

HAN VAN DER BEEK*

IMPLEMENTACJA UNIJNYCH DYREKTYW
DOTYCZĄCYCH OCHRONY KONSUMENTA
PRZEZ HOLANDIĘ: PRZYKŁAD DYREKTYWY
TIMESHARINGOWEJ

WSTĘP

Polityka konsumencka Unii Europejskiej doprowadziła do powstania ustawodawstwa w zakresie szeroko rozumianej ochrony konsumenta. Zadaniem państw członkowskich jest implementacja tego ustawodawstwa, tak długo, jak dyrektywy te obowiązują. Jedną z nich jest dyrektywa timesharingu. W niniejszym artykule wyjaśnię proces wdrażania europejskiego prawa ochrony konsumenta do holenderskiego porządku prawnego na przykładzie dyrektywy timesharingu. To wyjaśnienie pokaże, że implementacja unijnych dyrektyw dotyczących ochrony praw konsumenta wymaga dokonywania wyborów. Czy przepisy implementujące dyrektywę włączyć do kodeksu cywilnego czy pozostawić poza nim? Czy przyjąć dosłowne tłumaczenie tekstu dyrektywy czy tłumaczenie zharmonizowane z ogólnymi zasadami systemowymi wewnętrznego porządku prawnego? Czy zastosować szczególny przepis implementacyjny, jeżeli już funkcjonują przepisy ogólne, które wystarczająco regulują daną kwestię? Czy przyznać konsumentowi większą ochronę, niż czyni to dyrektywa, czy też nie?

* dr, sędzia w Sądzie Apelacyjnym w Arnhem (Holandia), w latach 1993–2005 Starszy Doradca Prawny w Departamencie Legislacyjnym Ministerstwa Sprawiedliwości w Hadze

Na wstępie przedstawię krótki przegląd treści dyrektywy timesharingowej. Następnie pokażę, jak dyrektywa ta była implementowana przez Holandię i dlaczego¹.

TREŚĆ DYREKTYWY TIMESHARINGOWEJ

Celem dyrektywy 94/47/WE z 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców z uwzględnieniem niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie (Dziennik Urzędowy Wspólnot Europejskich L 280 z 29 października 1994 r.), zwanej dalej dyrektywą, jest w głównej mierze przeciwdziałanie agresywnym praktykom sprzedaży niektórych zbywców prawa do korzystania z apartamentów wakacyjnych, w szczególności w niektórych krajach Unii Europejskiej położonych na południu kontynentu (ze względu na korzystny klimat). Ofiarami tych agresywnych praktyk byli² często obywatele innych krajów członkowskich Unii Europejskiej, niemogących wiele zdziałać dla ich ochrony, ponieważ zbywcy usług timeshare nie działali na terytorium tych państw (przeważnie o znacząco mniej korzystnym klimacie). Zgodnie z wypróbowanym i sprawdzonym zaleceniem dyrektywa zawiera regulację obowiązków informacyjnych jako najważniejszego instrumentu ochrony konsumenta (także na etapie przed zawarciem umowy) i przewiduje okresy do odstąpienia od umowy (art. 3, 4 i 5). W sytuacji zawarcia umowy timesharingowej, konsument winien otrzymać pisemną informację o prawie do odstąpienia, w celu przyznania mu czasu do namysłu nad tym, czy zawarcie umowy było właściwą decyzją. Konsument może skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy we wskazanym w dyrektywie okresie, nie będąc zobowiązanym do podawania przyczyn odstąpienia. Zobowiązanie konsumenta do pokrycia kosztów na rzecz zbywcy poniesionych przez niego w związku z odstąpieniem jest znacznie ograniczone. Istotny jest także zakaz zobowiązywania konsumenta do zapłaty zaliczek w trakcie okresu, w którym może on skorzystać z odstąpienia od umowy (art. 6). Inne przepisy warte wspomnienia to art. 7 odnoszący się do rozwiązania umów kredytowych związanych z umową timesharingu, art. 8 i 9, które odnoszą się do reżimu dyrektywy, na który składają się przepisy o charakterze bezwzględnie wiążącym, i art. 11, który zawiera „klauzulę standardu minimalnego” (zezwała państwom członkowskim na przyjęcie lub utrzymanie przepisów korzystniejszych dla ochrony konsumentów, niż to wynika z dyrektywy).

