

Bernadetta Fuchs

***Timesharing* w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z dnia 13 lipca 2000 roku)¹**

§ 1. Wprowadzenie

Timesharing oznacza specyficzną formę korzystania z rzeczy, najczęściej – lub przede wszystkim – z nieruchomości. Specyfika tej formy polega na tym, iż w tym przypadku sposób korzystania z rzeczy wyznacza się za pomocą kryterium czasu². Uprawniony z *timesharingu* nabywa prawo korzystania z rzeczy w ściśle określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu. Umowa zawierana jest z reguły na czas dłuższy, od kilku do kilkudziesięciu lat, a nabyte uprawnienie aktualizuje się co roku, zawsze w tym samym czasie³.

Timesharing bywa kojarzony przede wszystkim z nieruchomościami, jednakże jego zastosowanie możliwe jest także w odniesieniu do innych

¹ Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 74, poz. 855.

² Por. M. M a r t i n e k, *Moderne Vertragstypen*, Band III: *Computerverträge, Kreditkartenverträge sowie sonstige moderne Vertragstypen*, München 1993, s. 259 i nast.; por. także: B. F u c h s, *Timesharing*, Rejent 1997, z. 4, s. 33 i nast.; t e j ż e, *Timesharing w prawie prywatnym międzynarodowym*, [w:] Gdańskie Studia Prawnicze, t. V, *Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Profesora Kazimierza Kruczałaka*, Gdańsk 1999, s. 89 i nast.

³ Por. B. F u c h s, *Timesharing*, s. 34.

dóbr (nie tylko konsumpcyjnych), takich jak maszyny, urządzenia, łodzie żaglowe itp.⁴

Najwięcej problemów prawnych pojawia się w sytuacji, gdy przedmiotem umowy jest nieruchomości. Z reguły chodzi o tzw. mieszkania wakacyjne lub domy wakacyjne⁵. Dodatkowo sytuacja komplikuje się, gdy umowa dotyczy nieruchomości położonej za granicą. Wobec zróżnicowania poszczególnych systemów prawnych⁶ konieczne stało się podjęcie kroków na płaszczyźnie międzynarodowej. Pierwszym znaczącym krokiem było wydanie przez Parlament Europejski i Radę w dniu 26 października 1994 r. dyrektyw w sprawie ochrony nabywców z uwagi na niektóre aspekty umów dotyczących nabycia prawa czasowego korzystania z nieruchomości⁷. W Polsce problematyka ta została uregulowana w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (zwana dalej ustawą). Ona to stanowi przedmiot dalszych rozważań.

§ 2. *Timesharing* w rozumieniu ustawy z dnia 13 lipca 2000 r.

1. Uwagi ogólne

Ustawa nie posługuje się określeniem *timesharing*. Jest w niej mowa jedynie o nabyciu „prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku”. Ustawodawcy chodziło zapewne o to, by nie wprowadzać do polskiego języka prawnego obco brzmiącego terminu. Nazwa użyta w treści ustawy oddaje wprawdzie sens omawianej instytucji prawnej przez jej szczegółowe opisanie, ale jest bardzo długa i niewygodna w użyciu. Stąd też w dalszych wywodach z reguły

⁴ *Ibidem*.

⁵ Por. B. F u c h s, *Timesharing*, s. 36 i nast.; t e j z e, *Timesharing w prawie prywatnym...*, s. 90 i nast.

⁶ Por. B. F u c h s, *Timesharing w prawie prywatnym...*, s. 92 i nast.

⁷ Tekst dyrektywy 94/47/EG został ogłoszony w: Dz.U. Wspólnoty – ang. Official Journal (OJ), niem. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften (ABl) nr L 280 z 29.10.1994 r.; por. także: B. F u c h s, *Timesharing*, s. 38 i nast.; t e j z e, *Lex mercatoria w międzynarodowym obrocie handlowym*, Zakamycze 2000, s. 63.

posługiwać się będą obcym, ale prostym w użyciu i nie budzącym wątpliwości określeniem *timesharing*.

Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 1 „ustawa określa zasady ochrony nabywcy, który na podstawie umowy, zawartej na co najmniej trzy lata, uzyskuje od przedsiębiorcy prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz zobowiązuje się do zapłaty przedsiębiorcy ryczałtowego wynagrodzenia”. Już na wstępie zastrzeżono, iż celem ustawodawcy było uregulowanie jedynie niektórych aspektów umowy *timesharingu*, mianowicie zagadnienia ochrony nabywcy. W ustawie nie uregulowano tej umowy w sposób kompleksowy i zupełny.

