

# Zaštita kupaca u time-sharing ugovorima prema Smjernici 94/47/EC

---

**Bukovac Puvača, Maja**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2003, 24, 311 - 336**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:209265>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-10-04**

**PRAVI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

  
DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

## ZAŠTITA KUPACA U TIME-SHARING UGOVORIMA PREMA SMJERNICI 94/47/EC

Mr. sc. Maja Bukovac Puvača, asistent  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 366.56  
347.242  
Ur.: 11. prosinca 2002.  
Pr.: 22. siječnja 2003.  
Prethodno priopćenje

*U radu se daje prikaz osnovnih vrsta time-sharing ugovora s obzirom na pravnu prirodu prava koja se njima stječu: ugovora o stjecanju vlasništva i suvlasništva na turističkom objektu te ugovora o stjecanju prava korištenja turističkog objekta. Ukazuje se na opsežnu zakonodavnu regulaciju time-sharinga u SAD-u, za razliku od one u Europi. Nepostojanje propisa i agresivan način prodaje time-sharinga u Europi učinili su poduzimanje mjera za zaštitu kupaca u tim ugovorima nužnim. S tim je ciljem donesena i Smjernica 94/47/EC. Složenost materije i velike razlike u nacionalnim zakonodavstvima omogućile su donošenje samo minimuma pravila u tom smislu: pravila o detaljnom informiranju kupaca, o formi i obveznom sadržaju ugovora, jeziku i prijevodu ugovora te pravu kupca na odustanak i raskid ugovora. Očekivana daljnja aktivnost država u smjeru zaštite kupaca uglavnom je izostala.*

**Ključne riječi:** *time-sharing ugovor, pravo korištenja turističkog objekta, zaštita kupaca.*

### 1. Uvod

Time-sharing kao oblik organiziranja turističkog<sup>1</sup> smještaja od svog nastanka<sup>2</sup> do danas bilježi snažan razvoj i veliko povećanje broja korisnika.<sup>3</sup> Iako je od prvih time-sharing projekata prošlo gotovo četrdeset godina, još je niz pravnih pitanja u vezi s time-sharingom ostalo otvorenim.

<sup>1</sup> Početak upotrebe pojma "time-sharing" nije vezan za turizam. Počeo se koristiti šezdesetih godina prošlog stoljeća za konstrukciju korištenja elektronskih računala po unaprijed određenoj vremenskoj shemi dijeljenja vremena rada temeljem koje svaki korisnik raspolaže određenim vremenom za koje se može koristiti uređajem. Vidi: Barbić, Jakša, Ugovor o vremenskom korištenju turističkog objekta, u: Barbić i dr., Vremensko korištenje turističkog objekta Time-sharing, Informator, 1987., str. 3. i [www.bosbbb.org/lit70027.htm](http://www.bosbbb.org/lit70027.htm) (stranica posjećena 15. listopada 2002. g.).

Time-sharing ugovori nastali su u praksi kao neimenovani ugovori, dio autonomnog ugovornog prava. Prilagođavajući se potrebama tržišta, u praksi su se neprestano javljale nove i razvijale i mijenjale postojeće varijante time-sharing ugovora, te je stoga vrlo teško dati definiciju koja bi obuhvatila sve varijante tih ugovora. Taj pojam obuhvaća različite ugovore kojima je zajedničko pravo korištenja turističkog objekta, koje ima više nositelja, a čije je vršenje vremenski podijeljeno. Pravo koje ti nositelji dijele može biti stvarnopravnog ili obveznopravnog karaktera. "Vremenska podjela" toga prava, bez obzira na njegovu pravnu prirodu, temeljna je karakteristika tih ugovora. Upravo zbog niza varijanti u kojima se time-sharing ugovori javljaju, postoji i problem prijevoda pojma time-sharing.<sup>4</sup>

Ni pojam turističkog objekta nije jednoznačan. Iako se pod turističkim objektom najčešće podrazumijeva apartman, bungalov, hotelska soba i slična smještajna jedinica, nisu isključene ni pokretnine.<sup>5</sup> Najveća se pažnja, kako u

<sup>2</sup> Kao prvi time-share projekt spominje se prodaja kapaciteta zimovališta u Super Devoluyju u Francuskoj 1967. godine. (Vidi: Barbić, op. cit., str. 3.; Šarčević, Petar, Pravno reguliranje vremenskog korištenja turističkog objekta u inozemnoj praksi s kratkim osvrtom na kolizijskopravnu problematiku, u: Barbić i dr., Vremensko korištenje turističkog objekta Time-sharing, Informator, 1987., str. 71. i Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster i Nicholas C. Bougopoulos, Timeshare regulation; The Wisconsin model, Marquette Law Review, 1994., str. 719-750., str. 721.)

<sup>3</sup> O tome koliko je trenutno u svijetu korisnika time-sharing objekata dostupni su vrlo različiti podaci. Prema statističkim podacima ARDE (American Resort Development Association) u SAD-u je gotovo 1,8 milijuna korisnika time-sharinga, a u svijetu taj broj dostiže 5 milijuna. (Ebony, Jun 2000, Vol. 55, Issue 8, str. 18.). Drugdje se navodi da oko 3 milijuna obitelji u svijetu koristi time-sharing kao oblik odmora, a od toga 320.000 obitelji iz Velike Britanije (<http://www.timeshare.org.uk/guide.html>, stranica posjećena 3. prosinca 2002. g.). U Njemačkoj je 1994. godine bilo 80.024 time-share korisnika. (Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1999.). Naišli smo i na podatak da 6 milijuna obitelji koristi time-share objekt, od toga u Njemačkoj, Austriji i Švicarskoj 120.000, Francuskoj 55.000, Skandinaviji 55.000 i Italiji 140.000 (<http://www.romamultiproprieta.it/eng/1.html>, stranica posjećena 4. prosinca 2002. g.). Vidimo da, ovisno o izvoru, broj korisnika time-sharinga u svijetu varira od 3 pa čak do 6 milijuna.

<sup>4</sup> U Francuskoj se za time-sharing koriste izrazi *propriété à la petite semaine*, *propriété spacio-temporelle*, *propriété saisonnière*, *copropriété dans le temps*, *time-propriété* (vidi: Barbić, op. cit., str. 4.); u Njemačkoj: *Wohnrechte*, *Wohnaktien*, *Zeitwohnen*, *Clubmitgliedschaften*, *Zeiteigentum*, (vidi: [www.schutzgemeinschaft-ev.de/neu/timesharing.html](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de/neu/timesharing.html)) *Ferienigentum* (vidi: Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1999., str. 351. i dalje), *Teilzeiteigentum* (vidi: Barbić, op. cit., str. 4.). U Italiji se za time-sharing najčešće koristi izraz *multiproprietà*. Izrazi koji se koriste u Velikoj Britaniji: *time-sharing property*, *multiownership of holiday homes*, *interval ownership* mogu zavarati, jer upućuju na vlasništvo, a ono se u Velikoj Britaniji ne može stjecati na time-sharing temelju (vidi: Šarčević, op. cit., str. 72.).

<sup>5</sup> Čamci, jahte, kamp-kućice i slično. U Sjedinjenim Američkim Državama turistički se objekti, odnosno "accommodations" uglavnom definiraju kao hotelska ili motelska soba, kondominijaska (kondominij je stan ili kuća u vlasništvu stambene zadruge) ili zadružna jedinica, bungalov, koliba (lovačka kućica), apartman ili svaka druga konstrukcija izgrađena za smještaj jedne ili više osoba ili kamp-kućica ili mjesto za kampiranje. Vidi: § 36-9-4 West Virginia Real Estate Time-sharing Act-a (tekst na: [www.wvauditor.com/securities/securities.htm](http://www.wvauditor.com/securities/securities.htm), stranica posjećena 3. prosinca 2002. g., dalje u tekstu: West Virginia Time-sharing Act); Chapter 721.05 "Florida Vacation Plan and Timesharing Act" (tekst na: [www.flsenate.gov/Statutes/index.cfm](http://www.flsenate.gov/Statutes/index.cfm), stranica posjećena 3. prosinca 2002. g., dalje u tekstu:

zakonodavstvima, tako i u pravnoj znanosti, razumljivo, posvećuje nekretninama i posebnim dijelovima nekretnina kao objektima time-sharing ugovora.<sup>6</sup>

Vrlo brzo nakon početka primjene u Sjedinjenim Američkim Državama, tijekom 70-ih i 80-ih godina prošlog stoljeća, time-sharing dobiva negativnu konotaciju. Međutim, tada dolazi do snažne zakonodavne aktivnosti i niz američkih država donosi posebne propise o time-sharingu ili unosi odredbe o time-sharingu u druge propise.<sup>7</sup> Vrlo detaljnim reguliranjem ograničene su mogućnosti zloupotreba i time omogućen daljnji razvoj time-sharinga.

Europa je suočena s problemom velike pravne nesigurnosti na tržištu time-sharinga. Prodavatelji rabe vrlo agresivan način prodaje, a promidžbeni materijali često ne pružaju potpune i istinite informacije o samom turističkom objektu, kao ni jasno određenje prava koja kupac stječe.<sup>8</sup> S ciljem ustanovljenja minimalnog temelja zajedničkih pravila koja će omogućiti pravilno djelovanje tržišta i zaštitu kupaca, 1994. godine usvojena je Smjernica 94/47/EC Europskog parlamenta i Vijeća o zaštiti kupaca u odnosu na određene aspekte ugovora o prijenosu prava korištenja nekretnina na time-sharing temelju.<sup>9</sup> Izvješće o implementaciji Smjernice u nacionalna zakonodavstva<sup>10</sup> ukazalo je na postojeće probleme<sup>11</sup> i moguću potrebu za

---

Florida Time-sharing Act) i Section 27-32-10 Code of Laws of South Carolina (tekst na: [www.lpittr.state.sc.us/code/t27c032.htm](http://www.lpittr.state.sc.us/code/t27c032.htm), stranica posjećena 3. prosinca 2002. g., dalje u tekstu: South Carolina Time-sharing Act). Bivši savezni Zakon o pravu vremenskog korištenja turističkog objekta (Službeni list SFRJ br. 24/86. i 31/86.), u čl. 1. st. 3. definirao je turistički objekt kao apartman, sobu, vilu, bungalov, vez za čamce i jahte, plovni objekt, garažu i drugi prateći objekt, već izgrađen ili u izgradnji, ili čijoj se izgradnji ili rekonstrukciji ili adaptaciji pristupa.

<sup>6</sup> Smjernica 94/47/EC (vidi: *infra*, bilj. 10.) odnosi se samo na nekretnine. Smjernica definira nekretnine kao objekt time-sharing ugovora na koje se odnosi kao svaku zgradu ili dio zgrade koji služi za smještaj. Time, naravno, nije isključena mogućnost da objekt ugovora bude i druga imovina, ali se zaštita koju Smjernica pruža ograničava na nekretnine.

<sup>7</sup> Opširnije o tome vidi: Šarčević, op. cit., str. 76-77.

<sup>8</sup> Vidi: Sepe, Gianluca, Implementing European Directives on unfair terms, distance contracts, consumer credit and timesharing, u: New European Contract Law and Consumer Protection The Concepts Involved in Community Regulations and Their Consequences for Domestic Civil Law, 1999 Bundesanzeiger, Band 25, der Europäischen Rechtsakademie, Trier, str. 158.