¹ Zob. o timesharingu w konsumenckim systemie usług, timesharingu w prawie wspólnotowym i w prawie polskim: E. Łętowska: *Umowy konsumenckie*, Warszawa 2002, rozdział XX.

² I nadal są, ponieważ istnieją zbywcy, którzy omijają przepisy dyrektywy.

IMPLEMENTACJA³ DYREKTYWY PRZEZ HOLANDIĘ

A. INSTRUMENTY WDRAŻANIA

Do wdrożenia dyrektywy do holenderskiego porządku prawnego zostały użyte dwa instrumenty: kodeks cywilny⁴ i rozporządzenie (informacyjne rozporządzenie timesharingowe, które jest dekretem królewskim⁵). Holandia niemal zawsze włącza unijne dyrektywy ochrony konsumenta do kodeksu cywilnego. Podstawą prawną jest art. 107 holenderskiej Konstytucji. Przepis ten mówi, że prawo cywilne winno być uregulowane w kodeksie jako akcie zawierającym normy o charakterze ogólnym (*general code*), z wyjątkiem pewnych zagadnień regulowanych w przepisach szczególnych. Wskazany przepis pochodzi z Konstytucji z 1814 r. Jego celem jest zagwarantowanie jednolitości prawa przez ustanowienie zbioru ogólnych przepisów obowiązujących na terenie całego kraju, co nie miało miejsca przed 1814 r. Wyjątek dotyczący pewnych zagadnień regulowanych przepisami szczególnymi otwiera możliwość upoważnienia do ich regulacji w aktach wykonawczych. W konsekwencji, w pewnych przypadkach rozporządzenia również mogą zawierać normy prawa cywilnego.

Reguła, że ogólne regulacje prawa cywilnego winny mieścić się w kodeksie cywilnym, odnosi się także do unijnych dyrektyw. Dyrektywy te muszą być co do zasady implementowane do odpowiednich(niej) części kodeksu cywilnego. Implementacja dyrektywy timesharingu wskazuje, że istnieje potrzeba włączenia części dyrektywy w inne miejsce: z powodu swej bardzo szczegółowej natury zobowiązania informacyjne dyrektywy timesharingu nie są odpowiednie do włączenia do kodeksu cywilnego, który zwykle zawiera normy o charakterze bardziej ogólnym. Dokonano zatem wyboru, by te części dyrektywy umieścić w odrębnych rozporządzeniach.

Pozostałe przepisy dyrektywy zostały włączone do nowego rozdziału 10A („Sprzedaż praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie”) w tytule „Sprzedaż” księgi siódmej („Zobowiązania umowne — część szczegółowa”) kodeksu cywilnego (art. 7:48a–7:48g^{6,7}). Spowodowane było to tym, iż ustawodawca holenderski uznał, że umowa timesharingu w praktyce będzie umową sprzedaży. Termin „cena całkowita” w art. 2 akapit pierwszy dyrektywy wyłącza umowy najmu z obszaru zastosowania dyrektywy. Protokół wyjaśniający, który należy do holenderskiego aktu implementacji i wskazuje na fakt, iż w przypadku najmu nie ma ceny całko-

³ W sensie przeniesienia jest to proces wyboru najbardziej odpowiednich form i instrumentów do uzyskania rezultatów wymaganych przez dyrektywę (zob. art. 249 § 3 traktatu europejskiego).

⁴ Ustawa z 26 marca 1997 r., holenderski Dziennik Urzędowy 1997, nr 147 i 287.

⁵ Dekret Królewski z 25 czerwca 1997 r., holenderski Dziennik Urzędowy 1997, nr 289.

⁶ Rozdział ten oraz informacyjne rozporządzenie timesharingu weszły w życie 11 lipca 1997 r.

⁷ Artykuły bez oznaczeń literowych wspomniane wyżej są artykułami kodeksu cywilnego.

witej, lecz cena uzależniona jest od (czasu trwania) użytkowania, zatem nie osiąga ustalonej wysokości, jaka jest wymagana przez art. 2 dyrektywy. Należy dodać, że w wypadku gdy umowa timesharingu jest uznana za umowę wzajemną (strony wzajemnie zobowiązują się do świadczenia na rzecz drugiej strony w zamian za określone świadczenie, zgodnie z art. 7:49), art. 7:50 zawiera rozwiązanie: przepisy dotyczące sprzedaży stosuje się, *mutatis mutandis*, do sytuacji, gdy każda strona uznawana jest za sprzedawcę rzeczy świadczonej drugiej stronie i za kupującego tej, która mu się należy od kontrahenta.

