

Становище на Европейския икономически и социален комитет относно „Предложение за директива на Европейския парламент и Съвета относно защитата на потребителите по отношение на някои аспекти на временното ползване на собственост, дългосрочните ваканционни продукти, препродажбата и замяната“

COM(2007) 303 окончателен — 2007/0113 (COD)

(2008/С 44/06)

На 28 юни 2007 г. Съветът реши, в съответствие с член 95 от Договора за създаване на Европейската общност, да се консултира с Европейския икономически и социален комитет относно предложението горе-поставено.

Специализирана секция „Единен пазар, производство и потребление“, на която беше възложено да подготви работата на Комитета по този въпрос, прие становището си на 4 октомври 2007 г. (докладчик: г-н Pegado Liz).

На 439-ата си пленарна сесия, проведена на 24 и 25 октомври 2007 г. (заседание от 24 октомври 2007 г.), Европейският икономически и социален комитет прие настоящото становище със 129 гласа „за“, 3 гласа „против“ и 1 глас „въздържал се“.

1. Резюме на становището

1.1 Като продължение на своите становища относно Зелената книга за преразглеждане на достиженията на правото на Общността за защита на потребителите ⁽¹⁾ и Съобщение на Комисията за изпълнението на директивата относно защитата на потребителите по отношение на дистанционни договори ⁽²⁾, ЕИСК подкрепя инициативата на Комисията да пристъпи към преразглеждане на Директива 94/47/ЕО ⁽³⁾ от 26 октомври 1994 г. в предложената форма, като се вземат предвид бележките и препоръките на Комитета ⁽⁴⁾.

1.2 ЕИСК одобрява най-общо насоката на предложението на Комисията по отношение на разширяването на обхвата на директивата, дефиницията и изясняването на естеството на новите продукти, засилването на изискванията за информация, предшестваша договора и самия договор, стандартизиране на срока за упражняване на правото на оттегляне и забрана за каквито и да е плащания по време на този срок.

1.3 Комитетът приветства минималистичния подход на това предложение, който предоставя на държавите-членки възможност да предприемат по-нататъшни стъпки за защита на потребителите, в съответствие с определените в договора принципи. ЕИСК обаче смята, че ако съществува област, в която е оправдано максималната хармонизация, съгласно съображенията на Комисията, изразени в Зелената книга за преразглеждане на достиженията на правото на Общността за защита на потребителите, то тя е именно тази, която е предмет на разглеждане, поради специфичното естество на въпросното право и значителните разминавания на национално ниво в концепцията и специфичните характеристики на неговата многостранна

⁽¹⁾ ОВ С 256, 27.10.2007 г., докладчик: г-н Adams.

⁽²⁾ ОВ С 175, 27.7.2007 г., докладчик: г-н Pegado Liz.

⁽³⁾ Директива 94/47/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 26 октомври 1994 г. относно защитата на купувачите с оглед на определени аспекти, свързани с придобиване на правото на временно ползване на недвижима собственост (ОВ L 280, 29.10.1994 г., стр. 83). Становища на ЕИСК: ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1.

⁽⁴⁾ Предложение за Директива на Европейския парламент и Съвета относно защитата на потребителите по отношение на някои аспекти на временното ползване на собственост, дългосрочните ваканционни продукти, препродажбата и замяната COM(2007) 303 окончателен, 7 юни 2007 г.

юридическа същност, която води до извънредно различни последици в националните правни системи, особено що се отнася до минималния и максималния срок и недействителността, нищожността, прекратяването или развалянето на договорите.

1.4 Комитетът следователно изразява съжаление, че въпреки признанието от страна на Комисията, че проблемите, съществуващи в този сектор, често са от трансгранично естество и в резултат на това не могат да бъдат решени по подходящ начин от държавите-членки поради различия в националните им законодателства, тя в крайна сметка разглежда само ограничен брой аспекти, отнасящи се до тези права. Още веднъж, редица ситуации са оставени на усмотрението на държавите-членки и това не спомага за решаване на проблемите, изброени в предложението.

