благоприятни по отношение защитата на купувачите във въпросната област, без това да накърнява задълженията им по договора.

Член 12

1. Държавите-членки въвеждат в сила законовите, подзаконовите и административните разпоредби, необходими за да се съобразят с настоящата директива, не по-късно от 30 месеца след публикуването ѝ в *Официален вестник на Европейските общности*. Те незабавно информират Комисията за това.

Когато държавите-членки приемат тези разпоредби, в тях се съдържа позоваване на настоящата директива или то се извършва при официалното им публикуване. Условието и редът на позоваване се определят от държавите-членки.

2. Държавите-членки съобщават на Комисията текстовете на разпоредбите от националното законодателство, които те приемат в областта, уредена с настоящата директива.

Член 13

Адресати на настоящата директива са държавите-членки.

Съставено в Страсбург на 26 октомври 1994 година.

За Европейския парламент

Председател

K. HÄNSCH

За Съвета

Председател

J. BEKHOFF

ПРИЛОЖЕНИЕ

Минимален брой елементи, които трябва да бъдат включени в договора, посочен в член 4

- а) Самоличностите и местожителствата на страните, включително конкретна информация за правния статус на продавача в момента на сключването на договора и самоличността и местожителството на собственика.
- б) Точното естество на правото, което е предмет на договора и клауза, определяща условията, уреждащи упражняването на това право в рамките на територията на държавата(ите)-членка(и), с които е свързана съответната собственост или собственици или в които се намира и дали тези условия са били изпълнени или, ако не са, какви условия остава да бъдат изпълнени.
- в) Когато собствеността е била определена, точно описание на тази собственост и местонахождението ѝ.
- г) Когато недвижимата собственост е в строителство:
 - 1) стадия на завършване;
 - 2) разумна преценка на крайния срок за завършване на недвижимата собственост;
 - 3) когато става дума за конкретен обект на недвижимата собственост, номера на разрешителното за строеж и името(ната) и пълния(ите) адрес(и) на компетентната власт или власти;
 - 4) стадия на завършване на услугите, привечащи недвижимата собственост в пълна експлоатация (газ, електричество, вода и телефонни връзки);
 - 5) гаранция относно завършването на недвижимата собственост или гаранция относно възстановяването на всички направени плащания, ако собствеността не се завърши и, при необходимост, условията, уреждащи изпълнението на тези гаранции;
- д) Услугите (осветление, вода, поддръжка, смет), до които купувачът има или ще има достъп, и при какви условия.
- е) Обектите за общо ползване, като плувен басейн, сауна, т.н., до които купувачът има или може да има достъп и, при необходимост, при какви условия.
- ж) Принципите, въз основа на които поддръжката и ремонтът на недвижимата собственост и нейното управление и ръководство, ще бъдат уредени.
- з) Точният срок, в рамките на който правото, което е предмет на договора може да бъде упражнено и, при необходимост, продължителността му; датата, на която купувачът може да започне да упражнява договорното си право.
- и) Цената, която купувачът трябва да плати, за да упражнява договорното си право; посочване на сумата, която купувачът трябва да плати, за да използва общите удобства и услуги; базата за изчисляването на сумата на таксите, свързани с обитаването на собствеността, задължителните законни такси (например данъци и такси) и административните режийни (например за управление, поддръжка и ремонт).
- й) Клауза, постановяваща, че придобиването няма да доведе до разходи, такси или задължения, освен тези, уточнени в договора.
- к) Дали е възможно или не участието в схема за замяна или препродажба на договорните права, както и всички разходи, включени в схема за замяна и/или препродажба трябва да бъдат уредени от продавача или от трета страна, посочена от него в договора.
- л) Информация за правото да се анулира или да се оттегли от договора и посочване на лицето, на което всяко известие за анулиране или оттегляне трябва да бъде изпратено, уточнявайки също така условията, съгласно които такива известия могат да бъдат изпратени; точно указание на естеството и размера на разходите, които купувачът ще бъде задължен да покрие, съгласно член 5, параграф 3, ако упражни правото си на оттегляне; при необходимост, информация относно условията за анулиране на договора за кредит, свързан с договора, в случая на анулиране на договора или на оттегляне от него.
- м) Датата и мястото на подписване на договора от всяка една от страните.