B. DEFINICJA UMOWY

Zgodnie z tym, co właśnie przedstawiłem, termin „umowa” w art. 2 akapit pierwszy dyrektywy tłumaczony był jako „sprzedaż” (art. 7:48a ust. a). Dobra definicja to taka, która nie zawiera luk lub jest ich tak mało, jak to tylko możliwe. W wypadku sprzedaży udziałów timeshare jest to raczej trudne, ponieważ prawo do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie ma w praktyce wiele form (prawo rzeczowe, prawo obligacyjne, członkostwo w klubie, udziały w spółce). Dyrektywa próbuje objąć wszystkie te formy timesharingu poprzez określenie czterech elementów składowych (słowa art. 7:48a ust. a):

- a) sprzedawca ustanawia lub zobowiązuje się do ustanowienia prawa rzeczowego lub prawa obligacyjnego (timesharu) do korzystania z jednej lub więcej nieruchomości lub jej (ich) części jako z miejsca zamieszkania;
- b) uprawnienie to może być wykonywane przez okres przynajmniej jednego tygodnia w ciągu roku;
- c) nabywca uiszcza opłatę ryczałtową za nabycie prawa;
- d) umowa lub grupa umów zostaje zawarta na minimum trzy lata.

Wszystkie te elementy zostały włączone do art. 7:48a.

Dodano jeszcze jeden element. Nie może być jednak odczytany w angielskim tłumaczeniu MacKaaya⁸ art. 7:48a. Zgodnie z tłumaczeniem: „każda umowa (...) zgodnie z którą (na podstawie której) (...)”. Holenderski tekst mówi natomiast: „każda umowa (...) w zamierzeniu (...)”. Te ostatnie słowa są ważne, ponieważ zostały dodane w celu przeciwdziałania obejściu holenderskich przepisów timesharingowych. Zamierzenie to można określić także wobec osób trzecich, poprzez przewidywalne skutki i rozpoznawalne motywy zawarcia umowy. Umowy, które ze względu na ich treść prawdopodobnie nie mogłyby zostać objęte holenderskimi przepisami timesharingowymi, w rezultacie użycia słów „w zamierzeniu” mieszczą się w ich zakresie.

⁸ Holenderskie ustawodawstwo gospodarcze, kodeks cywilny, księga 7 „Umowy szczególnie”, Kluwer Law International, The Hague–London–New York (luźne strony).

Może to być istotne w przypadku pośrednich form timesharingu, jak członkostwo w klubie czy udziały w spółce. Wątpię jednakże, czy holenderskie przepisy timesharingowe znajdą zastosowanie w przypadku, gdy czas trwania timesharu wynosi 2 lata i 11 miesięcy (nie jest to wymyślony przypadek⁹). Z punktu widzenia konsumentów istotne jest to, że dyrektywa będzie przystosowywana tak szybko, jak to tylko możliwe, do zmiennych praktyk sprzedawców usług timeshare, którzy próbują obejść jej przepisy.

Inne elementy art. 2 dyrektywy zostały umieszczone w takim stopniu, w jakim było to konieczne w art. 7:48a ust. a–c.

C. ZAWARCIE UMOWY

Artykuł 4 dyrektywy został umieszczony w art. 7:48b ust. 1 i 3 i, jak wymagają tego językowe przepisy¹⁰ art. 4 akapit drugi i trzeci, także w informacyjnym rozporządzeniu timesharingowym. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Akt sprzedaży musi zawierać przynajmniej informacje wymagane przez wspomniane rozporządzenie (np. dane dotyczące tożsamości i adres stron oraz właściciela nieruchomości, rzeczywisty charakter prawa do korzystania z nieruchomości, szczegółowy opis danej nieruchomości, należną cenę za korzystanie z prawa wymienionego w umowie oraz sumę wszystkich dodatkowych kosztów płaconych przez nabywcę, informacje o prawie do odstąpienia od nabycia w określonym czasie i inne). Dokument umowy musi być sporządzony w języku(ach) przewidzianym przez rozporządzenie. Jeśli nie spełnia tego wymogu, nabywca może żądać od sprzedawcy umowy sporządzonej we właściwej wersji językowej.