1.5 Заедно с това, въпреки че ЕИСК одобрява приемането на клаузата за „минимална хармонизация“, той счита, в съгласие с другите институции на Общността ⁽⁵⁾, че е определено твърде ниско ниво на мерките за защита на правата на потребителите. Опитът показва, че мнозинството от държавите-членки не са използвали тази клауза, а са направили точно обратното, като са възприели буквално подхода ⁽⁶⁾. Като последица от това не е постигнато подходящо ниво на защита на потребителите и поради това ЕИСК призовава Комисията, като спазва принципа на субсидиарността, да регулира други, еднакво важни аспекти на предложението, като приеме за основен принцип по-високото ниво на защитата на потребителите.

1.6 Комитетът следователно предлага да бъдат внесени подобрения в редица разпоредби, свързани с правния режим за прилагане на въпросните права, съдържанието на основния договор и неговата връзка с допълнителните договори, особено тези, които не са свързани с договори за кредит и за да засили и гарантира адекватна защита на потребителите.

⁽⁵⁾ Доклад от 1999 г. за прилагането на Директива 94/47/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 26 октомври 1994 г., SEC(1999) 1795 окончателен и доклад на Европейския парламент от 2002 г. в RR(470922)EN.doc, EP 298.410.

⁽⁶⁾ Дания, Финландия, Нидерландия, Ирландия, Италия, Люксембург, Швеция, Германия и Австрия.

1.7 Както и в предходните си становища (⁷), ЕИСК също желае да подчертае значението на това страните по договора — особено по-слабо информираните потребители — да получат правилна информация. ЕИСК смята, че би било полезно да не се изключва възможността държавите-членки да приемат пропорционални и разубеждаващи наказателни санкции за практики, които сериозно нарушават правата, определени в тази директива, като техните основни характеристики следва да бъдат подробно дефинирани.

1.8 Комитетът настоятелно приканва Комисията да направи подробен анализ на отговорите, които е получила на своя консултативен документ (⁸), най-вече що се отнася до държавите-членки, консултирани чрез този документ, които не са обхванати в доклада (⁹) за прилагането на директивата, което се осъществява само в 15 държави-членки. Комисията следва също така да разгледа подробно сравнителния анализ, обхващащ 25 държави-членки (¹⁰), който се концентрира върху разликите между държавите-членки.

1.9 По-конкретно ЕИСК предлага различни изменения (¹¹) и формулира няколко препоръки, чиято цел е да се подобрят правните аспекти на предложението и да се консолидират и хармонизират идеи, концепции или практики, които вече се съдържат в други директиви, особено в Директивата относно нелоялни търговски практики (¹²). Те трябва да бъдат взети предвид, за да се насърчи сигурността на потребителите и доверието в този нов вид договор, което често се основава на агресивни техники за маркетинг и продажби (¹³).

2. Резюме на предложението за директива

2.1 Комисията предлага преразглеждане на Директива 94/47/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 26 октомври 1994 г. относно защитата на купувачите с оглед на определени аспекти, свързани с придобиване на правото на

(⁷) Становище на Европейския икономически и социален комитет относно Съобщение на Комисията до Съвета, Европейския парламент и Европейския икономически и социален комитет за изпълнението на Директива 1997/7/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 20 май 1997 г. относно защитата на потребителите по отношение на дистанционни договори ОВ С 175, 27.7.2007 г.

(⁸) Документ за консултация за преразглеждане на директивата относно правото на временно ползване на недвижима собственост — в ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper_010606_en-doc_.

(⁹) Доклад за прилагането на Директива 94/47/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 26 октомври 1994 г., SEC(1999) 1795 окончателен.

(¹⁰) „Comparative Analysis D. Timeshare Directive“ (94/47) изготвен от Hans Schulte-Noke, Andreas Borge and Sandra Fischer в Consumer Law Compendium.

(¹¹) По-специално член 2, параграф 1, б. ж), член 3, параграф 2 и 4, член 4, параграфи 1, 2 и 3, член 5, параграфи 1, 5, 6, 8 и 9 и приложение I (п), приложение III (е) и приложение IV (г).