2. Strony umowy

Przedsiębiorca. Umowa *timesharingu* – w rozumieniu omawianej ustawy – jest umową kwalifikowaną podmiotowo. Jedną z jej stron jest przedsiębiorca. Ustawa nie definiuje tego pojęcia. Założyć można, iż chodzi tu o przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej⁸. W ustawie tej, w jej art. 2 ust. 2 przyjęto, iż „przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz niemająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego, która zawodowo, we własnym imieniu podejmuje i wykonuje działalność gospodarczą”. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej (a więc nie samą spółkę cywilną) w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej (art. 2 ust. 3 ustawy – Prawo działalności gospodarczej). Te podmioty, jeżeli prowadzą działalność polegającą na udostępnianiu budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, będą jedną ze stron omawianej umowy.

Nabywca. Drugą stroną umowy jest nabywca. Przez nabywcę rozumie się osobę fizyczną, zawierającą umowę poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej. Warto jednak zastanowić się nad tym, dlaczego ustawodawca podkreślił, iż umowa zawierana jest „poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej”. Ustawodawcy zapewne chodziło o to, by umowie *timesharingu* nadać charakter konsumencki. Być może chodziło jednak także o to, by dobrodziejstwem ustawy objąć również osoby prawne

⁸ Dz.U. Nr 101, poz. 1178 z późn. zm.

w sytuacji, gdy zawierana umowa pozostaje poza zakresem prowadzonej przez nie działalności (na przykład nabycie prawa dla celów wyłącznie rekreacyjnych).

Przedmiot umowy *timesharingu*. Kolejną cechą charakteryzującą omawianą umowę jest jej przedmiot. Ustawodawca nie uregulował *timesharingu* w sposób ogólny i kompleksowy. Ustawę stosuje się jedynie wówczas, gdy chodzi o prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego. Nie stosuje się jej, jeżeli przedmiotem umowy są inne dobra.

Czas trwania, odpłatność umowy. Umowa *timesharingu* jest umową zawieraną na czas oznaczony, nie krótszy jednak niż trzy lata. Jest w końcu umową odpłatną. Nabywca uiszcza na rzecz przedsiębiorcy ryczałtowe wynagrodzenie. Zaniechano jednak jakiegokolwiek bliższej charakterystyki owego wynagrodzenia. Tym samym szczegóły związane z jego wysokością, terminem (terminami) wymagalności pozostawiono do rozstrzygnięcia samym stronom zawieranej umowy.

3. Charakterystyka prawna umowy *timesharingu*

Polski ustawodawca nie przesądził także o charakterze prawnym umowy *timesharingu*. W ustawie brak jednoznacznej wskazówki, czy prawo powstające z umowy *timesharingu* jest prawem o charakterze obligacyjnym, czy też prawem rzeczowym. Zgodnie bowiem z brzmieniem artykułu 1 ust. 1 ustawy, jej przepisy „stosuje się do wszelkich umów, o których mowa w jej ust. 1, bez względu na naturę stosunków prawnych, których stanowią podstawę. Prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkownika”. To sformułowanie wymaga kilku słów komentarza.

Ustawodawca, posługując się określeniem „prawo osobiste”, zapewne nie miał na myśli skutecznego *erga omnes* prawa rzeczowego, bowiem uznanie *expressis verbis* nabywanego prawa za prawo rzeczowe musiałyby pociągnąć za sobą zmianę art. 244 k.c., gdzie ograniczone prawa rzeczowe zostały wymienione w sposób taksatywny. Jest to konsekwencją zasady „zamkniętej listy” (*numerus clausus*) praw rzeczowych⁹. Zasada ta dotyczy zresztą nie tylko praw rzeczowych, ale wszystkich praw skutecznych

⁹ Por. E. D r o z d, *Numerus clausus praw rzeczowych*, [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy*, Poznań 1990, s. 257 i nast.; E. G n i e w e k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 291.

erga omnes. Woli stron nie można pozostawić tworzenia i kształtowania bezwzględnych praw podmiotowych. W przypadku tych praw modyfikacja ich treści dopuszczalna jest w stosunkowo wąskim zakresie.