<sup>9</sup> Directive 94/47/EC of the European Parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis (tekst na: [http://europa.eu.int/comm/consumers/policy/developments/time\\_shar/time01\\_en.html](http://europa.eu.int/comm/consumers/policy/developments/time_shar/time01_en.html), stranica posjećena 15. listopada 2002. g., dalje u tekstu: Smjernica). Prvi prijedlog Smjernice objavljen je 1992. godine (OJ 1992 C 222/5). Nakon usvajanja, 1994. godine, državama je ostavljen rok od 30 mjeseci (do 29. travnja 1997. godine) za implementaciju u domaće zakonodavstvo.

<sup>10</sup> SEC(1999) 1795 final Report on the Application of Directive 94/47/EC of the European Parliament and Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis (tekst na: [http://europa.eu.int/comm/consumers/policy/developments/time\\_shar/time02\\_en.html](http://europa.eu.int/comm/consumers/policy/developments/time_shar/time02_en.html), stranica posjećena 3. studenog 2002. g., dalje u tekstu: Izvješće).

<sup>11</sup> Čak 24% individualnih pritužbi koje je odjel Europske komisije za potrošačka pitanja zaprimio u 1998. godini, kao i brojna pisma članovima Europskog Parlamenta odnose se upravo na time-sharing

ponovnim raspravljanjem i eventualnim izmjenama i dopunama Smjernice. Većinu problema na koje su upozoravane europske institucije Smjernica ne može riješiti,<sup>12</sup> a države članice su uglavnom ostale na stupnju zaštite koji Smjernica pruža, ne iskoristivši mogućnost da svojim propisima pruže veći stupanj zaštite kupcima.<sup>13,14</sup>

## 2. Vrste time-sharing ugovora s obzirom na pravnu prirodu prava koja se njima stječu

### 2.1. Vrste time-sharing ugovora u Sjedinjenim Američkim Državama

U SAD-u se niz različitih oblika time-sharing ugovora, ovisno o pravnoj prirodi prava koja kupac stječe, može svrstati u dvije velike grupe. Prvu čine oni na temelju kojih kupac stječe pravo vlasništva na turističkom objektu ili tzv. vlasnički time-share oblici, a drugu oni na temelju kojih kupac stječe pravo korištenja turističkog objekta ili tzv. korisnički time-share oblici.<sup>15</sup>

#### 2.1.1. Ugovori o stjecanju prava vlasništva ili suvlasništva

U vlasničke oblike time-sharinga<sup>16</sup> spadaju oni na temelju kojih kupac stječe vlasništvo, odnosno suvlasništvo turističkog objekta. Postoji nekoliko njihovih

---

ugovore. Euroguichets (European Consumer Centres, Europski potrošački centri) su samo tijekom 1998. godine zaprimili preko 4000 pritužbi i zahtjeva koji se odnose na time-sharing. Izvješće, str. 23.

<sup>12</sup> Prijavljeni slučajevi uglavnom se odnose na jednostrane radnje prodavatelja nakon zaključenja ugovora kojim se ugovor mijenja ili izbjegava ispunjenje ugovornih obveza: najčešće su to uvođenje godišnjih troškova koji nisu bili navedeni u ugovoru, nemogućnost kupca da preproda svoj time-share aranžman iako je to ugovoreno, propust prodavatelja da prati rezervacije i da uključi kupca u sustav zamjene i preprodaje i sl. Poziciju kupca otežava i činjenica da je u vođenje i upravljanje time-sharing aranžmana često uključeno nekoliko kompanija, a koje formalno nisu stranke ugovora. loc. cit.

<sup>13</sup> Prijedlog Smjernice iz 1992. godine predviđao je viši stupanj zaštite kupaca. Međutim, tijekom usvajanja, taj se stupanj, s obzirom na mogućnost postizanja suglasnosti smanjivao. Mogućnost da države članice propišu odredbe koje će biti još povoljnije za kupca uglavnom je ostala neiskorištena. Većina je država odredbe Smjernice doslovno uvodila u domaće zakonodavstvo. O izuzecima će biti riječ kod obrade odgovarajućih odredbi.

<sup>14</sup> Budući da Smjernica rabi izraz "kupac", i mi upotrebljavamo taj izraz za označavanje ugovorne stranke koja ugovorom stječe pravo korištenja time-sharing objekta, bez obzira da li pravo korištenja ima kao vlasnik, zakupnik, član određenog kluba, dioničar i sl., iako bi, smatramo, izraz "korisnik" bio prihvatljiviji. Smjernica definira kupca kao fizičku osobu koja djelujući u transakcijama reguliranim Smjernicom djeluje izvan svojih profesionalnih svojstava i ima pravo koje je predmet ugovora ili za koju je to pravo ustanovljeno. (čl. 2.: "'purchaser' shall mean any natural person who, acting in transactions covered by this Directive, for purposes which may be regarded as being outwith his professional capacity, has the right which is the subject of the contract transferred to him or for whom the right which is the subject of the contract is established.").

<sup>15</sup> Za razliku od većine drugih država SAD-a, North Carolina je propisala da se svim formama time-sharinga stječu stvarna prava. Vidi: Kessler, op. cit., str. 1356., 1366-1377.

<sup>16</sup> Kao zajednički naziv za ove oblike time-sharing ugovora koriste se *ownership timeshare interests* (Vidi: Paul Barron, *The Louisiana Timesharing Act: an Analysis and Assessment*, 58 *Tulane Law*

varijanti, a najčešći su: *timespan ownership*, *interval ownership* i *fee simple*. *Timespan ownership*, poznat i pod nazivom *tenancy in common* vlasnički je oblik time-sharinga kod kojeg je turistički objekt u suvlasništvu. Svaki je suvlasnik vlasnik određenog idealnog dijela smještajne jedinice i ima isključivo pravo na posjedovanje u određenom periodu svake godine, a koje je utvrđeno posebnim sporazumom – planom korištenja zajedničkog objekta.<sup>17</sup> *Interval ownership* je oblik time-sharinga kod kojeg vlasništvo rotira između vlasnika, a pravo na posjedovanje određeno je tom rotacijom, a ne posebnim sporazumom. Vlasništvo se pojedinom vlasniku vraća na određeni broj tjedana u godini, kroz određeni broj godina. Na kraju dogovorenog razdoblja korisnici postaju suvlasnici objekta.<sup>18</sup> Kod *fee simple* time-sharinga svaki vlasnik ima apsolutno vlasništvo u određenom periodu svake godine. Kupčevo pravo posjedovanja postoji samo u ugovoreno vrijeme i on ne posjeduje kao suvlasnik, već kao samovlasnik.<sup>19</sup>

Budući da vlasnički time-sharing podrazumijeva potpuno vlasništvo, njegova konstrukcija mora omogućiti kontrolu kupaca nad kompleksom. U većini se projekata koristi forma udruženja timeshare vlasnika koje određuje i prikuplja godišnje doprinose potrebne za održavanje zajedničkih dijelova, popravke i obnovu jedinica, plaćanje taksi, poreza i slično. Udruge su organizirane kao neprofitne organizacije čijim članom kupac postaje automatski. Udruga obično angažira profesionalnu upravu za tekuće poslove.<sup>20</sup>

### 2.1.2. Ugovori o stjecanju prava korištenja

I korisnički time-sharing<sup>21</sup> se javlja u više varijanti, a najčešće su: *timeshare leases*, koji se obično definira kao klasičan zakup kod kojeg zakupnik ima pravo na posjed u određenom periodu u godini,<sup>22</sup> *timeshare licenses*, kod kojeg je koncepcija ista kao kod zakupa, samo što se, da bi se izbjegli strogi propisi o agencijama za promet nekretnina, prodavatelji registriraju kao izdavatelji dozvola (licenci)<sup>23</sup>, i *club*

---

Rewiew, 1984., str. 863-920.), *fee timeshare* (Vidi: Robert M. Kessler, The North Carolina Time Share Act, 62 North Carolina Law Review, 1984., str. 1356-1373.), odnosno *fee interests* (Vidi: Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster i Nicholas C. Bougopoulos, Time share Regulation: The Wisconsin Model, 77 Marquette Law Review, 1994., str. 719-750.).

<sup>17</sup> Opširnije vidi: Kessler, op. cit., str. 1357., Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 725., i Šarčević, op. cit., str. 75.

<sup>18</sup> Opširnije vidi: Kessler, op. cit., str. 1358., Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 726., i Šarčević, op. cit., str. 76.

<sup>19</sup> Opširnije vidi: Kessler, op. cit., str. 1358., Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 726.

<sup>20</sup> Barron, op. cit., str. 873., 892.; Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 733-736.

<sup>21</sup> Kao zajednički naziv za ove oblike time-sharing ugovora korist se *right-to-use* (Vidi: Barron, op. cit., str. 873., Kessler, op. cit., str. 1357., ) i *non-fee interests* (Vidi: Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 726.).

<sup>22</sup> Vidi: Barron, op. cit., str. 873. i Kessler, op. cit., str. 1359., koji ga naziva *vacation lease*.

<sup>23</sup> Vidi: Barron, op. cit., str. 873. i Kessler, op. cit., str. 1359.

*membership*, kod kojeg se članstvom u klubu dobiva pravo korištenja nekog od objekata u vlasništvu kluba.<sup>24</sup>

Budući da se pravo vlasništva ne prenosi, tj. poduzetnik ostaje vlasnik objekta, on brine o održavanju objekta ili angažira profesionalnu upravu.<sup>25</sup>

## 2.2. Vrste time-sharing ugovora u Europi

### 2.2.1. Općenito

I u Europi su se razvili vrlo različiti oblici time-sharing ugovora. Zakonodavna aktivnost je, međutim, za razliku od one u SAD-u, gotovo potpuno zakazala. Od država članica Europske unije do donošenja Smjernice posebne su zakone imale jedino Portugal, Velika Britanija, Francuska i Grčka.<sup>26</sup> Nepostojanje posebnih propisa rezultiralo je velikom pravnom nesigurnošću i mogućnostima zlorabe na štetu kupaca. Agresivan način prodaje i promidžbeni materijali koji često sadrže netočne i nepotpune informacije o pravima koja se stječu, najčešće se navode kao glavni razlog zbog kojeg kupcima time-sharinga potrebna posebna zaštita.<sup>27</sup> Tome se dodaje i činjenica da su, u usporedbi s putničkim aranžmanima i vrijednosti imovine koja je predmet tih ugovora, time-sharing ugovori vrlo skupi.<sup>28</sup>

Budući da pravna priroda prava koja su predmet ugovora na koje se Smjernica odnosi značajno varira od jedne do druge države članice, Smjernica se odnosi općenito na sve oblike tih varijacija, dajući dovoljno široku definiciju tih ugovora<sup>29</sup> bez impliciranja ujednačenja pravne prirode tih prava unutar Unije.<sup>30</sup> Namjera je bila obuhvatiti sve tri glavne grupe time-sharing ugovora: one kojima se stječe vlasništvo ili neko drugo stvarno pravo na turističkom objektu, one kojima se stječe obvezno pravo, te one kojima se pravo korištenja temelji na članstvu u udruzi ili trgovačkom društvu.<sup>31</sup>

### 2.2.2. Španjolska

Većina je država članica pri implementaciji Smjernice izbjegla definirati pravnu prirodu prava iz time-sharing ugovora. Jedino su Španjolska i Portugal<sup>32</sup> propisale

<sup>24</sup> Vidi: Barron, op. cit., str. 873-874., Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 727.