(¹²) Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 г. относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар и изменение на Директива 84/450/ЕИО на Съвета, Директиви 97/7/ЕО, 98/27/ЕО и 2002/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и Регламент (ЕО) № 2006/2004 на Европейския парламент и на Съвета („Директива за нелоялни търговски практики“), ОВ L 149, 11.6.2005 г., стр. 22. Становища на CESE: ОВ С 108, 30.4.2004 г., стр. 81.

(¹³) Както и бе посочено в становището на ЕИСК относно предложението за Директива на Съвета за защита на купувачите по отношение на договори, свързани с временното ползване на недвижима собственост, докладчик: Manuel Ataíde Ferreira (ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1) и становището на ЕИСК относно плана за действие на Общността за подпомагане на туризма, докладчик: L. Cunha, съдокладчик G. Frandi (ОВ С 49, 24.2.1992 г.).

временно ползване на недвижима собственост. Предложението следва Заключенията на Съвета от 13 април 2000 г. относно доклада за прилагането на директивата (¹⁴) и препоръките на Европейския парламент, съдържащи се в неговата резолюция от 4 юли 2002 г. (¹⁵)

2.2 След публикуването на съобщението на Комисията относно Стратегия на потребителската политика 2002-2006 г. (¹⁶) се предвижда преразглеждане на тази директива, която е част от достиженията на правото на Общността в областта на защитата правата на потребителите, определени в съответната Зелена книга (¹⁷).

2.3 Като се насочва към ситуации, които създават проблеми за прилагането на директивата, Комисията счита, че развитието на пазара в този сектор е довело до появата на значителен брой нови продукти, които, макар и да включват използването на ваканционно настаняване, не попадат в обхвата на директивата.

2.4 В доклада, изготвен от Комисията през 1999 г. за прилагането на Директива 94/47/ЕО на Европейския парламент и Съвета (¹⁸), вече бяха подчертани многобройните пропуски при транспониране на директивата и заключенията му бяха приети от Съвета през м. април 2000 г. (¹⁹), като бяха изброени редица фактори, които следва да бъдат взети предвид при преразглеждането на директивата.

2.5 В становището на Комисията на Европейския парламент по околна среда, здравеопазване и безопасност на храните от 2001 г. (²⁰) също се подчертава „минималното приемливо ниво на мерките за защита на потребителите“, посочено в директивата.

2.6 Резолюцията на Европейския парламент от 4 юли 2002 г. на свой ред препоръчва Комисията да приеме мерки за гарантиране на високо ниво на защита на потребителите.

2.7 По тези причини Комисията счита, че преразглеждането само на тази директива се налага поради „спешността на проблемите“ и че дори „се е превърнала в приоритет“ поради „проблемите, с които се сблъскват потребителите, особено във връзка с препродажбите и новите продукти“, които „са се появили на пазара и са подобни на временното ползване на недвижима собственост“, като например „ваканционните клубове, предлагащи преференциални цени, както и договорите за препродажба“.

(¹⁴) SEC(1999) 1795 окончателен.

(¹⁵) Резолюция на Европейския парламент относно наблюдението върху политиката на Общността за защита на правото на купувачите да се ползват от правото на временно ползване на недвижима собственост (Директива 94/47/ЕО) (doc. P5_TA(2002)0369, ОВ С 271 Е, 12.11.2003 г., стр. 578).

(¹⁶) Съобщение на Комисията до Европейския парламент, Съвета, Европейския икономически и социален комитет и Комитета на регионите — Стратегия на потребителската политика 2002-2006 г. [COM(2002) 0208 окончателен], (ОВ С 137, 8.6.2002 г., стр. 2). Становище на ЕИСК: ОВ С 95, 23.4.2003 г., стр. 1.

(¹⁷) COM(2006) 744 окончателен. Становище на ЕИСК: ОВ С 256, 27.10.2007 г.

(¹⁸) SEC(1999) 1795 окончателен.

(¹⁹) Съвет по потребителски въпроси, Люксембург, 13 април 2000 г.

(²⁰) EP 298.410 RR\470922EN.doc.