Ustęp 2 art. 7:48b został dodany opierając się na klauzuli standardu minimalnego z art. 11 dyrektywy. Zapis ten wymaga doręczenia¹¹ egzemplarzy umowy (lub jego kopii) wzajemnie dokonanego przez strony. Sformułowanie „dokonane przez strony” oznacza, iż umowa musi być podpisana przez wszystkie strony (albo w ich imieniu), zanim zostanie doręczona nabywcy. Podczas negocjacji dotyczących implementacji dyrektywy Holandia próbowała włączyć klauzulę, jaką zawiera art. 7:48b ust. 2, z dodatkowym zapisem, że okres, w którym nabywca może odstąpić od umowy (*cooling-off period*), zaczyna się dopiero po doręczeniu egzemplarza stronom (zob. poniżej ten dodatkowy zapis). Niezrozumiałe jest, że tego wysiłku nie doceniono, klauzula tego typu zlikwidowałaby lukę w dyrektywie. Zgodnie z dyrektywą mo-

⁹ Zob. sprawozdanie Komisji Europejskiej o zastosowaniu dyrektywy 94/47/WE, SEC(1999) 1795 koniec, s. 24–25.

¹⁰ Szerzej o kwestii umów zawieranych w obcych językach: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 13 sierpnia 2005 r., K 38/04.

¹¹ Oczywiście przesłanie konsumentowi umowy pocztą również będzie wystarczające, pod warunkiem że umowa rzeczywiście znajdzie się w zasięgu konsumenta.

ment podpisania umowy(!) rozpoczyna okres, w którym nabywca może odstąpić od umowy. Powinno być oczywiste, że wymóg doręczenia nabywcy podpisanej umowy przed rozpoczęciem *cooling-off period* jest niezbędny: jak nabywca może zastanawiać się w trakcie okresu do odstąpienia od umowy nad warunkami sprzedaży, które często są skomplikowanymi czynnościami (nawet dla prawników), jeśli nawet nie ma kopii umowy?

D. Odstąpienie nabywcy od umowy w ramach *cooling-off period*

Nieco barokowa struktura art. 5 dyrektywy, dotyczącego prawa (a ściślej: praw, ponieważ jest ich przynajmniej cztery) konsumenta do odstąpienia od umowy kupna w ramach *cooling-off period*, została znacznie uproszczona w art. 7:48c dzięki klauzuli standardu minimalnego z art. 11 dyrektywy. Artykuł 7:48c ust. 1 zawiera prawo do odstąpienia od umowy kupna. Według ogólnej zasady nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy bez podawania przyczyn w trakcie dziesięciu dni od doręczenia¹² egzemplarza umowy (lub jego kopii) (art. 7:48c ust. 1 zd. 1¹³). Ale jeśli umowa nie zawiera wszystkich informacji przewidzianych przez informacyjne rozporządzenie timesharingowe, okres ten powinien zostać wydłużony o okres od momentu przekazania umowy (lub jej kopii) aż do dostarczenia nabywcy pisemnego uzupełnienia brakujących informacji, ale nie dłużej niż o trzy miesiące (art. 7:48c ust. 1 zd. 2). Poza tym nabywca może żądać od sprzedawcy uzupełnienia brakujących informacji (także po zakończeniu *cooling-off period*).

Dyrektywa zapewnia jedynie dłuższy okres do odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy niektóre wymagane informacje nie zostały podane. To obostrzenie (w rzeczywistości kolejna wada dyrektywy) zostało usunięte w holenderskiej implementacji, która zapewnia dłuższy okres do odstąpienia od umowy w każdym przypadku, gdy jeden lub więcej wymogów informacyjnych (nie ma znaczenia, który(e) z nich) nie został dopełniony. To kolejny przykład użycia klauzuli standardu minimalnego z art. 11 dyrektywy. Co więcej, holenderski ustawodawca dodał, że brakujące informacje powinny być uzupełnione w formie pisemnej. Dodatkowa informacja staje się za zgodą nabywcy integralną częścią umowy w takim zakresie, w jakim wprowadza zmianę w treści umowy.

Artykuł 5.1 dyrektywy używa dwóch odmiennych terminów na określenie prawa do jednostronnego zniesienia stosunku nabycia: „odstąpić” (*withdraw*) i „unie-

¹² Zob. o tej kwestii powyżej w podrozdziale c.