<sup>25</sup> Barron, op. cit., str. 874.; §36-9-12 i §36-9-13 West Virginia Time-sharing Act-a, Ch. 721.13 i 721.14. Florida Time-sharing Act-a.

<sup>26</sup> Izvješće, str. 6.

<sup>27</sup> Howells, Geraint, Wilhelmsson, Thomas, EC Consumer Law, Ashgate, Aldershot, 1997., str. 250., Sepe, op. cit., str. 158.

<sup>28</sup> Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 250.

<sup>29</sup> Vidi: *infra*, 3.1.

<sup>30</sup> Točka 3. Preambule Smjernice.

<sup>31</sup> Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 251.

<sup>32</sup> Portugal je već 1981. godine donio poseban propis kojim je time-sharing odredio kao stvarno pravo. Vidi: Šarčević, op. cit., str. 79.

poseban pravni režim za te ugovore. Španjolska, zemlja u kojoj je najviše ulagano na time-sharing temelju,<sup>33</sup> sve do implementacije Smjernice nije imala poseban zakon o time-sharingu.<sup>34</sup> Zbog činjenice da je u Španjolskoj bilo i mnogo oštećenih kupaca time-sharinga,<sup>35</sup> ne čudi to što je izričito propisala pravnu prirodu prava koja se mogu stjecati time-sharing ugovorima i poseban pravni režim za takve ugovore.<sup>36</sup> Španjolski je zakon<sup>37</sup> propisao da se ugovorom o time-sharingu može stjecati samo ograničeno stvarno pravo ili zakup za vrijeme od tri do pedeset godina, za koji se zakupnina plaća unaprijed. Traži ovjeru isprava, uknjižbu u zemljišne knjige i sve ostale formalnosti za stjecanje stvarnih prava.<sup>38</sup>

### 2.2.3. Portugal

Portugalski zakon<sup>39</sup> dopušta različite oblike time-sharing aranžmana, a sadrži i regulira sve dopuštene ugovorne varijante. Pravo kupca može biti stvarno pravo na periodični smještaj, u kojem je slučaju podvrgnuto formalnostima koje se zahtijevaju za stjecanje stvarnih prava (ovjera isprava, uknjižba u zemljišne knjige). Uređeni su, međutim, i ugovori koji se odnose na pravo turističkog smještaja i druge nove varijante ugovora koje je razvila poslovna praksa (*cartões, clubes de férias, cartões turísticos*).<sup>40</sup>

<sup>33</sup> Više od polovice europskih time-sharing objekata nalazilo se 1996. godine u Španjolskoj, na Kanarskim otocima, te je predstavljalo najveću koncentraciju time-sharing objekata u svijetu. Na drugom je mjestu bio Orlando u Floridi. Vidi: Deborah S. Anthony, Linda M. Coates i Ailish E. Keating, *Timesharing – Enviaible Growth Lures Major Hospitality Companies into Industry*, [www.hotel-online.com/Neo/Trends/Andersen/Timesharing\\_EnviaibleGrowth.html](http://www.hotel-online.com/Neo/Trends/Andersen/Timesharing_EnviaibleGrowth.html) (stranica posjećena 8. studenog 2002. g.).

<sup>34</sup> O tome koji su se oblici time-sharinga koristili u Španjolskoj i koji su se na njih propisi primjenjivali, opširnije vidi: Šarčević, op. cit., str. 78.

<sup>35</sup> Britanski Office of Fair Trading često je na svojim Web stranicama informirao potrošače o time-sharingu u Španjolskoj, upozoravao na opasnosti zlouporaba i slično. U kolovozu ove godine pozvao je da mu se jave sve “žrtve timesharinga” u Španjolskoj, zbog nove mogućnosti kolektivnog djelovanja protiv prodavatelja koji krše prava kupaca. Vidi: [www.oft.gov.uk/news/press+releases/2002/...stranica](http://www.oft.gov.uk/news/press+releases/2002/...stranica) (stranica posjećena 19. studenog 2002.).

<sup>36</sup> O time-sharingu u Španjolskoj opširnije vidi: Burckhardt Löber, *Erwerb und Errichtung von Gewerbe- und Ferienimmobilien in Spanien*, *Zeitschrift für Immobilienrecht-Report*, [www.rws-verlag.de/volltext/reportzf.htm](http://www.rws-verlag.de/volltext/reportzf.htm) (stranica posjećena 2. prosinca 2002. g.).

<sup>37</sup> Ley 42/1998 Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias od 15.12.1998. godine.

<sup>38</sup> Izvješće, str. 9.

<sup>39</sup> Uredba sa zakonskom snagom 275/93 od 5. kolovoza 1993., izmijenjena je Uredbom sa zakonskom snagom 180/99 od 22. svibnja 1999.

<sup>40</sup> Izvješće, str. 9.



#### 2.2.4. Njemačka

U Njemačkoj, koja implementirajući Smjernicu<sup>41</sup> nije odredila pravnu prirodu prava iz time-sharing ugovora, ne postoji jedinstveni time-sharing model. Kupac time-sharinga može ući u različite pravne odnose prema time-sharing objektu. Od stvarnih prava to su: vlasništvo idealnog dijela (suvlasništvo), pravo trajnog stanovanja, te stvarni teret.<sup>42</sup> Moguće je, međutim, da kupac ne stekne stvarno pravo glede objekta time-sharinga, već da vlasništvo, kao i upravljanje objektom ostane na poduzetniku, a koji njime upravlja u korist kupca (postaje upravitelj u korist kupca). Kupac ima mogućnost stvarnopravnog osiguranja prema vjerovnicima upravitelja: pravo izdvajanja, prigovor u korist trećih, ali prema samom upravitelju ima samo obveznopravni zahtjev, jer nije vlasnik.<sup>43</sup> I članstvo u zadruzi može korisniku kao članu dati statutarno pravo korištenja, a u najširem smislu, time-sharing se može temeljiti na obveznopravnom ugovoru koji slični na vremenski podijeljen trajni ugovor o najmu.<sup>44</sup>

#### 2.2.5. Italija

U Italiji<sup>45</sup> ne postoji jedinstveni stav o pravima koja se steču time-sharing ugovorima. Prevladavajuće mišljenje pravi razliku između dviju vrsti tih ugovora. Prvi su tzv. *multiproprietà immobiliare*, koji se mogu podvesti pod kupoprodaju – prodavatelj prodaje istu imovinu većem broju osoba koje pristaju ograničiti vršenje svojih prava, a prema ranije definiranom vremenskom rasporedu. Drugi su *multiproprietà azionaria*, kod kojih vlasništvo ostaje na prodavatelju, koji izdaje dionice i njih prodaje. Dioničari steču pravo korištenja imovine dioničkog društva.<sup>46</sup> U prvom slučaju kupac stječe pravo na stvar i zaštićen je u odnosu na zahtjeve prodavateljevih vjerovnika, a u drugom nije, pa se u slučaju stečaja ili likvidacije dioničkog društva može namiriti tek nakon namirenja vjerovnika.<sup>47</sup>

Nejasna je, međutim, pravna priroda prava koje u slučaju *multiproprietà immobiliare* stječe kupac. Ukoliko je to vlasništvo, javlja se problem usklađenosti s

---

<sup>41</sup> Smjernica je u njemačko pravo implementirana 20. prosinca 1996. godine kada je donesen Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz). Dana 26. studenog 2001. godine njegove su odredbe Zakonom o modernizaciji obveznog prava (Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts, BGBI. I, od 29. studenog 2001. godine, str. 3138.), preuzete u Njemački građanski zakonik iz 1896. (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB), s pravnim učinkom od 01. siječnja 2002., tako da se sada na time-sharing odnose §§ 481-487 BGB-a.

<sup>42</sup> Baur/Stürner, op. cit., str. 351-354.

<sup>43</sup> ibid., str. 353.

<sup>44</sup> ibid., str. 353-354.

<sup>45</sup> Smjernica je implementirana u talijansko pravo Uredbom sa zakonskom snagom 427, od 9. studenog 1998.

<sup>46</sup> Sepe, op. cit., str. 159.

<sup>47</sup> ibid., str. 160.

čl. 1111-1112. talijanskog Građanskog zakonika, koji izričito zabranjuju ugovaranje da suvlasnici neće tražiti diobu stvari u suvlasništvu za razdoblje duže od 10 godina. S druge strane, i u talijanskom pravu vrijedi načelo ograničenog broja stvarnih prava (*numerus clausus*), pa bi se do priznanja stvarnopravne prirode prava kupca moglo doći jedino zakonskim uvođenjem novog stvarnog prava ili ublažavanjem navedenog pravila ekstenzivnim tumačenjem, npr. da se ta granica (10 godina) treba shvatiti u svjetlu socijalno-ekonomske funkcije.<sup>48</sup> Niti zakonitost *multiproprietà azionaria* u talijanskom pravnom sustavu nije neupitna. Nije sigurno može li svrha društva određena statutom biti ograničena na to da se nekretnine koje društvo stječe daju na korištenje njegovim dioničarima.<sup>49</sup>

### **2.3. Značaj određenja pravne prirode prava koja se stječu na temelju time-sharing ugovora**

Pitanje pravne prirode prava koja se stječu na temelju time-sharinga vrlo je složeno. U pravnoj literaturi ne postoji suglasnost o pravnoj prirodi tih prava ni unutar pojedinih pravnih sustava. Problemi izviru upravo iz najkarakterističnijeg obilježja time-sharinga: uvođenja nove dimenzije, tj. vremena u pravne odnose koji po tradicionalnom shvaćanju nisu tome podložni, barem ne u tolikoj mjeri. Vremensko ograničenje vlasništva na nekoliko dana u godini, vremenska isprekidanost ugovora o najmu ili zakupu, pravna osoba (dioničko društvo) kojoj je jedini cilj osnivanja i djelovanja da njezini članovi (dioničari) koriste njezine nekretnine... pitanja su koja se ne mogu jednostavno prepustiti postojećoj pravnoj regulaciji, bez propisivanja posebnih pravila koja njihova specifičnost zahtijeva. To, nažalost, u Europi nije na vrijeme uočeno i godinama se nisu donosili posebni propisi o time-sharingu.

Pri donošenju Smjernice o pravnoj prirodi time-sharing ugovora nije se uspjelo postići odgovarajući stupanj suglasnosti, pa ga se ostavilo otvorenim i prepustilo određenju nacionalnih zakonodavaca. Oni su to, uglavnom, propustili učiniti. Zato je moguće da prava iz jednog te istog ugovora o time-sharingu budu različito pravno kvalificirana ne samo u različitim državama, već i unutar pojedinog nacionalnog sustava. To čini pravni položaj kupaca time-sharinga vrlo neizvjesnim, budući da je za ostvarivanje njihovih prava upravo ključno pitanje prirode prava na kojem temelje svoje zahtjeve.