2.8 Между главните основания за предложението за преразглеждане, Комисията подчертава нуждата от актуализиране на изискванията за информацията, предшестваша договора и самия договор, забрана на депозит и авансово плащане по време на срока на упражняване на правата на оттегляне, хармонизация на срока за упражняване на правата за оттегляне, както и да се обмисли възможността от въвеждане на наказателни санкции.

2.9 Основните заинтересовани страни бяха консултирани на заседания, проведени между 2004 г. и 2006 г.

2.10 След като получи няколко жалби във връзка с временното ползване на собственост, особено такива, отнасящи се до продукти като ваканционните клубове, промоционални туристически договори и договори за замяна и препродажба, Комисията публикува документ за консултация⁽²¹⁾. Тези въпроси бяха също така разгледани на заседанието на постоянната работна група на експертите от държавите-членки за преразглеждане на достиженията на правото на Общността през м. март 2006 г.

2.11 Предложеното преразглеждане е включено в програмата на Комисията за осъвременяване и опростяване на достиженията на правото на Общността⁽²²⁾.

2.12 Комисията счита, че правното основание за това предложение следва да бъде ограничено до член 95 от Договора (завършване на изграждането на вътрешния пазар) и че в съответствие с принципа на субсидиарност, тя не следва да се произнася по юридическата същност на правата на временно ползване на собственост, като зачита различните позиции на държавите-членки по този въпрос.

2.13 Комисията подчертава трансграничните аспекти на проблема и всъщност смята, че „огромна част от жалбите на потребители са от трансграничен характер“. Въпреки това, тя се насочва само към онези аспекти, които смята за „най-проблематични и следователно, нуждаещи се от действие от страна на Общността“, като оставя всички други аспекти на националното законодателство. Тя премахва всички препратки към правата за обявяване за недействителни и прекратяване на договорите (които бяха регламентирани от Директива 94/47/ЕО), дори когато те имат връзка с правото на оттегляне.

3. Основни бележки по предложението

3.1 Общи бележки

3.1.1 ЕИСК приветства инициативата на Комисията, но отбелязва нейното забавяне, като се има предвид, че посочените проблеми са били идентифицирани още през 1999 г. и че поради това е било възможно да се намерят решения за тях много отдавна.

⁽²¹⁾ Документ за консултация за преразглеждане на директивата относно правото на временно ползване на недвижима собственост — в ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper_010606_en-doc_.

⁽²²⁾ COM(2006) 629 окончателен.

3.1.2 ЕИСК също би желал да отбележи, че някои от разглежданите в документа въпроси вече са били поставени от Комитета в становището му от 24 февруари 1993 г., по време на изготвянето на директивата⁽²³⁾.

3.1.3 Комитетът счита, че правното основание на директивата следва да бъде член 153 от Договора, а не член 95, тъй като материята не се отнася само до единния пазар, но и до политиката за защита на потребителите.

3.1.4 ЕИСК одобрява разширяването на обхвата на директивата до някои видове движима собственост, за да се отговори адекватно на новите пазарни тенденции.

3.1.5 Комитетът подкрепя предложените изменения на съществуващите дефиниции⁽²⁴⁾, защото те са по-подходящи за новите продукти, предлагани понастоящем на пазара в този сектор.

3.1.6 ЕИСК подкрепя оставането в сила на забраната на всички плащания и на всякакви депозити като ефективен начин да се даде възможност на потребителите да упражнят правото си на оттегляне от договора, без върху тях да се оказва какъвто и да било икономически натиск. Комитетът също счита, че разширяването на обхвата на разпоредбите до трети страни ще включи по подходящ начин договори за замяна и препродажба.

3.1.7 Комитетът приветства удължаването на периода за размисъл на 14 дни и стандартизирането на срока за този процес, въпреки че би предпочел срокът да се изчислява в работни, а не в календарни дни, както това бе посочено в предходно становище⁽²⁵⁾. Важно е да се отбележи, че при приемането на Директива 97/7/ЕО, Съветът направи декларация, с която призовава Комисията да търси начини за хармонизиране на методите за изчисление на периода на размисъл в директивите относно защитата на потребителите.