¹³ Ostatnie zdanie art. 5.1 dyrektywy w pierwotnym brzmieniu nie zostało powtórzone w art. 7:48c, ponieważ holenderska ogólna ustawa o terminach zawiera już przepis prowadzący do tego samego skutku (poszerzony o wypadki, kiedy okres do odstąpienia od umowy (*cooling-off period*) kończy się w sobotę lub niedzielę).

ważnić” (*cancel*). Przyczyną tego jest chęć rozróżnienia między prawem do odstąpienia w trakcie krótkiego okresu, w przypadku gdy wszystkie nakazane prawem informacje zostały nabywcy udzielone (*withdraw*), a prawem do odstąpienia w dłuższym czasie, w przypadku gdy nie wszystkie obowiązkowe informacje zostały udzielone (*cancel*). Holenderski ustawodawca dokonał wyboru, by inkorporować prawo do odstąpienia od nabycia do holenderskiego porządku prawnego poprzez nazwanie go — w obu przypadkach — prawem do uchylenia¹⁴ (*a right to set aside*) umowy kupna. Termin ten (prawo do uchylenia) był już używany w odniesieniu do uprawnienia wierzyciela do odstąpienia umowy w przypadku, gdy dłużnik nienależycie wykonuje (art. 6:265). Poprzez użycie tej samej terminologii do odstąpienia od umowy timeshare w przewidzianym czasie (krótszy i dłuższy *cooling-off period*), holenderski ustawodawca chciał, żeby skutki prawne odstąpienia od umowy z powodu wad się pokryły, mianowicie strony nie są dłużej zobowiązane do spełniania świadczeń wynikających z umowy, a zobowiązanie do zwrotu świadczenia już odniosło skutek. Tłumaczenie holenderskiego kodeksu cywilnego przez MacKaaya c.s. zatem nie odnosi się (błędnie) do wyboru holenderskiego ustawodawcy, ponieważ używa odmiennego terminu (*cancel*) w art. 7:48c.

Artykuł 7:48c ust. 2 zawiera normy art. 5.2 dyrektywy odnoszące się do sposobu zastosowania prawa do uchylenia się od skutków zawartej umowy. Artykuł 5.3 i 5.4 dyrektywy ograniczają możliwość nabywcy do żądania od zbywcy zwrotu kosztów, które zostały poniesione w związku z uchyleniem umowy w okresie odstąpienia. Jeżeli wszystkie wymagane informacje zostały udzielone, nabywca może być zobowiązany do pokrycia tylko pewnych wydatków wspomnianych w art. 5.3 dyrektywy. Jeżeli nie dostarczono wszystkich koniecznych informacji, nie wymaga się od nabywcy pokrycia żadnych kosztów. To rozróżnienie zostało zlikwidowane przez holenderskiego ustawodawcę: w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy zgodnie z art. 7:48c pkt 1 i 2 w żadnym wypadku nabywca nie zwraca kosztów sprzedawcy. Jest to kolejny przykład zastosowania art. 11 dyrektywy (klauzula standardu minimalnego).

E. ZAPŁATA ZALICZKI

Dyrektywa (art. 6) zakazuje zapłaty zaliczki w okresie, kiedy nabywca może skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy. Chociaż art. 6 nie stanowi o tym wprost, należy przyjąć w sposób dorozumiany, że zakaz ten dotyczy tylko prawa do odstąpienia od umowy w ciągu 10 dni kalendarzowych z art. 5.1 zd. 1, a nie dotyczy pra-

¹⁴ W języku holenderskim: „ontbinden”. W tłumaczeniu projektu tekstu (i w komentarzu) księga 6 („Prawo zobowiązań”) holenderskiego kodeksu cywilnego, wydane przez Ministerstwo Sprawiedliwości Holandii (Leyden 1977), słowo to tłumaczone było jako „odwołać”.

wa do odstąpienia od umowy z art. 5.1 zd. 2 i 3 dyrektywy. Ustawodawca holenderski rozszerzył zakaz z art. 6 dyrektywy na (przedłużony) *cooling-off period* z art. 5.1 zd. 2 i 3 dyrektywy. To następny przykład „wygładzenia”, możliwy dzięki art. 11 dyrektywy. Jeżeli nabywca zapłaci zaliczkę w trakcie (przedłużonego) *cooling-off period*, zapłata ta uznana jest za świadczenie nienależne. Celem wprowadzenia zakazu zapłaty zaliczki w czasie trwania *cooling-off period* jest uniemożliwienie pozabawienia tego okresu faktycznego znaczenia przez zapłatę ceny przez nabywcę na żądanie sprzedawcy przed jego upływem. Wspomniany cel jest tym bardziej uzasadniony w wypadku, gdy okres do odstąpienia od umowy jest przedłużony ze względu na nieudzielenie nabywcy przez sprzedawcę wszystkich wymaganych informacji.

