

31994L0047

29.10.1994

DZIENNIK URZĘDOWY WSPÓLNOT EUROPEJSKICH

L 280/83

DYREKTYWA 94/47/WE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY**z dnia 26 października 1994 r.****w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie**

PARLAMENT EUROPEJSKI I RADA UNII EUROPEJSKIEJ,

uwzględniając Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską, w szczególności jego art. 100a,

uwzględniając wniosek Komisji ⁽¹⁾,uwzględniając opinię Komitetu Ekonomiczno-Społecznego ⁽²⁾,stanowiąc zgodnie z procedurą ustanowioną w art. 189b Traktatu ⁽³⁾,

a także mając na uwadze, co następuje:

- 1) Rozbieżności między ustawodawstwami krajowymi w sprawie umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie mogą spowodować powstanie barier uniemożliwiających właściwe funkcjonowanie rynku wewnętrznego, zakłócenie konkurencji oraz mogą doprowadzić do segmentacji poszczególnych rynków krajowych.
- 2) Celem niniejszej dyrektywy jest ustanowienie minimalnej podstawy wspólnych reguł w danej dziedzinie, aby umożliwić właściwe funkcjonowanie rynku wewnętrznego, a tym samym ochronę nabywców; wystarczające byłoby, aby reguły te dotyczyły tylko określonych aspektów zawarcia umowy, a mianowicie informacji odnoszących się do elementów składowych umowy oraz uzgodnień dotyczących przekazywania tych informacji, jak i do procedur unieważnienia umowy lub odstąpienia od niej; dyrektywa jest odpowiednim instrumentem do osiągnięcia tego celu; niniejsza dyrektywa jest zatem zgodna z zasadą pomocniczości.
- 3) Charakter praw będących przedmiotem umów objętych niniejszą dyrektywą różni się znacznie w poszczególnych Państwach Członkowskich; tym samym należałoby odnieść się w syntetyczny sposób do tych różnic, formułując odpowiednio szeroką definicję takich umów, nie nakładając jednak obowiązku ujednoczenia charakteru praw, o których mowa, we Wspólnocie.
- 4) Zadaniem niniejszej dyrektywy nie jest regulacja zakresu przedmiotowego umów o korzystaniu z nieruchomości w oznaczonym czasie, zawieranych w Państwach Członkowskich, ani też ustalenie podstawy prawnej takich umów.

- 5) W praktyce umowy odnoszące się do nabywania praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie różnią się od umów dzierżawy lub najmu, a różnica ta wyraża się między innymi w formach zapłaty.
- 6) Praktyki rynkowe dowodzą, że hotele i lokale przeznaczone do zakwaterowania turystów oraz ośrodki turystyczne pełniące podobną funkcję objęte są transakcjami podobnymi do tych, ze względu na które uznano konieczność stworzenia niniejszej dyrektywy.
- 7) Należy unikać mylących, niepełnych informacji, w szczególności związanych ze zbyciem praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie; informacje takie powinny być uzupełniane w formie dokumentów pisemnych, dostępnych dla wszystkich, którzy tego zażądają; informacje te muszą stanowić część składową umowy dotyczącej korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie.
- 8) Dla zapewnienia nabywcom wysokiego poziomu ochrony przy uwzględnieniu specyficznych cech systemu korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie umowy te muszą zawierać pewne elementy minimalne.
- 9) Dla ustanowienia skutecznego systemu ochrony nabywców konieczne jest dokładne ustalenie zobowiązań minimalnych, których zbywca musi przestrzegać w stosunku do nabywcy.
- 10) Umowa o nabyciu praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie musi być sporządzona w języku urzędowym lub jednym z języków urzędowych Państwa Członkowskiego, którego nabywca jest rezydentem, lub w jednym z urzędowych języków Państwa Członkowskiego, którego jest on obywatelem, a język ten musi być urzędowym językiem Wspólnoty; jednakże Państwo Członkowskie, którego nabywca jest rezydentem, może wymagać, aby umowy były sporządzane w języku lub językach Wspólnoty; należy ustanowić wymóg posiadania uwierzytelnionego tłumaczenia każdej umowy do celów formalności dokonywanych w Państwie Członkowskim, na terenie którego położona jest nieruchomość.