3.1.8 Както се отбелязва в предходни становища⁽²⁶⁾ и без да се засяга параграф трети на член 1 от предложението, ЕИСК счита, че е изключително важно Комисията да даде по-подробна дефиниция на естеството, ограниченията и последствията от правото на оттегляне, на правото на прекратяване и разваляне на договорите. В противен случай, няма да се постигне сближаване на законодателствата, тъй като всяка държава-членка ще приеме собствени разпоредби с неизбежните негативни последици върху развитието на трансграничните отношения.

⁽²³⁾ ОВ С 108 от 19.4.1993 г., стр. 1.

⁽²⁴⁾ Замяната на „купувач“ с „потребител“.

⁽²⁵⁾ ОВ С 175, 27.7.2007 г., докладчик г-н Pegado Liz, относно защитата на потребителите по отношение на дистанционни договори.

⁽²⁶⁾ Вж. предишна бележка под линия.

3.1.9 Тъй като целта на тази директива е сближаването на националните законодателства относно този вид право, ЕИСК смята, че обратно на посоченото в съображение 4 на предложението и въпреки съществуващите разлики между държавите-членки, Комисията следва да отиде по-далеч, като определи юридическата същност⁽²⁷⁾ на това право, с други думи дали то може да бъде считано за вещно право или за облигационно право. В противен случай предложението не би спомогнало за разрешаването на набелязаните проблеми. Следва да бъдат определени основни изисквания за спазване на това право и по-специално, ако то се счита за вещно право, неизбежните последиствия, свързани с регистрацията му.

3.1.9.1 Поради това ЕИСК призовава Комисията да изготви дефиниция на юридическата същност на правата за временно ползване на собственост, дали те се определят като вещно право или като право, свързано с облигационното право (право на предоставяне на услуга), с неизбежните последиствия за приложимите принципи на Регламент Брюксел и на Регламент Рим I. Докато това не бъде направено, няма да бъдат постигнати желаната хармонизация и доверието на потребителите и на търговците. Всъщност в гореспоменатото становище⁽²⁸⁾, ЕИСК вече е спомогнал за тази дефиниция, като отбелязва, че договорът за временно ползване е „вещно право (in rem) или облигационно право. То не е право на наем, тъй като правото на наем не позволява прехвърляне. Прехвърленото право се прилага за неделима вещ — неделим апартамент — и се превръща или може да се превърне във вещно право върху недвижимо имущество“.

3.1.10 Без да се засяга юридическата същност на това право, което би могло да бъде право „*sui generis*“ и най-вече заради това, ЕИСК се съгласява с определените в предложението основни характеристики: включването в обхвата му едновременно на движимо и недвижимо имущество, включващо право на ползване на жилище (предполагашо престой с преспиване) срещу заплащането на определена сума за минимален срок от една година.

3.1.11 В допълнение към вече изброените в член 2 продукти, Комитетът призовава Комисията да предвиди клауза (включваща дефиниции на основните характеристики), за да улесни адаптирането на директивата към нови продукти⁽²⁹⁾, които могат да бъдат пуснати на пазара след влизането ѝ в сила и няма да отговарят на условията, определени в дефинициите за нови продукти.

3.1.12 ЕИСК смята, че възможността, предвидена за потребителите да възстановяват или да заплащат каквито и да е

суми при упражняването на правото си на оттегляне своевременно, ясно излага на опасност това право, което се основава на идеята, че потребителят не трябва да изгъква каквато и да е причина и да плаща каквато и да е сума за това. Следователно параграфи 5 и 6 на член 5 следва да бъдат заличени.

3.1.13 Комитетът насочва вниманието на Комисията върху споменаването на наскоро приетата директива относно нежелани търговски практики⁽³⁰⁾, която той одобрява. Комитетът обаче отбелязва, че членове 14 и 15 от тази директива не се позовават на директивата, която в момента е в сила, нито е предвидено такова позоваване в разглежданото предложение.