F. Odstąpienie od powiązanych umów kredytowych

Nie wszyscy nabywcy udziałów timeshare są zdolni do zapłaty (całkowitej) ceny timesharu bez pożyczania pieniędzy. Tacy nabywcy mogą pożyczyć sumę pieniężną od zbywcy albo od osoby trzeciej na podstawie porozumienia zawartego między zbywcą a osobą trzecią. W tych wypadkach nabywca nie będzie mógł odstąpić od umowy timesharingu, jeśli zaciągnął kredyt u zbywcy lub osoby trzeciej, który w tym momencie „nadal istnieje”. Zatem dyrektywa zawiera zobowiązanie dla państw członkowskich do zagwarantowania, że w dwóch wspomnianych wyżej przypadkach umowa kredytowa powinna być rozwiązana bez żadnych ujemnych konsekwencji, jeżeli nabywca skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy w ramach *cooling-off period*. Zgodnie ze wspomnianym art. 7 państwa członkowskie powinny wprowadzić szczegółowe regulacje dotyczące rozwiązywania umów kredytowych.

Artykuł 7:48e dokonuje rozróżnienia między pierwszym przypadkiem (zbywca jest kredytodawcą) i drugim przypadkiem (osoba trzecia jest kredytodawcą na podstawie umowy zawartej między zbywcą a osobą trzecią). W pierwszym przypadku umowa kredytowa zostanie rozwiązana z mocy prawa w momencie odstąpienia od umowy timesharingu w ramach *cooling-off period*. Nabywca nie ma obowiązku uiszczenia żadnej kary w związku z umową (art. 7:48e pkt 1). W drugim przypadku nabywca ma prawo do rozwiązania (bez kary) także umowy kredytowej, jeżeli odstępuje od umowy timesharingu w ramach *cooling-off period* (art. 7:48e pkt 2 odnosi się do art. 7:48c, co do norm zawierających pytanie, jak rozwiązać umowę). Nabywca nie będzie zobowiązany do zapłaty żadnego odszkodowania kredytodawcy z powodu zakończenia umowy kredytowej zgodnie ze wspomnianym pkt 1 i 2 (art. 7:48e pkt 3). Ostatni przepis jest kolejnym przykładem zastosowania art. 11 dyrektywy (klauszula standardu minimalnego), ponieważ dyrektywa milczy, jeśli chodzi o odszkodowania w przypadku rozwiązania powiązanej z umową timesharingu umowy kredytowej.

Rozwiązanie z art. 7:48e jest najbardziej przyjazne konsumentom. Nie jest jednak właściwe w drugim przypadku (gdy osoba trzecia jest kredytodawcą). Osoba trzecia z reguły nie wie o odstąpieniu od umowy timesharingu. Z tego powodu art. 7:48c pkt 2 wymaga oświadczenia skierowanego do kredytodawcy o rozwiązaniu zawartej z nim umowy kredytowej. Na podstawie informacyjnego rozporządzenia timesharingowego (art. 1 pkt 1) zbywca zobowiązany jest do zawiadomienia konsumenta o (*inter alia*) prawie do rozwiązania umowy kredytowej i sposobie dokonania tego.

G. INFORMACJE PRZEDUMOWNE

Nie tylko umowa timesharingu musi zawierać pewne informacje. Obowiązek ten odnosi się także do informacji przedumownych udzielanych przez sprzedawcę zainteresowanym konsumentom. Artykuł 3 dyrektywy wymaga, aby sprzedawca dostarczył konsumentowi dokument zawierający informacje wymienione w załączniku do dyrektywy, ogólny opis przedmiotu umowy timesharingu. Zbywca powinien też poinformować osoby zainteresowane, jak uzyskać dodatkowe informacje. Jeżeli następnie umowa timesharingu zostaje zawarta, informacja zawarta w dokumentach staje się jej integralną częścią. Informacja ta może zostać zmieniona tylko na podstawie wyraźnego porozumienia stron lub jako rezultat okoliczności pozostających poza kontrolą sprzedawcy. Umowa wyraźnie wymienia takie zmiany, o których nabywca powinien być poinformowany przed zawarciem umowy.