Ustawodawcy zapewne chodziło o inne „osobiste” prawo do rzeczy. Z pewnością jednak nabywane uprawnienie i jego prawna ochrona nie wykluczają także jakiegokolwiek związku z dobrami osobistymi¹⁰.

Podstawowa możliwość ukształtowania prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku to powołanie do życia prawa o charakterze obligacyjnym. Na tym polu strony zawierające umowę mają najwięcej swobody, co jest konsekwencją obowiązującej i wyrażonej *expressis verbis* w art. 353¹ k.c. swobody kontraktowej¹¹. Jeżeli zatem strony nie wyjdą poza jej granice, zawarta umowa nie będzie budzić wątpliwości prawnych. Należy jednak pamiętać, iż granice swobody kontraktowej w przypadku *timesharingu* wyznacza obecnie przede wszystkim omawiana ustawa. Strony mogą przewidzieć regulację korzystniejszą dla nabywcy, niż wynika to ze stosownych przepisów ustawy, ale nie jest dopuszczalne ani ograniczenie, ani pozbawienie nabywcy należnej mu ochrony (art. 11 ustawy).

Polski ustawodawca – jakkolwiek uchylił się od jednoznacznego zakwalifikowania umowy *timesharingu* jako prawa rzeczowego – zezwolił na stosowanie do niej przepisów o użytkowaniu (art. 270¹ § 1 k.c.). Stanie się tak jednak tylko wówczas, gdy strony skorzystają z możliwości stworzonej przez ustawodawcę i w konkretnym przypadku ukształtują prawo powstające z umowy *timesharingu* jako prawo użytkowania. Do umowy o nabycie czasowego prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego będzie się stosowało wtedy zarówno ogólne przepisy o użytkowaniu, jak i przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne.

Niektórych jednak przepisów dotyczących użytkowania nie będzie stosowało się do umowy *timesharingu* (art. 270¹ § 1 k.c. *in fine*). Po pierwsze,

¹⁰ Por. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 2, Warszawa 1994, s. 136, 137; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 128, s. 170 i nast.; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 291.

¹¹ Por. M. Salfjan, *Zasada swobody umów (Uwagi wstępne na tle wykładni art. 353¹ k.c.)*, Państwo i Prawo 1993, z. 4, s. 12 i nast.; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1994, s. 113 i nast.

użytkowanie polegające na korzystaniu z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego nie jest prawem niezbywalnym, co jest regułą w przypadku użytkowania (art. 254 k.c.). Ma to swoje uzasadnienie. Nie można zapominać o tym, iż osoby posiadające uprawnienia wynikające z umowy *timesharingu* dość często zrzeszają się w tzw. klubach wymiany. W ramach takich klubów dochodzi do sytuacji, iż jedna osoba oddaje do dyspozycji innej osobie swoje prawo do przebywania w ściśle określonym miejscu w oznaczonym czasie, podczas gdy sama korzysta z uprawnienia przysługującego komuś innemu. Taka sytuacja byłaby wykluczona w sytuacji ukształtowania uprawnienia z umowy *timesharingu* jako prawa niezbywalnego. Polski ustawodawca nie zamknął zatem drogi to tworzenia takich klubów. Możliwe stanie się także przeniesienie uprawnienia na inną osobę.

Kolejny przepis, którego nie stosuje się do uregulowanego w ustawie prawa do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, to przepis, iż użytkowanie wygasa wskutek niewykonywania go przez dziesięć lat (art. 255 k.c.). Od woli nabywcy zależy przecież, czy będzie wykonywał on swoje uprawnienie, czy nie. Dlatego też niewykonywanie prawa nie będzie prowadziło do jego wygaśnięcia. Dla stosunku *timesharingu* przewidziano jednak w ustawie regulację szczególną. Przyjęto, iż prawo to jest prawem terminowym, które wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia (art. 270¹ § 2 k.c.).

Do stosunku *timesharingu* nie stosuje się także art. 266 k.c. W tym przepisie znalazło się postanowienie, że użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią. Oznacza to, iż uprawnienie nabyte przez zawarcie umowy *timesharingu* będzie prawem dziedzicznym.