3.1.14 Въпреки че ЕИСК одобрява клаузата за „минимална хармонизация“, Комитетът счита, че предложената директива е по-ограничителна от тази, която в момента е в сила, в смисъл, че като дава право на държавите-членки да въведат мерки за осигуряване по-висока степен на защита на потребителя, това се отнася само до правото на оттегляне (относно началния момент, условията на упражняване и последиците от упражняването на оттеглянето). Член 11 от настоящата директива⁽³¹⁾, всъщност предвижда тази опция да се използва по-широко. ЕИСК призовава Комисията да запази подобна разпоредба.

3.1.15 Комитетът смята, че Комисията трябва да предвиди ефективна система от санкции, които са насочени не само към предотвратяване на практики, нарушаващи задълженията, произтичащи от директивата, но и по причини свързани с правната яснота и сигурност⁽³²⁾. Комитетът подкрепя възможността, чрез предварително определена от Комисията рамка⁽³³⁾, държавите-членки, а не Комисията, да могат да въведат наказателни санкции, които да са пропорционални, но достатъчни за предотвратяване на особено тежки форми на злоупотреба.

3.1.16 ЕИСК подкрепя включването на клауза за редовно преразглеждане — която не съществува в настоящата директива, за да се избегне разглежданата директива да загуби бързо актуалността си.

3.1.17 Въпреки че бяха започнати дела срещу някои държави-членки⁽³⁴⁾ за неправилно транспониране на определени разпоредби на директивата, ЕИСК с изненада отбелязва бездействието на Комисията, по-специално що се отнася до неспазването на срока за транспониране на директивата (30 април 1997 г.). Само две държави-членки⁽³⁵⁾ спазиха този срок. Затова Комитетът призовава Комисията, що се отнася до новата директива, да бъде по-малко толерантна към толкова явни нарушения при прилагането на правото на Общността.

⁽²⁷⁾ Решение на Португалския Върховен съд, 4.3.2004 г.

⁽²⁸⁾ Становище на ЕИСК относно Директива 94/47/ЕК, докладчик: г-н Ataíde Ferreira (ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1).

⁽²⁹⁾ Както например е предвидено в Португалския закон член 45, параграф 3 на закона 180/99 от 22/05, който предвижда, че „правата на настаняване на туриста, споменати в предходния член включват по-конкретно правата и задълженията, определени в договорите за ваканционни промоционални карти и клубове и туристически и други подобни карти“.

⁽³⁰⁾ Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 г. (ОВ L 149, 11.6.2005, стр. 22). Становище на ЕИСК: ОВ С 108, 30.4.2004 г. стр. 81.

⁽³¹⁾ Член 11 от Директива 94/47/ЕО — „Настоящата директива не препятства държавите-членки да приемат или да запазят разпоредбите, които са по-благоприятни по отношение защитата на купувачите във въпросната област, без това да накарва задълженията им по Договора“.

⁽³²⁾ Докладът от 1999 г. относно прилагането на Директива 94/47/ЕО отбелязва изключително разнообразие от санкции, съществуващи в различните държави-членки за неспазване на някои задължения, включващо финансови санкции, нищожност или недействителност на договора, удължаване на периода за размисъл, спиране на дейност или на свързаната с нея реклама и т.н.

⁽³³⁾ ОВ С 256, 27.10.2007 г. и проектостановище ЕИСК 867/2007 fin, докладчик за които е г-н Retureau, относно наказателни мерки в областта на интелектуалната собственост и околната среда.

⁽³⁴⁾ Испания, Швеция, Люксембург и Ирландия.

⁽³⁵⁾ Обединеното кралство и Федерална република Германия.

3.2 Конкретни бележки

3.2.1 ЕИСК смята, че дефиницията в член 2, параграф 1, буква ж), свързана с разпоредбите, съдържащи се в член 7, е доста ограничителна, тъй като това, което характеризира допълнителната същност на договорите, е взаимното им допълване. Поради това следва да бъде взето предвид взаимното допълване, а не подчинеността, тъй като например повечето свързани договори за кредит са неприсъщи комбинации от договори, които поради тяхната юридическа същност са юридически независими и като такива не отговарят на предложената дефиниция.