U aneksu Smjernice, u kojem su propisani obvezni elementi time-sharing ugovora,<sup>50</sup> navode se i odredbe o pravnoj prirodi prava koje je predmet ugovora, pretpostavkama pod kojima se to pravo može vršiti u državi u kojoj se nalazi nekretnina, ukoliko su ispunjene, te, ukoliko nisu, koje se još pretpostavke moraju

<sup>48</sup> loc. cit.

<sup>49</sup> loc. cit.

<sup>50</sup> Vidi: *infra*, 3.4.2.

ispuniti.<sup>51</sup> Cilj je navedenih odredbi, naravno, osigurati da kupac zna koje je pravo stekao ili će steći, te kako će ga moći izvršavati. To bi, naravno, imalo i praktičnu vrijednost da su države propisale pravnu prirodu prava iz time-sharing ugovora. Ovako je ostalo vrlo upitno kako će prodavatelji u ugovore unositi odredbe o onome o čemu se, uz izuzetak Španjolske i Portugala, nacionalni zakonodavci nisu željeli izjasniti.

### **3. Time-sharing ugovori na koje se Smjernica odnosi**

#### **3.1. Općenito**

Uvodno je upozoreno da se pod pojmom time-sharing ugovora krije niz vrlo različitih ugovora. Smjernica je nastojala obuhvatiti što više takvih ugovora, pa je svoju primjenu vezala za "svaki ugovor ili grupu ugovora zaključenih na najmanje tri godine kojim je, neposredno ili posredno, za plaćanje određene ukupne cijene, stvarno pravo ili bilo koje drugo pravo koje se odnosi na korištenje jedne ili više nekretnina za određeno ili određivo vrijeme godine, a koje ne može biti kraće od jednog tjedna, osnovano, preneseno ili je preuzeta obveza njegova prijenosa."<sup>52</sup>

Iz dane definicije vidimo da time-sharing ugovor, da bi se na njega primijenila Smjernica, odnosno u njoj sadržana pravila, implementirana u zakonodavstvo država članica, treba biti zaključen na najmanje tri godine, u njemu određen period korištenja treba iznositi najmanje tjedan dana u godini, treba se odnositi na korištenje nekretnina, a cijena mora biti određena u ukupnom iznosu.<sup>53</sup> Ovo su jedini elementi o kojima ovisi primjena propisanih pravila, tj. njihovo nepostojanje omogućuje da se izbjegne njihova primjena. Pravna priroda prava na temelju kojeg se koristi nekretnina i činjenica da li je to pravo osnovano, preneseno ili se samo preuzela obveza njegova prijenosa, s gledišta primjene Smjernice navedenom su definicijom izričito isključene kao irelevantne. Pravo korištenja se, prema navedenoj definiciji, može odnositi i na više nekretnina, pa bi, dakle, bio obuhvaćen i time-sharing koji nije vezan za točno određeni objekt, već daje kupcu mogućnost izbora između više njih. No, opravdano se ističe da su neke odredbe Smjernice neprimjenjive na takav time-sharing.<sup>54</sup>

Potrebno je, međutim, naglasiti da su države članice bile ovlaštene<sup>55</sup> u cilju jače zaštite kupaca obuhvatiti još veći broj time-sharing ugovora, te izmijeniti navedene elemente, npr. ne propisati ili skratiti minimum trajanja ugovora, ne propisati ili skratiti minimum godišnjeg korištenja itd.

<sup>51</sup> Vidi: Annex (b).

<sup>52</sup> Čl. 2. Smjernice.

<sup>53</sup> Određivanjem da cijena mora biti određena u ukupnom iznosu pravi se razlika u odnosu na ugovore o zakupu i najmu, a na što se izričito poziva u točki 5. Preambule Smjernice.

<sup>54</sup> Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 251.

<sup>55</sup> Čl. 11. Smjernice.

### 3.1.1. Zaštita kupaca prije sklapanja ugovora

Smjernica je nastojala osigurati zaštitu kupaca već u predugovornom stadiju, odnosno omogućiti im da budu iscrpno i točno informirani o svim relevantnim okolnostima. Zato je propisala obvezu država članica da propišu odredbe kojima će prodavatelj biti obavezan svakoj osobi<sup>56</sup> koja zatraži informacije o nekretnini pribaviti dokumentaciju, koja osim općeg opisa imovine mora sadržavati barem kratke i točne informacije o svim pojedinostima koje čine obavezan sadržaj ugovora,<sup>57</sup> i kako se detaljnije informacije o tome mogu dobiti, te da propišu da sve navedene informacije moraju biti sastavni dio ugovora. Sve promjene koje su rezultat okolnosti izvan kontrole prodavatelja moraju biti navedene u dokumentaciji, priopćene kupcu prije zaključenja ugovora i izričito navedene u ugovoru.<sup>58</sup>

Svako oglašavanje prodaje time-sharing ugovora mora navoditi mogućnost i način pribavljanja dokumentacije.<sup>59</sup> Samo su četiri države (Portugal, Velika Britanija, Danska i Francuska) izričito propisale novčane kazne za slučaj neudovoljavanja navedenoj obvezi.<sup>60</sup> Španjolska i Portugal zabranile su upotrebu izraza “timeshare” i sličnih izraza u informativnim dokumentima i oglašavanju koje se odnosi na nekretnine. Nasuprot tome, Italija je izričito ovlastila na korištenje izraza “timeshare”, ali isključivo u slučajevima kada se ugovor odnosi na stvarna prava.<sup>61</sup>

Obveza prodavatelja postoji samo u odnosu na osobu koja navedene informacije zatraži. Ne postoji, dakle, obveza javne objave općenito, npr. kod oglašavanja. Obvezno je jedino informiranje o pravu na dobivanje informacija.<sup>62</sup> Nije propisano kada dokumentacija treba biti dana kupcu. Članak 3., međutim, upućuje na to da to mora biti najkasnije prije sklapanja ugovora. Ukoliko to ne bude učinjeno dovoljno rano, upitna je učinkovitost te odredbe.<sup>63</sup>

Smjernica nije propisala sankcije za neudovoljavanje navedenim pravilima o dokumentaciji, ali je propisala obvezu državama članicama da ih propišu.<sup>64</sup>

---

<sup>56</sup> Smjernica koristi izraz “any person”, za razliku od izraza “any potential purchaser” koji je sadržavao prijedlog Smjernice iz 1992. godine. Stoga se postavilo pitanje treba li ga doslovno tumačiti, odnosno nametati obvezu dostave predmetne dokumentacije i onim osobama s kojima prodavatelj ne namjerava zaključiti ugovor. Vidi: Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 252.

<sup>57</sup> Vidi: *infra* 3.4.2.

<sup>58</sup> Čl. 3. st. 2. Smjernice.

<sup>59</sup> Čl. 3. st. 3. Smjernice.

<sup>60</sup> Izvješće, str. 12.

<sup>61</sup> loc. cit.

<sup>62</sup> Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 252.

<sup>63</sup> *ibid.*, str. 253.

<sup>64</sup> Čl. 10. Smjernice.

### **3.2. Trajanje ugovora**

Smjernica se odnosi samo na time-sharing ugovore koji su sklopljeni na period od tri godine ili duži, čime se željelo održati stabilnost tržišta i spriječiti da se zaštitom koju Smjernica pruža koriste oni koji kupuju objekte iz špekulativnih namjera. Minimalno trajanje ugovora od tri godine propisuju i neki od američkih propisa o time-sharingu.<sup>65</sup>

Nažalost, uočeno je da sada neki prodavatelji u Europi nude time-sharing ugovore na period kraći od tri godine zbog vrlo očitog razloga izbjegavanja primjene navedenih propisa.<sup>66</sup>

Finska nije propisala minimum trajanja ugovora, a Luksemburški se zakon odnosi i na ugovore zaključene na manje od tri godine ukoliko sadrže klauzulu o obnavljanju. Portugal je propisao da time-sharing ugovori koji se odnose na stvarno pravo ne mogu biti zaključeni na kraće od 15 godina, dok ugovori kojima se ne stječe stvarno pravo ne mogu biti zaključeni na kraće od 3 godine. U protivnom ti su ugovori ništavi.<sup>67</sup>

Smjernica nije propisala maksimum trajanja ugovora. Od država članica drugačiji pristup prihvatile su jedino Portugal i Španjolska. Portugal za ugovore koji se odnose na stvarno pravo propisuje pretpostavku da su sklopljeni na neodređeno vrijeme, ukoliko drugačije ne stoji u ugovoru. Trajanje drugih time-sharing ugovora ograničava na maksimalno 30 godina, ukoliko pravo koje se stječe ne osniva sam vlasnik, a ukoliko ga osniva sam vlasnik i ne specificira njihovo trajanje, smatraju se sklopljenim na neodređeno vrijeme. Španjolska je propisala maksimum trajanja time-sharing ugovora, bez obzira o kojem se od dva priznata oblika takvih ugovora radi, na 50 godina.<sup>68</sup>

### **3.3. Godišnji period korištenja**

Propisavši kao minimum za godišnji period korištenja 7 dana, Smjernica je izvan zaštite ostavila kupce čiji ugovori predviđaju kraći period korištenja. Iako je propisala da korištenje mora biti najmanje 7 dana godišnje, Smjernica korištenje nije vezala svake godine za isti tjedan. Neće se, međutim, moći primijeniti na ugovore koji ne predviđaju korištenje svake godine, već svake druge ili slično. Većina država

<sup>65</sup> Vidi: Barron, op. cit., str. 880.; Ch. 721.02. s. 5. Florida Time-sharing Act-a, § 36-9-4(n) West Virginia Time-sharing Act-a.

<sup>66</sup> Komisija je upozorena na pojavu na španjolskom tržištu, nakon što je Španjolska usvojila Smjernicu, gdje se nudi novi time-sharing proizvod koji se temelji na članstvu u klubu koje traje 35 mjeseci, a za koje se plaća godišnja članarina. Nakon isteka 35 mjeseci članstvo se može produžiti na novih 35 mjeseci ili time-share objekt otkupiti od kluba. Očito je da članstvo u klubu traje upravo onoliko vremena da korisnik ostane izvan polja primjene Smjernice. Vidi: Izvješće, str. 24.

<sup>67</sup> *ibid.*, str. 10.

<sup>68</sup> *loc. cit.*

članica odlučila je obuhvatiti sve time-sharing ugovore, bez obzira na minimalni godišnji period korištenja, dok je Belgija propisala minimum od 2 dana.<sup>69</sup>

Španjolska je prihvatila minimum godišnjeg korištenja od 7 dana, ali posljedice nepoštivanja tog minimuma ovise o tome da li je ugovor zaključen na duže ili kraće od 3 godine. Ukoliko je zaključen na duže od tri godine, a period godišnjeg korištenja je kraći od 7 dana, ugovor je ništav, a ukoliko je zaključen na kraće od 3 godine i period godišnjeg korištenja je kraći od 7 dana, ugovor nije ništav, već se na njega ne primjenjuje taj zakon. Prema portugalskom zakonu ništavi su time-sharing ugovori kod kojih je godišnji period korištenja kraći od 7 dana ili duži od 30 dana.<sup>70</sup>

U SAD-u je nekad temeljni i osnovni time-share proizvod, tzv. *fixed week*, odnosno fiksni tjedan, tj. pravo korištenja objekta u određenom, svake godine istom tjednu, koji je do 1995. godine činio 85% time-share prodaja u SAD-u, izgubio na značenju, te se sve više koriste novi koncepti raspodjele korištenja timeshare objekta: *floating week*, odnosno promjenjivi tjedan, *split week* koji omogućava kupcu rezerviranje i korištenje objekta u periodu kraćem od tjedan dana, *biennial week* kod kojeg kupac koristi objekt tjedan dana, ali svake druge godine, *fractional timeshare interest* kod kojeg kupac koristi objekt u periodu dužem od tjedan dana. Potražnja za fiksnim tjednom pala je na 28%.<sup>71</sup>

### 3.4. Forma, obvezan sadržaj i jezik ugovora

#### 3.4.1. Pisani oblik ugovora

Smjernica je propisala obveznu pisanu formu ugovora<sup>72</sup> te državama članicama prepustila propisivanje sankcija za nepoštivanje toga zahtjeva.