⁽¹⁾ Dz.U. C 299 z 5.11.1993, str. 8.⁽²⁾ Dz.U. C 108 z 19.4.1993, str. 1.⁽³⁾ Opinia Parlamentu Europejskiego z dnia 26 maja 1993 r. (Dz.U. C 176 z 28.6.1993, str. 95, oraz Dz.U. C 225 z 20.9.1993, str. 70) potwierdzona dnia 2 grudnia 1993 r. (Dz.U. 342 z 20.12.1993, str. 3); wspólne stanowisko Rady z dnia 4 marca 1994 r. (Dz.U. C 137 z 19.5.1994, str. 42) i decyzja Parlamentu Europejskiego z dnia 4 maja 1994 (Dz.U. C 205 z 25.7.1994). Wspólny tekst komitetu pojednawczego z 22.9.1994.

- 11) Dla pełnego zapoznania nabywcy z jego prawami i obowiązkami wynikającymi z umowy, zważywszy, że nieruchomości często znajduje się na terenie innego państwa i podlega uregulowaniom prawnym państwa innego niż to, z którego pochodzi nabywca, należy zagwarantować nabywcy odpowiedni okres do skorzystania z prawa odstąpienia od umowy bez podania jakiegokolwiek przyczyny.
- 12) Wymaganie przez zbywcę, aby przed końcem okresu, w którym nabywca może skorzystać z prawa do odstąpienia bez podania przyczyny, wpłacał jakiegokolwiek zaliczki na poczet umowy, zagraża interesom nabywcy; należy zatem zabronić wpłacania zaliczek przed końcem tego okresu.
- 13) W przypadku unieważnienia umowy lub odstąpienia od umowy dotyczącej nabycia praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie, gdy cena została całkowicie lub częściowo pokryta dzięki kredytowi udzielonemu przez zbywcę nieruchomości lub stronę trzecią, na podstawie umowy zawartej między osobą trzecią a zbywcą, należy zastrzec, że umowa pożyczki rozwiązywana jest bez obowiązku zapłacenia kary pieniężnej.
- 14) W niektórych przypadkach istnieje ryzyko, że konsument może zostać pozbawiony minimalnej ochrony, jaką zapewnia mu niniejsza dyrektywa, gdy prawo państwa nienależące do Wspólnoty zostanie uznane za prawo właściwe dla danej umowy; wymaga się zatem od Państw Członkowskich wprowadzenia stosownych przepisów mających na celu wyeliminowanie tego rodzaju zagrożenia.
- 15) Państwa Członkowskie podejmą środki, które umożliwią zbywcy wywiązanie się ze swoich zobowiązań,

PRZYJMUJĄ NINIEJSZĄ DYREKTYWĘ:

Artykuł 1

Celem niniejszej dyrektywy jest zbliżenie przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych Państw Członkowskich w sprawie ochrony nabywców, w odniesieniu do pewnych aspektów umów dotyczących bezpośrednio lub pośrednio nabywania praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie.

Niniejsza dyrektywa dotyczy tylko tych aspektów wyżej wymienionych przepisów, które odnoszą się do zawarcia umowy, a które związane są z:

- informacjami na temat elementów składowych umowy oraz ustaleniami dotyczącymi przekazywania tych informacji,
- procedurami i ustaleniami dotyczącymi unieważnienia umowy lub odstąpienia od umowy.

Przy uwzględnieniu ogólnych zasad Traktatu Państwa Członkowskie pozostają właściwe w innych sprawach, między innymi w kwestii określenia charakteru praw będących przedmiotem umów objętych niniejszą dyrektywą.

Artykuł 2

Do celów niniejszej dyrektywy:

- „umowa dotycząca pośrednio lub bezpośrednio nabywania praw do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w oznaczonym czasie”, w dalszej części dyrektywy zwana „umową” oznacza jakąkolwiek umowę lub grupę umów zawartych na przynajmniej trzy lata, na podstawie której, pośrednio lub bezpośrednio, po uiszczeniu pewnej całkowitej opłaty, prawo rzeczowe własności lub jakiegokolwiek inne prawo do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości, w określonym lub pozostającym do określenia okresie w roku, który to okres nie może być krótszy niż jeden tydzień, zostaje ustanowione, lub jest przedmiotem przeniesienia bądź zobowiązania do przeniesienia prawa, o którym mowa,
- „nieruchomość” oznacza jakikolwiek budynek lub część budynku do użytku mieszkalnego, do którego odnosi się prawo będące przedmiotem umowy,
- „zbywca” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która, działając w ramach transakcji objętych niniejszą dyrektywą oraz w ramach swej działalności zawodowej, ustanawia, przenosi lub zobowiązuje się do przeniesienia prawa będącego przedmiotem umowy,
- „nabywca” oznacza każdą osobę fizyczną, która, działając w ramach transakcji objętych niniejszą dyrektywą, do celów której mogą być one uznawane za pozostające bez związku z jej działalnością zawodową, nabywa prawo będące przedmiotem niniejszej umowy, lub na rzecz której to prawo zostaje ustanowione.

Artykuł 3

1. Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach nakładające na zbywcę obowiązek dostarczenia każdej osobie zwracającej się o informacje na temat nieruchomości odpowiednich dokumentów, które, poza ogólnym opisem tej nieruchomości, zawierać będą przynajmniej krótką informację o szczegółach określonych w lit. a), g), i) oraz l) Załącznika. Zbywca powinien też poinformować osoby zainteresowane, jak uzyskać dodatkowe informacje.

2. Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach gwarantujące, że wszystkie informacje określone w ust. 1 i które muszą zostać zawarte w dokumentach, określonych w ust. 1, stanowią integralną część umowy.

O ile strony nie postanowią inaczej, jedynie zmiany wynikające z okoliczności pozostających poza kontrolą zbywcy mogą być dokonane w informacji dostarczonej w dokumencie określonym w ust. 1.

Wszelkie zmiany tej informacji przekazywane są nabywcy przed zawarciem umowy. Umowa wyraźnie wymienia wszelkie takie zmiany.

3. Reklama dotycząca danej nieruchomości wskazuje możliwość otrzymania dokumentu określonego w ust. 1 oraz sposób uzyskania takiego dokumentu.

Artykuł 4

Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach gwarantujące, że:

- umowa musi być zawarta na piśmie i zawierać co najmniej elementy zawarte w Załączniku;
- umowę oraz dokument określone w art. 3 ust. 1 sporządza się w języku lub jednym z języków Państwa Członkowskiego, którego nabywca jest rezydentem, lub w języku bądź w jednym z języków Państwa Członkowskiego, którego nabywca jest obywatelem, a język ten musi być językiem urzędowym Wspólnoty, do wyboru nabywcy. Państwo Członkowskie, w którym nabywca ma niejsce zamieszkania, może jednak wymagać, aby umowa była sporządzona w każdym przypadku co najmniej w języku bądź językach tego Państwa Członkowskiego, a język ten lub języki muszą być urzędowymi Wspólnoty, i
- zbywca dostarcza nabywcy uwierzytelnionego tłumaczenia umowy w języku lub w jednym z języków Państwa Członkowskiego, na którego terytorium znajduje się nieruchomości; język ten lub języki muszą być urzędowymi językami Wspólnoty.

Artykuł 5

Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach gwarantujące, że:

- 1) w uzupełnieniu do możliwości unieważnienia umów przez nabywcę na mocy prawa krajowego nabywca ma prawo do:
 - odstąpienia od umowy bez podania przyczyny, w ciągu 10 dni kalendarzowych od podpisania przez strony umowy lub wiążącej umowy przedwstępnej. Jeżeli na dzień dziesiąty przypada święto państwowe, okres ten zostaje przedłużony na pierwszy dzień roboczy,
 - jeżeli umowa nie zawiera informacji określonych w lit. a), b), c), lit. d) pkt 1, lit. d) pkt 2, lit. h), i), k), l) oraz m) Załącznika w chwili jej podpisania lub w chwili podpisania wiążącej umowy przedwstępnej, przez obie strony, nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie trzech miesięcy. Jeżeli informacje te zostaną dostarczone w ciągu trzech miesięcy, termin do wykonania prawa odstąpienia przez nabywcę, określony w tiret pierwszym, biegnie od dnia dostarczenia tych informacji,
 - jeżeli do końca okresu trzech miesięcy, przewidzianego w tiret drugim, nabywca nie wykona przysługującego mu prawa do odstąpienia od umowy, a umowa nadal nie zawiera informacji określonych w lit. a), b), c), lit. d) pkt 1, lit. d) pkt 2, lit. h), i), k), l) oraz m) Załącznika, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy, od dnia po upływie tego okresu trzech miesięcy, w okresie przewidzianym w tiret pierwszym;
- 2) jeżeli nabywca ma zamiar skorzystać z praw przewidzianych w ust. 1, zawiadamia on, przed upływem odpowiedniego nieprzekraczalnego terminu w sposób możliwy do udowodnienia zgodnie z przepisami krajowymi, o tym osobę, której nazwisko i adres podane są w umowie,