3.2.2 Комитетът изразява несъгласието си с текста на член 3, параграф 2, по-специално що се отнася до информацията в писмен вид, която се предоставя на потребителя, „искаш“ информацията и „когато е приложимо“. Тъй като този член засяга преддоговорната информация, на базата на която потребителят взема своето решение да подпише договора, ЕИСК счита, че предоставянето на такава писмена информация следва да бъде задължително и призовава Комисията да включи тази разпоредба.

3.2.3 Комитетът призовава Комисията да замени член 3, параграф 4 и член 4, параграф 1 и Приложение I л), Приложение III е) и Приложение IV г) с разпоредби, подобни на съдържащите се в член 4 на настоящата директива⁽³⁶⁾, която осигурява по-добра защита на потребителите, не само поради задължителния характер на предоставянето на информация на езика на държавата-членка на потребителя, но и поради изискването за легализиран превод на езика на държавата-членка, в която се намира недвижимата собственост, по-специално по въпроси, свързани с евентуални формалности около регистрацията.

3.2.3.1 Всъщност, ЕИСК може да предвиди широкото въвеждане от търговците на стандартни договори, в които ролята на потребителите се ограничава до потвърждаване избора на език, без да имат никаква възможност да уточняват или да преговарят, което може сериозно да накърни икономическите им интереси.

3.2.4 Комитетът призовава Комисията да измени текста на член 4, параграф 2, по-специално като заличи фразата „освен ако страните не са се договорили изрично друго“, като се има предвид, че това е важна информация, която не би следвало да бъде оставяна на преценката на заинтересованите страни. Опитът от миналото показва, че въвеждането на такава фраза ще доведе

⁽³⁶⁾ Който предвижда:

„Държавите-членки предвиждат в законодателството си разпоредба, за да гарантират, че 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, чийто гражданин е, [...] 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 [...] 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.“

до предлагането на стандартни договори от търговците, в които потребителят няма да има друг избор, освен да приеме.

3.2.4.1 По причини, свързани с правната яснота и сигурност, ЕИСК смята, че Комисията трябва да поясни/стандартизира видовете „обстоятелства извън контрола на търговеца“, които представляват неразделна част от договора съгласно условията на член 4, параграф 2.

3.2.4.2 Също така по отношение на този член, Комитетът призовава Комисията да определи метода за съобщаване на информацията, която следва да бъде предоставена по подходящ, обективен и ясен начин⁽³⁷⁾ и следва да бъде отпечатана с букви с размер, който улеснява четенето на текста⁽³⁸⁾.

3.2.5 Комитетът предлага Комисията да поясни фразата в член 4, параграф 3 „търговецът трябва изрично да насочи вниманието на потребителя“, защото специфичното ѝ юридическо значение е неясно.

3.2.6 Ако член 5, параграф 1 следва да се разбира като предоставящ два срока за упражняване правото на оттегляне, в такъв случай ЕИСК призовава Комисията да предвиди само една разпоредба, която да дава на потребителя право на оттегляне до 14 дни след подписването на окончателния договор, ако той е предхождан от по-ранен обвързващ договор, при условие че собствеността не е използвана през този период.

3.2.7 Както направи това в предишни становища, Комитетът призовава Комисията да определи естеството на известието за упражняване на правото на оттегляне, така че да се гарантира, че и двете страни разполагат с доказателство, че информацията е изпратена. Всъщност текстът на сегашната директива е по-подходящ⁽³⁹⁾.

3.2.8 ЕИСК счита, че заглавието на член 8 следва да бъде заменено със „задължителен характер на правата“, като се има предвид, че целта на този член не е да установи императивния характер на директивата, а да гарантира, че тези права не са изключени или ограничени, независимо от прилагашото се законодателство.

3.2.9 Що се отнася до правната и административна защита, Комитетът счита разпоредбите, съдържащи се в член 11 и 12 на директивата относно нелоялните търговски практики⁽⁴⁰⁾, за по-подходящи, защото те са по-широкообхватни и изчерпателни. Поради тази причина, Комитетът призовава Комисията да замени член 9 от предложението с правила, сходни на съдържащите се в директивата относно нелоялните търговски практики.

⁽³⁷⁾ Както е предвидено, например, в член 8 от Португалския закон за защита на потребителя.