Ukoliko ugovor nije u pisanom obliku neke države<sup>73</sup> propisuju njegovu ništavost, a druge<sup>74</sup> propisuju novčanu kaznu za prodavatelja. Portugal je propisao i mogućnost dvogodišnje zabrane obavljanja djelatnosti prodavatelju i objavu presude u službenom glasilu i novinama. Danska jedina predviđa da nedostatak pisane forme čini ugovor bez učinka prema kupcu.<sup>75</sup>

#### 3.4.2. Obvezan sadržaj ugovora

Obvezni elementi time-sharing ugovora navedeni su u Aneksu Smjernice. To su: identitet i prebivalište (sjedište) stranaka, priroda prava koje je predmet ugovora i pretpostavke za njegovo vršenje na teritoriju države članice u kojoj se nekretnina

<sup>69</sup> *ibid.*, str. 11.

<sup>70</sup> *loc. cit.*

<sup>71</sup> Scavo, *op. cit.*, str. 219-221., bilj. 16. i bilj. 19.

<sup>72</sup> Čl. 4. Smjernice.

<sup>73</sup> Njemačka, Belgija, Španjolska, Francuska, Italija i Švedska. Vidi: Izvješće, str. 13.

<sup>74</sup> Finska, Danska, Portugal i Velika Britanija. *ibid.*, str. 14.

<sup>75</sup> *loc. cit.*

nalazi, ako je nekretnina dovršena – njen točan opis i lokaciju, a ako je u izgradnji – podatke koji se odnose na njezino trenutno stanje, mogućnost i rokove završetka,<sup>76</sup> dodatne usluge na koje kupac ima pravo, zajedničke pogodnosti (bazen, sauna i sl.) i pod kojim pretpostavkama ih kupac može koristiti, princip na kojem će se nekretnina održavati i upravljati njome, točan period u kojem može, te, ukoliko je moguće, točan datum od kojeg kupac može početi izvršavati svoje pravo, cijena koju kupac treba platiti za pravo korištenja, procjenu troškova koje treba platiti za korištenje dodatnih usluga i zajedničkih pogodnosti, temelj po kojem će se obračunavati troškovi vezani za nekretninu (takse, porezi, troškovi upravljanja, održavanja popravaka...), klauzula o tome da neće biti dodatnih troškova vezanih za stjecanje nekretnine, osim onih navedenih u ugovoru, da li je moguće sudjelovanje u sustavu zamjene i preprodaje ugovornih prava i svi troškovi koji su uz to vezani kada taj sustav organizira sam prodavatelj ili neka treća strana, koju on u ugovoru odredi, informacije o pravu na odustanak i raskid ugovora,<sup>77</sup> te datum i mjesto potpisa ugovora, za obje stranke.

Većina je država samo preuzela listu iz Aneksa, a neke su propisale i dodatne elemente. Tako, npr. Luksemburg i Belgija propisuju da u slučaju da postoji mogućnost sudjelovanja u sustavu zamjena ili preprodaje, kupac mora biti upozoren da samo sudjelovanje u tom sustavu ne daje garanciju da će zamjena ili preprodaja biti realizirane, a prodavatelj ga mora upozoriti i na sve pojedinosti koje u sustavu zamjena ili preprodaje mogu ograničavati mogućnost zamjene ili prodaje. Belgijsko pravo propisuje i obvezu prodavatelja da u ugovor uvrsti i detaljne pojedinosti o administraciji i upravljanju nekretninom (izbor upravitelja, sudjelovanje na sastancima, učešće u izvanrednim troškovima i kaznama u slučaju zakašnjenja u plaćanju), a u ugovoru mora biti navedena i hipoteka i svaki teret na nekretnini.<sup>78</sup> Portugalski zakon traži detaljne podatke o smještajnoj jedinici i različitim garancijama koje prodavatelj mora dati (kao ona o dobrom upravljanju i održavanju nekretnine, o zaštiti kupca u slučaju postojanja hipoteka i drugih tereta na nekretnini itd.).<sup>79</sup>

Smjernica nije odredila sankcije za nenavođenje navedenih elemenata u ugovor, već samo obvezu državama da osiguraju njihovo navođenje. Tako su pri implementaciji Smjernice, za slučaj da prodavatelj ne navede obvezne podatke, neke

---

<sup>76</sup> To su podaci o trenutnoj fazi gradnje, razumna procjena roka završetka, broj građevinskih dozvola i imena i pune adrese ovlaštenih osoba, stanje komunalija i drugih usluga (plin, električna energija, voda, telefon), garancije koje se odnose na završetak i garancije povrata svakog plaćanja ukoliko ne bude dovršena.

<sup>77</sup> Osobu kojoj se pismo o odustanku ili raskidu šalje, precizno određenje prirode i iznosa troškova koji se od kupca, prema čl. 5. st 3. Smjernice mogu naplatiti u slučaju odustanka od ugovora, informacije o raskidu ugovora o kreditu koji je povezan s ugovorom, u slučaju njegova raskida ili odustanka.

<sup>78</sup> Izvješće, str. 13.

<sup>79</sup> loc. cit.

države<sup>80</sup> propisale ništavost ugovora, a neke novčanu kaznu za prodavatelja.<sup>81</sup> Kao i za nedostatak pisane forme, portugalski zakon predviđa mogućnost dvogodišnje zabrane obavljanja djelatnosti prodavatelja i objavu presude. Jedina članica koja ne propisuje posljedicu za slučaj nedostatka podataka je Irska, a protiv nje je zbog tog razloga pokrenut postupak zbog povrede prava Unije.<sup>82</sup>

### 3.4.3. Jezik ugovora i prijevod

Kod ugovora s međunarodnim elementom često se javlja problem jezika ugovora. Da bi osigurala da kupac zaista bude u mogućnosti razumjeti sam ugovor, Smjernica je detaljno propisala pravila o jeziku dokumenata i ugovora i njihovom prijevodu.

Ugovor i dokumenti moraju biti na jeziku ili jednom od jezika države članice u kojoj kupac ima prebivalište, ili jeziku ili jednom od jezika države članice čiji je kupac državljanin koji mora/ju biti službeni jezik/ci Unije, a prema izboru kupca. Država članica u kojoj kupac ima prebivalište može, međutim, zahtijevati da ugovor bude u svakom slučaju barem na njezinom jeziku/cima koji mora/ju biti službeni jezik/ici Unije. Prodavatelj mora kupcu dostaviti ovjereni prijevod ugovora na jeziku/cima države članice u kojoj se nalazi nekretnina, a koji mora biti službeni jezik/ici Unije.<sup>83</sup>

Neke su države članice<sup>84</sup> proširile opseg ove obveze na službene jezike Europskog gospodarskog područja.<sup>85</sup> Država članica može zahtijevati da ugovor bude na njezinom službenom jeziku, ali ne smije kupcu onemogućiti slobodu izbora. Ovu mogućnost iskoristile su Irska, Italija i Španjolska.

Ukoliko kupac nema mogućnost izbora jezika dokumenata i ugovora, ugovor je ili ništav<sup>86</sup> ili je propisana novčana kazna za prodavatelja.<sup>87</sup> Portugal predviđa kao sankciju i dvogodišnju zabranu obavljanja djelatnosti prodavatelju te objavu presude u službenom glasilu i tisku.<sup>88</sup> Njemačka predviđa dvije različite sankcije ovisno o

<sup>80</sup> Njemačka, Belgija, Francuska, Španjolska i Luksemburg, *ibid.*, str. 14.

<sup>81</sup> Austrija, Belgija, Danska, Španjolska, Finska, Francuska, Nizozemska, Italija, Luksemburg, Portugal, Velika Britanija i Švedska, *loc. cit.*

<sup>82</sup> *loc. cit.* To je tzv. *infringement procedure*, o tome vidi: Paul Craig, Gráinne de Búrca, *EU Law Text, Cases, and Materials*, Second Edition, Oxford, 1998., str. 372. i dalje. Vidi i: [http://europa.eu.int/comm./internal\\_market/en/finances/infr/index.htm](http://europa.eu.int/comm./internal_market/en/finances/infr/index.htm) (stranica posjećena 29. studenog 2002. g.).

<sup>83</sup> Čl. 4. st. 2. i 3. Smjernice.

<sup>84</sup> Austrija, Danska, Finska, Nizozemska i Velika Britanija. *Izvešće*, str. 14.

<sup>85</sup> European Economic Area (EEA). To područje, izvan područja Europske unije, obuhvaća Norvešku, Island i Lihtenštajn. O EEA vidi: [secretariat.efta.int/euroeco](http://secretariat.efta.int/euroeco) (stranica posjećena 23. studenog 2002.).

<sup>86</sup> Prema austrijskom, francuskom, švedskom i španjolskom pravu. *Izvešće*, str. 14.

<sup>87</sup> Prema austrijskom, belgijskom, danskom, finskom, francuskom, luxemburškom, portugalskom, britanskom pravu, *loc. cit.*

<sup>88</sup> *Izvešće*, str. 15.



tome da li se nemogućnost izbora jezika odnosi na dokumentaciju ili na sam ugovor. Ukoliko se odnosi na dokumentaciju, kupac može odustati od ugovora u roku od mjesec dana. Nemogućnost izbora jezika samog ugovora ima za sankciju ništavost istog.<sup>89</sup>

Prodavatelj koji kupcu ne dostavi prijevod ugovora, u nekim državama članicama<sup>90</sup> može biti kažnjen novčanom kaznom, dok druge države propisuju ništavost ugovora.<sup>91</sup> Švedska i Belgija za slučaj nedostatka prijevoda ugovora kupcu dopuštaju otkaz, odnosno raskid ugovora.<sup>92</sup>

Upravo je pri implementaciji odredbi o jeziku ugovora i dokumenata te njihovu prijevodu počinjeno najviše povreda prava Unije. Zbog toga su postupci pokrenuti protiv Švedske, Španjolske, Luksemburga i Irske. Švedska nije u potpunosti implementirala čl. 4. st. 2. Smjernice, jer dopušta kupcu izbor jezika jedino u odnosu na sam ugovor, a ne i na dokumente. Komisija takav način tumačenja smatra preuskim, s obzirom na opći cilj. Čl. 4. st. 2. mora biti tumačen tako da ne obuhvaća samo stranke koje su u ugovornom odnosu s prodavateljem (kupce), već i one koje to još nisu (potencijalne kupce).<sup>93</sup>

Španjolska, Luxemburg i Irska također nisu odgovarajuće implementirali čl. 4. st. 2.<sup>94</sup> Španjolski zakon predviđa da i dokumentacija i ugovor moraju biti na kastilijanskom ili drugom službenom jeziku države, ovisno o tome gdje je ugovor zaključen (kupac je, također, ovlašten dobiti ih na jeziku države u kojoj ima prebivalište). Ovakvom implementacijom ne omogućava se kupcu izbor jezika države čiji je državljanin. Španjolska je propustila i nametnuti prodavatelju obvezu da kupcu dostavi prijevod ugovora.<sup>95</sup>

Postupci protiv Luxemburga i Irske odnose se na mogućnost (opciju) da država članica prema čl. 4. st. 2. zahtijeva da ugovor bude na njezinom nacionalnom jeziku, dopuštajući kupcu mogućnost da izabere ugovor na jeziku države čiji je on državljanin. Oba zakona propisuju da ukoliko kupac ima sjedište na njihovu teritoriju, tada ugovor mora biti na njemačkom ili francuskom (Luxemburg), odnosno službenom jeziku države članice u kojoj kupac ima prebivalište (Irska). Time je, smatra Komisija, kupcu onemogućen izbor, budući da dvije rečenice u čl. 4. st. 2. treba tumačiti kao međusobno komplementarne, a ne kao da jedna drugu isključuju.<sup>96</sup>

<sup>89</sup> loc. cit.