zgodnie z ustawodawstwem krajowym oraz procedurą określoną w umowie zgodnie z pkt I Załącznika; nieprzekraczalny termin uważa się za dotrzymany, jeżeli przed upływem tego terminu zostanie wysłane pisemne zawiadomienie;

- 3) jeśli nabywca korzysta z prawa przewidzianego w ust. 1 tiret pierwsze, można od niego w pewnych przypadkach wymagać zwrotu wydatków, które zgodnie z prawem krajowym zostały poniesione w związku z zawarciem lub odstąpieniem od umowy i które to wydatki związane są z formalnościami prawnymi, które muszą być dopełnione przed upływem terminu określonego w ust. 1 tiret pierwsze. Wydatki takie muszą być jednak wyraźnie wymienione w umowie;
- 4) jeśli nabywca korzysta z prawa odstąpienia od umowy, przewidzianego w ust. 1 tiret drugie, nie wymaga się od niego pokrycia żadnych kosztów.

Artykuł 6

Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach zabraniające wpłacania przez nabywcę jakichkolwiek zaliczek przed upływem okresu, w którym może on skorzystać z prawa odstąpienia od umowy.

Artykuł 7

Państwa Członkowskie ustanowią przepisy w swoich ustawodawstwach zapewniające, że:

- jeżeli cena jest częściowo lub całkowicie finansowana za pomocą kredytu udzielonego przez zbywcę, lub
- jeżeli cena jest częściowo lub całkowicie finansowana za pomocą kredytu udzielonego nabywcy przez osobę trzecią na podstawie umowy między osobą trzecią i zbywcą,

umowę kredytową rozwiązuje się bez obowiązku uiszczenia jakiegokolwiek kary, jeżeli nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z art. 5.

Państwa Członkowskie ustanowią szczegółowe uzgodnienia dotyczące rozwiązywania umów kredytowych.

Artykuł 8

Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach zapewniające, że jakkolwiek klauzula, na podstawie której nabywca zrzeka się praw przysługujących mu na mocy niniejszej dyrektywy lub na podstawie której zbywca zostaje zwolniony ze zobowiązań wynikających z niniejszej dyrektywy, nie będą dla nabywcy wiążące, na warunkach ustanowionych w prawie krajowym.

Artykuł 9

Państwa Członkowskie podejmują środki niezbędne w celu zapewnienia, iż niezależnie od zastosowanych przepisów prawnych nabywca nie jest pozbawiony ochrony przyznanej mu niniejszą dyrektywą, jeżeli dana nieruchomości znajduje się na terytorium Państwa Członkowskiego.

Artykuł 10

Państwa Członkowskie ustanawiają przepisy w swoich ustawodawstwach na wypadek niezgodności z niniejszą dyrektywą.

Artykuł 11

Niniejsza dyrektywa nie stanowi przeszkody dla Państw Członkowskich do przyjęcia lub utrzymania w mocy przepisów korzystniejszych dla ochrony nabywców w obszarze, o którym mowa, bez uszczerbku dla zobowiązań wynikających z Traktatu.

Artykuł 12

1. Państwa Członkowskie wprowadzają w życie przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania niniejszej dyrektywy, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od daty jej opublikowania w *Dzienniku Urzędowym Wspólnot Europejskich* i niezwłocznie informują o tym Komisję.

Przepisy przyjęte przez Państwa Członkowskie zawierają odniesienie do niniejszej dyrektywy lub odniesienie takie towarzyszy

ich urzędowej publikacji. Państwa Członkowskie określają sposób dokonania takich odniesień.

2. Państwa Członkowskie przekazują Komisji teksty podstawowych przepisów prawa krajowego przyjętych w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą.