Reklamy odnoszące się do wspomnianej nieruchomości (będącej przedmiotem umowy timesharingu) wskazują możliwość otrzymania wspomnianego dokumentu i miejsca uzyskania go.

Wszystkie te zobowiązania nałożone na sprzedawcę zostały umieszczone w art. 7:48f. Różnica w stosunku do art. 3 dyrektywy (możliwa kolejny raz dzięki klauzuli standardu minimalnego z art. 11 dyrektywy) polega na tym, że zbywca jest zobowiązany do dostarczenia projektu pisemnej umowy timesharingu. Oznacza to, iż zobowiązanie do dostarczenia informacji w fazie przed zawarciem umowy nie jest ograniczone elementami wymienionymi w art. 3 pkt 1 dyrektywy. Innymi słowy: już na etapie przedkontraktowym zbywca jest zobowiązany do dostarczenia konsumentowi wszystkich informacji wymienionych w załączniku do dyrektywy w formie projektu umowy. Przepis ten (tak jak inne elementy przepisów holenderskich o timesharingu) jest prostszy niż przepis dyrektywy i chroni konsumenta lepiej, niż czyni to dyrektywa.

H. BEZWZGLĘDNI WIAŻĄCY CHARAKTER PRZEPISÓW

Ustawodawstwa krajowe implementujące dyrektywę winny składać się z przepisów bezwzględnie wiążących. Klauzule, na podstawie których nabywca zrzeka się praw przysługujących mu na mocy dyrektywy lub zbywca zostaje zwolniony z zobowiązań wynikających z dyrektywy, nie będą dla nabywcy wiążące, na warunkach ustanowionych w prawie krajowym, jak mówi art. 8 dyrektywy. Jeżeli dana nieruchomości znajduje się na terytorium państwa członkowskiego, nabywca nie może być pozbawiony ochrony przyznanej mu przez dyrektywę niezależnie od zastosowanych przepisów prawnych (art. 9).

Artykuł 7:48g ust. 1 i 2 zawiera odpowiednio „tłumaczenie” wspomnianego art. 8 i 9 dyrektywy. Ustęp 1 zapewnia, że nie będzie z uszczerbkiem dla nabywcy ze względu na przyjęte przepisy lub nabycie (słowo „nabycie” odnosi się do informacyjnego rozporządzenia timesharingowego) sekcja 10A (art. 7:48a–48g). W konsekwencji tego przepisu nabywca może anulować¹⁵ klauzule umowne, które powodują uszczerbek jego praw z art. 7:48a–48g i ze wspomnianego rozporządzenia. Ponieważ zastosowano odesłanie do norm implementacji (art. 7:48a–48g) zamiast odesłania do dyrektywy w całości, zaoferowano poprzez art. 7:48a–48g konsumentowi dodatkową ochronę w porównaniu z dyrektywą na mocy odesłania z klauzuli standardu minimalnego, która ma również bezwzględnie wiążący charakter.

Artykuł 7:48g ust. 2 odnosi się do sytuacji, gdy przedmiot timesharu (tzn. nieruchomości/nieruchomości) znajduje się (znajdują) na terytorium państwa członkowskiego albo innego państwa, które jest stroną porozumienia o utworzeniu Europejskiego Obszaru Gospodarczego. W tej sytuacji nabywca nie jest pozbawiony przez państwo ochrony prawnej, jaką daje nabywcom dyrektywa, niezależnie od prawa rządzącego sprzedażą.

UWAGI KOŃCOWE

Mam nadzieję, że artykuł ten wyjaśnił, w jaki sposób i dlaczego Holandia implementowała dyrektywę timesharingu. Być może przyczyni się także do dalszego rozwoju idei związanych z dobrą i efektywną ochroną konsumentów w zakresie timesharingu w Polsce.

*tłumaczenie
Kinga Kijak*

¹⁵ To warunek postawiony przez prawo krajowe, jak wspomniano w art. 8 dyrektywy.