<sup>90</sup> Belgija, Italija, Velika Britanija, Austrija, Danska, Finska i Francuska, loc. cit.

<sup>91</sup> Francuska, loc. cit.

<sup>92</sup> loc. cit.

<sup>93</sup> loc. cit.

<sup>94</sup> loc. cit.

<sup>95</sup> ibid., str. 16.

<sup>96</sup> loc. cit.

Protiv Irske je bilo i pritužbi jer propisuje da prijevod treba biti na engleskom ili gelskom,<sup>97</sup> prema izboru kupca. Irska je implementacija bez prigovora u slučaju da se imovina nalazi u Irskoj ili Velikoj Britaniji, ali nije odgovarajuća u slučaju da se imovina nalazi u nekoj drugoj državi članici. U takvom slučaju, a ukoliko se na ugovor primjenjuje irsko pravo, prodavatelj ne bi bio obavezan dostaviti kupcu (protivno čl. 4. st. 3. Smjernice) prijevod ugovora na jezik države u kojoj se imovina nalazi.<sup>98</sup>

### **3.5. Pravo na odustanak od ugovora i raskid ugovora**

#### **3.5.1. Pravo na odustanak od ugovora**

Prema čl. 5. st. 1. Smjernice kupac mora imati pravo odustati od ugovora bez navođenja ikakvog razloga u roku od deset<sup>99</sup> dana od dana kada su obje stranke potpisale ugovor ili obvezujući predugovor. Ukoliko je deseti dan praznik, taj se rok produžuje do prvog idućeg radnog dana. To je tzv. "cooling off period" ("period hlađenja"), a čije je opravdanje činjenica da se većina ugovora na temelju time-sharinga sklapa u vrijeme godišnjih odmora kada kupac nije u mogućnosti ozbiljno proučiti ponudu, doći do objektivnih savjetnika, te da se većina objekata često nalazi u državi članici čiji on nije državljanin, odnosno čije zakone ne poznaje, a nasuprot njemu nalazi se, u pravilu, vrlo uporan agent prodaje.

Većina je država prihvatila rok od 10 dana. Neke su ga, međutim, produžile: Austrija i Velika Britanija na 14 dana, a Belgija na 15. Portugal, koji je ranije, zakonom iz 1993. godine imao propisan rok od 14 dana, prihvatio je rok iz Smjernice, tj. skratio ga na 10 dana.<sup>100</sup>

Francusko pravo predviđa da prodavateljeva ponuda bude učinjena u pisanom obliku i ne može biti opozvana 7 dana. Kupac nakon razmatranja ponude potpisuje i vraća ponudu prodavatelju. Rok od 10 dana za odustanak počinje teći od kada je poslao svoj pristanak.<sup>101</sup> Time je kupac dobio više vremena za razmatranje svoje odluke.<sup>102</sup>

Kada kupac koristi pravo na odustanak, od njega se može zahtijevati namirenje jedino onih troškova koji se prema nacionalnom pravu smatraju rezultatom zaključenja i odustanka od ugovora i koji odgovaraju pravnim formalnostima koje moraju

<sup>97</sup> To je keltski jezik Škotske, Irske i otoka Mana.

<sup>98</sup> Izvješće, str. 16.

<sup>99</sup> U prijedlogu Smjernice iz 1992. godine bio je predložen rok od 28 dana. Budući se radi o najvažnijem pravu kupca, zaista je šteta što je došlo do ovog značajnog skraćivanja. Kupac se često pri sklapanju time-sharing ugovora nalazi na odmoru i nema dovoljno vremena konzultirati se s odvjetnikom ili drugim stručnjakom u svojoj državi prije donošenja odluke. Vidi: Howells, Geraint, Wilhelmsson, Thomas, *EC Consumer Law*, Ashgate, Aldershot, 1997., str. 258.

<sup>100</sup> Izvješće, str. 17.

<sup>101</sup> Art.L.121-63 i 121-64.

<sup>102</sup> Izvješće, str. 17.

biti ispunjene prije isteka roka za odustanak. Takvi troškovi moraju biti izričito navedeni u Ugovoru.<sup>103</sup>

Rok za odustanak od ugovora bitan je dio i time-sharing ugovora u SAD-u. Klauzule o pravu na odustanak od ugovora moraju biti posebno istaknute – pisane slovima u veličini većoj od osnovnog teksta, u boldu, a njihov je sadržaj određen zakonom.<sup>104</sup> Neke države traže i da budu na posebnoj stranici koju kupac mora posebno potpisati.<sup>105</sup> Rok za odustanak varira od države do države.<sup>106</sup>

### 3.5.2. Pravo na raskid ugovora

Prema čl. 5. st. 2. Smjernice, ukoliko ugovor ne sadrži određene obvezne informacije propisane Aneksom,<sup>107</sup> u vrijeme kada su obje stranke potpisale ugovor ili obvezujući predugovor, kupac ima pravo raskinuti ugovor u roku od tri mjeseca. Ukoliko su informacije priopćene unutar ta tri mjeseca, od tada počinje teći rok od 10 dana za odustanak. Ukoliko u roku od tri mjeseca kupac ne koristi pravo na raskid ugovora, a ugovor ne sadrži obvezne informacije, rok od 10 dana počinje teći danom isteka ta tri mjeseca. S pravom se ukazuje na prilično nezgrapnu formulaciju navedene odredbe, koja u biti govori da ukoliko informacije ne budu dane u roku od tri mjeseca, rok za raskid iznosi tri mjeseca i 10 dana.<sup>108</sup>

Ovim se pravilima kažnjava nekorektno ponašanje prodavatelja. Ukoliko prodavatelj ispravi svoje nekorektno ponašanje u roku od tri mjeseca, ne može se produžiti rok za raskid ugovora, ali zato rok za odustanak od ugovora počinje teći tek tada. Većina je država tu odredbu implementirala, osim Francuske i Španjolske (koje sankcioniraju nekorektno ponašanje prodavatelja ništavošću ugovora), te Belgije koja je propisala rok za pravo na raskid od 1 godine od dana potpisivanja ugovora, a ne tri mjeseca kao Smjernica.<sup>109</sup>

Švedska dopušta kupcu da raskine ugovor ukoliko mu nije dostavljen njegov prijevod. Austrija ima jedinstven sustav za slučaj da ugovor ne sadrži odredbe o pravu na raskid ugovora: rok za raskid ne počinje teći tako da kupac može ugovor raskinuti bilo kada nakon potpisivanja ugovora.<sup>110</sup>

Kada kupac koristi pravo na raskid ugovora, ne smije se od njega zahtijevati namirenje nikakvih troškova.<sup>111</sup>

<sup>103</sup> Čl. 5. st. 3. Smjernice.

<sup>104</sup> Vidi §36-9-5(f) West Virginia Time-sharing Act-a; Sec. 27-32-40 (3) a i b, South Carolina Time-sharing Act-a.

<sup>105</sup> Sec. 27-32-40 (3) South Carolina Time-sharing Act-a.

<sup>106</sup> Sec. 27-32-40 (3) a i b, South Carolina Time-sharing Act-a, propisuje rok od 4 dana, a §36-9-5(f) West Virginia Time-sharing Act-a i Ch. 721.10 Florida Time-sharing Act-a propisuju rok od 10 dana.

<sup>107</sup> Odnosi se na toč. a, b, c, d(1), d(2), h, i, k, l i m Aneksa.

<sup>108</sup> Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 255.

<sup>109</sup> Izvješće, str. 17.

<sup>110</sup> *ibid.*, str. 18.

### 3.5.3. *Obavijest o odustanku i raskidu*

Ukoliko kupac želi koristiti svoje pravo na odustanak od ugovora ili raskid, treba, prije isteka odnosnog roka, obavijestiti osobu čije ime i adresa se nalaze na ugovoru, i to na način (sredstvom) koji može biti dokazan u skladu s nacionalnim pravom. Obavijest se smatra poslanom u roku ukoliko je, ako je u pismenom obliku, poslana prije isteka roka.<sup>112</sup>

Vrlo je malo država izričito propisalo kako kupac treba obavijestiti prodavatelja. Obavijest mora biti pisana (Njemačka i Austrija), ili putem preporučene pošiljke (Belgija, Italija, Luksemburg), ili obavijest preko javnog bilježnika (Španjolska) ili povratom odjeljivog kupona (Francuska).<sup>113</sup> Francuska je propisala originalni mehanizam u kojem se ponuda kupcu šalje u duplikatu, jedna kopija je za kupca i sadrži odvojivi kupon koji sadrži ime i domicil ili registrirano sjedište prodavatelja, a služi za izvršenje prava na raskid.<sup>114</sup>

Komisija smatra da zahtjev Španjolske za obavijest preko javnog bilježnika sprječava kupca da obavijest pošalje bilo kojim drugim putem koji prema domaćem pravu ima dokaznu snagu.<sup>115</sup>

### 3.5.4. *Raskid ugovora o kreditu*

Prema čl. 7. Smjernice, države članice moraju u svom zakonodavstvu osigurati da se ugovor o kreditu sklopljen između kupca i prodavatelja ili kupca i neke treće strane na temelju ugovora te treće strane i prodavatelja, a kojim je u potpunosti ili djelomično pokrivena cijena time-sharing ugovora, može raskinuti bez ikakve sankcije u slučaju da kupac koristi svoje pravo na raskid ili odustanak od ugovora. Krediti koje kupci sami pribave, nisu, dakle, pokriveni ovom odredbom.

Belgija i Luksemburg propisale su da ugovor o kreditu mora biti raskinut izjavom poslanom preporučenom pošiljkom.<sup>116</sup>

## 3.6. *Plaćanje unaprijed*

Prema čl. 6. Smjernice, države članice moraju zabraniti bilo kakvo plaćanje unaprijed (avans) prije protoka roka unutar kojeg kupac ima pravo odustati od ugovora. Države članice unijele su tu zabranu, ali su posljedice njezina nepoštivanja različite.