⁽³⁸⁾ Както предвижда, например, решението на Лисабонския апелативен съд от 3 май 2001 г.

⁽³⁹⁾ „по начини, които могат да бъдат доказани“.

⁽⁴⁰⁾ Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 г. (ОВ L 149, 11.6.2005 г., стр. 22). Становище на ЕИСК: ОВ C 108, 30.4.2004 г., стр. 81.

3.2.10 ЕИСК би искал да обърне вниманието на Комисията на текста на различните езикови версии на предложението, защото има точки, които се нуждаят от по-точен превод ⁽⁴¹⁾.

4. Въпроси, незасегнати в становището

4.1 ЕИСК счита, че в допълнение на пропуските, вече посочени по-горе, становището пренебрегва други въпроси, които биха могли да изискват да бъдат преразгледани в рамките на преразглеждането на директивата.

Това се отнася особено за:

- а) системата относно тежестта на доказване;
- б) предотвратяване на риска от неспазване или ограничено спазване на договора;
- в) предвиждане на ограничения за използването на договори за временно ползване (настаняване) за сгради или части от сгради, използвани за туристически или ваканционни дейности ⁽⁴²⁾, като по този начин се повишава качеството, както и предотвратяването на злоупотреби с такива договори в сектора за недвижими имоти;
- г) установяване на правила за лицензиране и разрешение за извършване на дейност в този сектор, като кандидатите се задължават да докажат техническите и финансовите си възможности;

- д) създаване на система от финансови гаранции за предпазване от евентуална несъстоятелност или фалит, както това е направено в други инструменти на Общността ⁽⁴³⁾ и не само що се отнася до строящи се сгради;
- е) създаване на система за предварителна регистрация в страната на извършване на търговска дейност и/или в страната, където се намира седалището на дружеството ⁽⁴⁴⁾;
- ж) създаване на система на сертификация на европейско ниво за търговците в този сектор, като в същото време се гарантира съществуването на европейска система за ранно предупреждение между държавите-членки, чиято цел е да уведомява за нарушенията, които могат да доведат до загуба на сертификацията и да информира потребителите ⁽⁴⁵⁾;
- з) предвиждане в приложенията на изискване за предоставяне на информация относно всички такси и задължения, за да се предотврати загубата на правата на потребителите, например в случаите на просрочване на ипотека ⁽⁴⁶⁾;
- и) постановяване в Приложение II на правото на потребителите да направят оглед на имуществото, в случаите на недвижима собственост, за да се убедят, че то съвпада със строителните планове;
- й) установяване на защита на личните данни, когато правата са прехвърлени на трети страни.

Брюксел, 24 октомври 2007 г.

Председател

на Европейския икономически и социален комитет

Dimitris DIMITRIADIS

⁽⁴¹⁾ В португалската версия това се отнася за член 2 б), който е безсмислен и за Приложение 1 й), който постановява обратното на това, което би трябвало да бъде, и за член 7 параграф 1, в който думата „dissolvido“ следва да бъде заменена с думата „resolvido“ по ясни причини, отнасящи се до юридическата точност и съгласуването със заглавието.

⁽⁴²⁾ Вж. становището на ЕИСК относно Директива 94/47/ЕО, ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1.

⁽⁴³⁾ Директива 90/314 ЕИО на Съвета от 13 юни 1999 г. относно пакетните туристически пътувания, пакетните туристически ваканции и пакетните туристически обиколки (ОВ L 158, 23.6.1990 г., стр. 59). Становища на ЕИСК: ОВ С 102, 24.4.1989, стр. 27.

⁽⁴⁴⁾ Вж. становището на ЕИСК относно Директива 94/47/ЕО, ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1.

⁽⁴⁵⁾ Директива 2006/123/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 г. относно услугите във вътрешния пазар (ОВ L 376, 27.12.2006 г., стр. 36). Становища на ЕИСК: ОВ С 221, 8.9.2005 г., стр. 113.

⁽⁴⁶⁾ Становище на ЕИСК относно Директива 94/47/ЕО, ОВ С 108, 19.4.1993 г., стр. 1.