Artykuł 13

Niniejsza dyrektywa skierowana jest do Państw Członkowskich.

Sporządzono w Strasburgu, dnia 26 października 1994 r.

*W imieniu Parlamentu
Europejskiego
K. HÄNSCH
Przewodniczący*

*W imieniu Rady
J. EEKHOF
Przewodniczący*

ZAŁĄCZNIK

Wykaz minimum elementów składowych, określonych w art. 4, które muszą być zawarte w umowie

- a) Dane osobowe i adresy stron wraz z dokładną informacją na temat statusu prawnego zbywcy w czasie podpisania umowy oraz dane osobowe i adres właściciela.
 - b) Dokładny charakter prawa, które jest przedmiotem umowy, oraz zasady regulujące szczegółowo warunki wykonania tego prawa na terytorium Państwa lub Państw Członkowskich, na którym znajduje się dana nieruchomość, oraz czy te warunki zostały spełnione, a jeżeli nie, to które z nich powinny jeszcze zostać spełnione.
 - c) Jeśli nieruchomość jest ustalona, dokładny opis określonej nieruchomości oraz jej położenia.
 - d) Jeżeli nieruchomość jest w budowie, należy określić:
 - 1) stan zaawansowania budowy;
 - 2) planowany nieprzekraczalny termin zakończenia budowy nieruchomości;
 - 3) w przypadku jakiegś specyficznej nieruchomości należy podać numer zezwolenia budowlanego oraz nazwę(-y) i pełny adres(-y) właściwych organów nadzorujących;
 - 4) zaawansowanie prac wykończeniowych nieruchomości pozwalające na jej pełną eksploatację (instalacja elektryczna, wodociągowa, gazowa oraz telefoniczna);
 - 5) gwarancje dotyczące prac wykończeniowych nieruchomości lub gwarancje dotyczące zwrotu jakiegokolwiek wpłaconej kwoty, jeżeli nieruchomość nie została wykończona, i jeśli sytuacja tego wymaga, zasady regulujące działanie takich gwarancji.
 - e) Usługi (oświetlenie, woda, konserwacja, wywóz śmieci), do których nabywca ma lub będzie miał dostęp, oraz warunki, na jakich będzie się to odbywać.
 - f) Urządzenia wspólne, np. basen, sauna, do których nabywca ma lub będzie miał dostęp, oraz, w odpowiednim przypadku, warunki, na jakich będzie się to odbywać.
 - g) Zasady organizacji utrzymania i konserwacji nieruchomości oraz warunki administrowania i zarządzania nieruchomością.
 - h) Dokładny okres korzystania z prawa będącego przedmiotem umowy oraz, jeśli to konieczne, czas trwania umowy; dokładną datę, od której nabywca jest uprawniony do korzystania z przysługującego mu prawa.
 - i) Cena, jaką nabywca będzie płacił za korzystanie z praw przysługujących mu na mocy umowy, przybliżone koszty użytkowania urządzeń, korzystania z usług, podstawę obliczania opłat odnoszących się do korzystania z nieruchomości, obowiązkowe, ustawowe opłaty (np. podatki, należności) i ogólne koszty administracyjne (np. zarządzanie, konserwacja nieruchomości, naprawy).
 - j) Klauzulę stwierdzającą, że nabycie prawa nie będzie wiązało się z innymi kosztami, opłatami i zobowiązaniami niż te, które zostały wyszczególnione w umowie.
 - k) Zapis określający, czy istnieje możliwość zamiany lub zbycia praw wynikających z umowy; jakie są koszty związane z zamianą lub zbyciem tych praw, ponoszone przez zbywcę lub osobę trzecią, określoną przez niego w umowie.
 - l) Informacje o prawie do unieważnienia umowy lub odstąpienia od umowy, określające osobę, do której należy kierować zawiadomienie o unieważnieniu lub odstąpieniu od umowy wyszczególniające również warunki zawiadomienia, koszty, jakie nabywca będzie musiał ponieść na podstawie art. 5 ust. 3, jeżeli skorzysta z prawa odstąpienia od umowy; w odpowiednim przypadku można zamieścić także informacje na temat rozwiązania umowy kredytowej, związanej z umową, w razie odstąpienia od tej umowy lub jej unieważnienia.
 - m) Datę i miejsce podpisania umowy przez każdą ze stron.
-