U austrijskom pravu, za slučaj da kupac plati unaprijed (prije roka unutar kojeg ima pravo odustanka), propisana je novčana kazna, a povrat uplaćenog iznosa mora

<sup>111</sup> Čl. 5. st. 4. Smjernice.

<sup>112</sup> Čl. 5. st. 2. Smjernice.

<sup>113</sup> Izvješće, str. 18.

<sup>114</sup> loc. cit.

<sup>115</sup> ibid., str. 19.

<sup>116</sup> loc. cit.

biti izvršen u roku od 30 dana od obavijesti o kupčevu odustanku. Slično je propisano i u danskom, finskom, francuskom, irskom i talijanskom pravu (uz mogućnost zabrane rada ukoliko se ponovi), te luksemburškom i portugalskom (gdje je moguća i zabrana obavljanja djelatnosti na dvije godine objava u službenom glasilu i tisku) i britanskom i švedskom pravu. Španjolska je propisala ništavost ugovora i obvezu prodavatelja na povrat dvostrukog iznosa. Jedino Njemačka i Nizozemska nisu izričito propisale sankcije, uglavnom zahtijevajući da prodavatelj vrati unaprijed plaćeni iznos. Prema tim pravima, međutim, moguće su druge sankcije.<sup>117</sup>

Komisija je posebno razmotrila njemački sustav koji predviđa određene mehanizme za zaštitu kupca. Kupac nema samo pravo povrata unaprijed uplaćenog iznosa, već i pravo na naknadu štete u slučaju izgubljene dobiti. Osim toga, kupac može odustati od ugovora čak i ako je rok za odustanak protekao. Prodavatelju može biti zabranjeno obavljanje djelatnosti (i u slučaju povrede ove zabrane može biti likvidiran). Uz to, profesionalne organizacije i udruge potrošača mogu zahtijevati zabranu rada prodavatelja koji, suprotno čl. 6. Smjernice, prima ili zahtijeva plaćanje unaprijed.<sup>118</sup>

### **3.7. Odricanje od prava i oslobođenje od odgovornosti**

Države članice, prema čl. 8. Smjernice, moraju u svom zakonodavstvu propisati da su sve odredbe kojima bi se kupac odrekao prava koja mu Smjernica pruža ili kojim bi se prodavatelj oslobodio njome propisane odgovornosti bez pravnog učinka u odnosu na kupca. Čl. 8. Smjernice doslovno je preuzet u nacionalna zakonodavstva država članica, uz to što su neke od njih, pored toga što je ugovor bez pravnog učinka, propisale i da su takve klauzule ništave,<sup>119</sup> a Portugal uz to propisuje i mogućnost dvogodišnje zabrane rada prodavatelja te objavu presude u službenom glasilu i tisku.<sup>120</sup>

### **3.8. Pravila međunarodnog privatnog prava**

Za timesharing je tipično da kupac iz jedne države stječe prava na imovini u drugoj državi, a iz čega izvire niz složenih pitanja međunarodnog privatnog prava.<sup>121</sup>

Čl. 9. Smjernice obvezuje države članice da poduzmu mjere potrebne da, bez obzira koje će pravo biti mjerodavno, kupcu bude pružena zaštita koju mu Smjernica pruža, ukoliko se nekretnina nalazi na teritoriju države članice.<sup>122</sup> U slučaju da je

<sup>117</sup> loc. cit.

<sup>118</sup> loc. cit.

<sup>119</sup> Austrija, Francuska, Luksemburg, Belgija, Portugal, *ibid.*, str. 20.

<sup>120</sup> loc. cit.

<sup>121</sup> Stephen Weatherill, *EC Consumer Law and Policy*, Longman, London and New York, 1997., str. 71.

<sup>122</sup> O mjerodavnom pravu kod prekograničnog time-sharinga opširnije vidi: Karsten, Otte, *Anwendbares Recht bei grenzüberschreitendem Timesharing*, *Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht*, Band 62 (1998), str. 405-436.

ugovorom obuhvaćeno više nekretnina, koje se nalaze u različitim državama, bilo bi dovoljno da se barem jedna od njih nalazi na teritoriju države članice.<sup>123</sup>

Neke su države<sup>124</sup> navedenu zaštitu proširile i na slučaj da se nekretnina nalazi na području država članica Europskog gospodarskog područja, a neke čak i na područje izvan toga. Tako Francuska i Luksemburg propisuju ovu zaštitu i za kupce koji imaju prebivalište u državi članici Europske unije, ukoliko je ugovor zaključen u mjestu njegova prebivališta ili su ispunjene pretpostavke propisane čl. 5.2. Rimske konvencije.<sup>125</sup> Belgija zaštitu propisuje samo za kupce koji imaju prebivalište u Belgiji u dva slučaja: belgijsko se pravo primjenjuje na ugovor ukoliko je on zaključen u Belgiji ili ukoliko su ispunjene pretpostavke propisane čl. 5.2. Rimske konvencije.<sup>126</sup>

Iako se Smjernica ne odnosi izričito na izbor mjerodavnog prava, neke su države u svojim implementacijskim aktima propisale ta pravila da bi zaštitile kupce. Belgija, Španjolska i Francuska propisuju sankcije za slučajeve kada ugovor između prodavatelja i kupca sadrži klauzulu o sudbenosti. Španjolska propisuje ništavost odredbi kojima se ugovara arbitraža, osim za Consumer Arbitration System ili zajedničkog tijela (s predstavnicima prodavatelja i udruga potrošača). Francuska i Belgija također propisuju ništavost klauzula kojima se ugovara nadležnost sudova država koje nisu potpisnice Briselske konvencije<sup>127</sup> ili Lugano konvencije<sup>128</sup> ako kupac ima prebivalište u Francuskoj, odnosno Belgiji ili se imovina nalazi u državi članici.<sup>129</sup>

Španjolski, portugalski i talijanski implementacijski akti ograničavaju zaštitu koja se pruža kupcu samo na imovinu koja se nalazi na njihovu teritoriju. Međutim, svrha čl. 9. je da osigura, u slučaju da je za ugovor mjerodavno pravo države nečlanice Europske unije, da svaki kupac (bez obzira na to da li ima prebivalište ili je državljanin države članice) bude zaštićen prema Smjernici ukoliko se imovina nalazi na teritoriju bilo koje države članice.<sup>130</sup>

Odredbe koje su usvojile Španjolska, Portugal i Italija rezultat su činjenice da bi sudovi tih država imali problema s prihvaćanjem nadležnosti za sporove iz ugovora koji se odnose na prava na nekretninama smještenim izvan njihova teritorija. Međutim, time-sharing ugovori su uistinu izuzetno kompleksne prirode, pa kako je u *Travel vac SL v. Antelm Sanchis* Court of Justice<sup>131</sup> utvrdio da se ugovor koji se

<sup>123</sup> Howells, Wilhelmsson, op. cit., str. 257.

<sup>124</sup> Njemačka, Austrija, Danska, Finska, Nizozemska, Velika Britanija, Švedska. Izvješće, str. 20.

<sup>125</sup> Europska Konvencija o mjerodavnom pravu za ugovorne odnose iz 1980.

<sup>126</sup> Izvješće, str. 21.

<sup>127</sup> Konvencija o sudskoj nadležnosti i izvršenju presuda u građanskim i trgovačkim stvarima iz 1968.

<sup>128</sup> Konvencija o nadležnosti i izvršenju presuda u građanskim i trgovačkim stvarima iz 1988.

<sup>129</sup> Izvješće, str. 21.

<sup>130</sup> *ibid.*, str. 22.

<sup>131</sup> C-423/97 od 22. travnja 1999. godine. Vidi: <http://www.curia.eu.int/en/act/act98/9829en.htm#ToC12> (stranica posjećena 2. prosinca 2002. g.).

odnosi na pravo korištenja nekretnine i pravo na opskrbu određenim uslugama, a vrijednost je tih usluga viša od vrijednosti prava korištenja nekretnine, ne može smatrati isključivo ugovorom o pravima na nekretninama, ne može se isključiti mogućnost da sud države članice odlučuje o sporu iz time-sharing ugovora koji se odnosi na nekretninu koja se nalazi u drugoj državi članici.<sup>132</sup>

Belgija je također ograničila zaštitu kupaca kada se imovina nalazi na teritoriju druge države članice Europske unije. Prema belgijskom pravu samo kupac s prebivalištem u Belgiji može se koristiti zaštitom propisanom čl. 9. Smjernice. Luksemburg je, također ograničio zaštitu iz čl. 9. na kupca koji ima prebivalište u Luksemburgu ukoliko se imovina nalazi izvan države. Međutim, prema Luksemburškom pravu, ukoliko je ugovor zaključen na njegovu teritoriju, zaštita prema čl. 9. Smjernice bit će pružena i kupcu koji nema prebivalište u Luksemburgu. Luksemburške su vlasti, međutim, obavijestile Komisiju da planiraju izmijeniti svoj implementacijski akt u smislu da ga u potpunosti usklade s čl. 9. Smjernice.<sup>133</sup>

#### ***4. Ostala pravila kojima se štite kupci time-sharinga***

Od ostalih pravila kojima se poboljšava položaj kupaca time-sharinga, posebna se pažnja u SAD-u posvećuje detaljnom reguliranju time-sharing planova.<sup>134</sup> Bez time-sharing plana zabranjena je prodaja i savjetovanje o prodaji time-sharinga. Time-sharing planovi moraju biti sadržani u tzv. time-sharing deklaraciji – registriranoj i javno objavljenoj izjavi s podacima o: imovini, periodima korištenja koji se nude, pravima, godišnjim troškovima, upravljačkim pravima, ograničenjima korištenja ili otuđenja prava, načinu mijenjanja deklaracije, rokovima time-sharing plana itd.<sup>135</sup>

Smjernica je, kako je navedeno, propisala obvezu davanja detaljnih informacija o većini navedenih pitanja potencijalnim kupcima, ali ne i obvezu javnog objavljivanja istih.<sup>136</sup>

U SAD-u su propisana i vrlo precizna pravila o načinu oglašavanja prodaje time-sharinga.<sup>137</sup> Tako je, npr., zabranjeno svako oglašavanje neistinitih ili zbunjujućih informacija, oglašavanje minimalnih cijena osim ukoliko broj po toj cijeni

<sup>132</sup> Izvješće, str. 22.

<sup>133</sup> loc. cit.

<sup>134</sup> Vidi: §36-9-4 West Virginia Time-sharing Act-a, Sec. 27-32-10 (7) i (8), Sec. 27-32-20, Sec. 27-32-30 i Sec. 27-32-190 South Carolina Time-sharing Act-a

<sup>135</sup> Opširnije vidi: Barron, op. cit., str. 885.; Vidi: §36-9-6 West Virginia Time-sharing Act-a, Ch. 721.07 Florida Time-sharing Act-a.

<sup>136</sup> Vidi: *supra*, 3.1.1.

<sup>137</sup> Vidi: §36-9-10 West Virginia Time-sharing Act-a, Ch. 721.11. i Ch. 721.111. Florida Time-sharing Act-a.

dostupnih aranžmana iznosi barem 10% ukupno ponuđenih ili se u oglasu navodi točan broj po toj cijeni dostupnih aranžmana.<sup>138</sup>

Od pravila oglašavanja prodaje Smjernica je jedino propisala obvezu da se u svakom oglašavanju mora navesti mogućnost i način pribavljanja dokumentacije s detaljnim informacijama o bitnim elementima ugovora.<sup>139</sup>

Kupci se nastoje i mogu zaštititi i propisivanjem pravila o mogućnostima i uvjetima njihova sudjelovanja u mrežama razmjene i preprodaje time-sharing objekata. Propisi SAD-a često traže da poduzetnik javno objavi svoj ugovor s organizacijom za razmjene i troškove koje će kupac imati ukoliko se učlani u mrežu.<sup>140</sup>

Smjernica kao jedan od obveznih elemenata ugovora propisuje i klauzulu o tome da li je moguće sudjelovanje u sustavu zamjene i preprodaje i koji su s tim u vezi troškovi kada taj sustav organizira sam prodavatelj ili od njega određena treća strana. Sama ta klauzula ne pruža dovoljnu zaštitu kupcu, jer mu ne garantira da će, u slučaju da to zatraži, ta zamjena ili preprodaja biti i uspješno realizirane.<sup>141</sup>

U SAD-u se propisima o registraciji prodavatelja time-sharinga i kontroli njihova rada od strane upravnih organa propisuju strogi uvjeti za registraciju, stručna sprema agenata, sankcije nepoštivanja propisa (suspenzije, zabrane rada, novčane kazne i dr.) itd.<sup>142</sup> To su pitanja kojima bi zakonodavci u Europi također morali posvetiti posebnu pozornost.

## **5. Time-sharing u Republici Hrvatskoj**

Osamdesetih godina prošlog stoljeća time-sharing je bio prepoznat kao mogući oblik ulaganja u turizam bivše Jugoslavije. Tada je donesen i Zakon o pravu vremenskog korištenja turističkog objekta,<sup>143</sup> koji nikada nije zaživio u praksi.<sup>144</sup>

<sup>138</sup> Barron, op. cit., str. 913. Detaljnije o pravilima oglašavanja i načinima prodaje time-sharing ugovora u SAD-u vidi James J. Scavo, *Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game*, 73 St. John's Law Review Association, 1999., str. 217-245.

<sup>139</sup> Vidi: *supra*, 3.1.1.

<sup>140</sup> Vidi: §36-9-17 West Virginia Time-sharing Act-a, Ch. 721.18 Florida Time-sharing Act-a; Sec. 707.42 Wisconsin's Time-sharing Act-a.

<sup>141</sup> Luksemburg i Belgija su kao obvezan element ugovora propisale i upozorenje u tom smislu. Vidi: *supra* 3.4.2.

<sup>142</sup> Vidi: Barron, op. cit., str. 901-902.; Kessler, op. cit., str. 1361-1364.; Savage, Lancaster i Bougopoulos, op. cit., str. 741-742.; Florida Administrative Code (Timeshare Rules), FAC 61B-37-FAC 61B-41, (tekst dostupan na [www.state.fl.us/dbpr/lsc/ts\\_stat1.shtml](http://www.state.fl.us/dbpr/lsc/ts_stat1.shtml), stranica posjećena 10. rujna 2002. g.), Sec. 27-32-180 South Carolina Time-sharing Act-a.

<sup>143</sup> Službeni list SFRJ br. 24/86. i 31/86.

<sup>144</sup> Zbornikom radova Vremensko korištenje turističkog objekta Time-sharing, Informator, 1997. godine, istaknuti su pravni i ekonomski stručnjaci dali prikaz navedenog zakona, te dotadašnja iskustva time-sharinga u svijetu.



Iako Hrvatska ima atraktivne lokacije za turističku ponudu koja bi se temeljila na time-sharingu, za sada se ne možemo složiti s mišljenjem da je to poželjan oblik ulaganja u hrvatski turizam,<sup>145</sup> barem ne dok se ne donesu odgovarajući propisi.<sup>146</sup>

Svjetska nam iskustva, naime, pokazuju da se time-sharing ugovori, zbog svoje specifične prirode, ne mogu prilagoditi “klasičnoj” pravnoj regulativi. Ukoliko želi privući strane ulagače i uključiti se u time-sharing tržište, Hrvatska mora donijeti poseban propis kojim će urediti time-sharing,<sup>147</sup> kao i prateće propise koji bi omogućili njegovu provedbu.

## **6. Zaključak**

Ugovori o time-sharingu zbog svoje specifičnosti zahtijevaju posebnu pravnu regulaciju. Za razliku od SAD-a, u Europi su propisi o time-sharingu do donošenja Smjernice bili prava rijetkost. Bez obzira na to, broj kupaca time-sharinga, a time, nažalost, i broj oštećenih kupaca, rastao je.

Pravilima o detaljnom informiranju kupaca, o obliku ugovora, obveznom sadržaju, pravu kupca na odustanak i raskid ugovora i pravilima o jeziku i prijevodu ugovora, Smjernicom se pokušalo pružiti zaštitu kupcima. Međutim, zaštita koju je propisala Smjernica, iako zamišljena kao minimalna, uglavnom nije pojačana u nacionalnim zakonodavstvima. Pri implementaciji tog minimuma pravila o kojima je postignuta suglasnost i trebala su biti relativno nesporna, pokazalo se da ni njih nisu sve države prihvatile u jednakom smislu.

Određeni stupanj poboljšanja položaja kupaca u time-sharing ugovorima svakako je postignut. Međutim, s obzirom na složenost materije, nije se postigao zadovoljavajući stupanj suglasnosti o nekim pitanjima o kojima neposredno ovisi položaj kupaca, kao što je pravna priroda prava iz time-sharing ugovora. Trenutno se ujednačenje većine materijalnih pravila o time-sharingu na međunarodnom nivou čini gotovo nemogućim, a posljedica toga je da se ni u zaštiti kupaca ne može postići puno više.

---

<sup>145</sup> Šamanović, Josip, *Timesharing kao novi vid ulaganja i privatizacije u turističkoj privredi Hrvatske*, “Računovodstvo i financije”, br. 10, 1993., str. 40-43., zastupa suprotno mišljenje, odnosno smatra time-sharing “najučinkovitijim načinom privlačenja kapitala”, op. cit., str. 42.

<sup>146</sup> Također se ne možemo složiti s tvrdnjom da “za takva ulaganja stoje na raspolaganju odgovarajući zakonski propisi koji po svjetskim standardima reguliraju ovu problematiku...”, a koja se odnosila, između ostalog, na tada (1993.) važeće Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima i Zakon o poduzećima... itd. Vidi: Šamanović, loc. cit.

<sup>147</sup> Prijedlog Zakona o zaštiti potrošača iz studenog 2002. godine (tekst dostupan na: <http://www.mingo.hr/hrvatski/projekti/zop/FSzop.htm>, stranica posjećena 22. siječnja 2003. g.), Glava IX., Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, sadrži pravila o time-sharingu. Analiza predloženih rješenja prelazila bi okvire ovoga rada, no već je sada očito da ni Hrvatska neće potrošačima pružiti veći stupanj zaštite od onog minimalnog, propisanog Smjernicom.

## Summary

### BUYER PROTECTION IN TIME-SHARING CONTRACTS ACCORDING TO DIRECTIVE 94/47/EC

The article presents basic forms of time-sharing contracts in respect to legal nature of rights deriving thereof: contracts on acquiring of ownership and condominium of a tourist premise, and contracts on acquiring a right of using a tourist premise. It points out the wide legislative regulation of time-sharing within USA, contrary to the European regulation. Lack of adequate regulation coupled with aggressive sale practice of time-sharing in Europe made the introduction of buyer protection measures in these contracts necessary. In that view, the Directive 94/47/EC has been adopted. Complexity of the subject-matter as well as the important differences in national legislation enabled only a minimum of such protective measures to be harmonized in rules on: detailed information provided to the buyer, forms and obligatory content of contracts, language and translation of contracts, and buyers' rights to withdraw and cancel the contract. However, the expected state activity in further protection of buyers' rights has not been undertaken.

**Key words:** *time-sharing contracts, right of using a tourist premise, buyer protection.*

## Zusammenfassung

### VERBRAUCHERSCHUTZ IN TIME-SHARING-VERTRÄGEN NACH DER RICHTLINIE 94/47/EG

In der Arbeit werden die Grundarten von Time-sharing-Verträgen in Hinblick auf die durch sie gewonnene Rechtsnatur vorgestellt: der Vertrag zur Erlangung von Eigentum oder Miteigentum an einem touristischen Objekt sowie der Vertrag zur Erlangung des Nutzrechts an einem touristischen Objekt. Es wird auf die ausführliche gesetzgeberische Regulation des Time-sharing in den USA im Unterschied zu der in Europa hingewiesen. Das Fehlen von Vorschriften und die aggressive Art Time-sharing in Europa zu verkaufen, machten es notwendig, in den Verträgen Maßnahmen zum Schutz des Käufers zu treffen. Mit diesem Ziel wurde auch die Richtlinie 94/47/EG verabschiedet. Die Komplexität der Materie und große Unterschiede der nationalen Gesetzgebungen ermöglichten die Verabschiedung nur eines Minimums von Regeln: Regeln über detaillierte Information des Käufers, über Form und verbindlichen Inhalt des Vertrags, über Sprache und Übersetzung des Vertrags sowie das Recht des Käufers vom Vertrag zurückzutreten oder ihn zu lösen. Die erwartete weitere Aktivität des Staates in Richtung Käuferschutz ist im Großen und Ganzen ausgeblieben.

**Schlüsselwörter:** *Time-sharing-Vertrag, das Nutzrecht an einem touristischen Objekt, Käuferschutz.*

### Sommario

## TUTELA DELL'ACQUIRENTE NEI CONTRATTI DI TIME-SHARING SECONDO LA DIRETTIVA 94/47/EC

Nel lavoro si presentano le forme fondamentali di contratti di time-sharing rispetto alla natura giuridica dei diritti da questi derivanti: i contratti di acquisto della proprietà di una struttura turistica, e i contratti di acquisto del diritto di utilizzare una struttura turistica. È mostrata l'estesa regolazione legislativa del time-sharing negli USA, al contrario della regolazione in Europa. L'introduzione di misure di tutela dell'acquirente in questi contratti si è resa necessaria per l'assenza di un'adeguata regolamentazione insieme con pratiche di vendita del time-sharing aggressive in Europa. In questo quadro è stata adottata la Direttiva 94/47/EC. La complessità della materia e le notevoli differenze nelle legislazioni nazionali hanno consentito solo ad un minimo di queste misure di tutela di essere armonizzate in norme su: informazioni dettagliate fornite all'acquirente, forme e contenuti obbligatori dei contratti, lingua e traduzione dei contratti, e il diritto dell'acquirente di ritirarsi e rescindere il contratto. Tuttavia non è stata assicurata l'attesa attività statale per l'ulteriore tutela dei diritti degli acquirenti.

**Parole chiave:** *contratto di time-sharing, diritto di utilizzare una struttura turistica, tutela dell'acquirente.*