Odawiana ustawa wprowadza także zmiany w ustawie z dnia 6 lipca 1985 r. o księgach wieczystych i hipotece¹². W systemie ksiąg wieczystych regułą jest to, iż wpisuje się do nich przede wszystkim prawa rzeczowe na nieruchomości. Obok nich – na podstawie przepisu szczególnego – ujawnieniu w księdze wieczystej mogą podlegać także prawa osobiste i roszczenia (być może taka regulacja zawarta w ustawie o księgach wieczystych

¹² Por. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, wyd. 3, Warszawa 2000, s. 82 i nast.

i hipotece przesądziła o tym, że prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku także może mieć postać „prawa osobistego”¹³. I taki właśnie przepis szczególny został wprowadzony przez art. 13 omawianej ustawy. Prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku może zostać ujawnione w księdze wieczystej. Skutkiem ujawnienia w księdze wieczystej będzie to, iż prawo to uzyska tzw. rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Wyjątek stanowią służebność drogi koniecznej albo służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)¹⁴.

§ 3. Ochrona nabywców w świetle ustawy

Ustawa, o której mowa, stanowi polską odpowiedź na dyrektywę 94/47/EG Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców z uwagi na niektóre aspekty umów dotyczących nabycia prawa czasowego korzystania z nieruchomości. Przypomnijmy, iż dyrektywa stanowi instrument ujednociania praw wewnętrznych państw Wspólnoty. W dyrektywach, które z reguły odnoszą się do problematyki ochrony konsumentów, ustala się minimum ochrony, którą należy zagwarantować konsumentowi. Poszczególne państwa członkowskie muszą w wyznaczonym terminie, przewidzianym w dyrektywie, dostosować własne prawo wewnętrzne do jej wymogów tak, by to minimum zostało zagwarantowane. Państwa członkowskie mogą oczywiście dać uprawnionemu więcej niż to wynika z dyrektywy, nie można jednak zejść poniżej wyznaczonego minimum. Polska nie jest wprawdzie jeszcze państwem członkowskim, ale – miejmy nadzieję – zostanie nim w niedalekiej przyszłości. Polski ustawodawca dąży więc stopniowo do harmonizacji polskiego prawa z prawem wspólnotowym. Jednym z aktów prawnych jest właśnie omawiana ustawa.

Prospekt. Zawarcie umowy *timesharingu* powinno zostać poprzedzone doręczeniem osobie zainteresowanej (potencjalnemu nabywcy) pisemnego prospektu (art. 2 ust. 1 ustawy). Winien on być sporządzony, zgodnie

¹³ Por. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 291.

¹⁴ *Ibidem*.

z wolą osoby zainteresowanej, w języku urzędowym państwa, w którym osoba ta ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Mamy tutaj zatem do czynienia z wyborem pomiędzy językiem miejsca zamieszkania osoby zainteresowanej a jej językiem ojczystym. W przypadku gdy w określonym państwie obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, prospekt powinien być sporządzony w jednym z tych języków, wybranym przez osobę zainteresowaną. Jeżeli jednak nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, prospekt powinien być sporządzony co najmniej w języku polskim (art. 2 ust. 2 ustawy).

Omawiana ustawa wyraźnie określa minimum danych, które muszą zostać zamieszczone w prospekcie. Prospekt w rozumieniu ustawy powinien zawierać co najmniej następujące informacje:

- 1) dokładne określenie przedsiębiorcy (art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy),
- 2) określenie właściciela budynku, jeżeli nie jest nim przedsiębiorca (art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy),
- 3) określenie treści prawa, które ma zostać nabyte (art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy),
- 4) określenie przesłanek wykonywania prawa (art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy),
- 5) dokładne określenie budynku lub pomieszczenia mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy),
- 6) szczegóły związane z inwestycją, jeżeli prawo nabywcy odnosi się do budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, które jest projektowane lub budowane (art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a-e ustawy),
- 7) dane dotyczące usług związanych z korzystaniem z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy),
- 8) dane dotyczące urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy),
- 9) dane dotyczące zasad zarządzania budynkiem lub pomieszczeniem mieszkalnym oraz ponoszenia kosztów jego utrzymania, napraw i remontów (art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy),
- 10) dane dotyczące wysokości ryczałtowego wynagrodzenia za nabycie prawa oraz podstawy obliczania innych należności (art. 3 ust. 1 pkt 10 ustawy),
- 11) informacje o prawie nabywcy do odstąpienia od umowy, z pouczeniem o wymaganej pisemnej formie oświadczenia woli o odstąpieniu, ter-

minu, w którym z prawa można skorzystać, wraz z powiadomieniem, że termin do odstąpienia jest zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wysłał na wskazany adres oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy (art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy),

12) informacje o kosztach, które w przypadku ich poniesienia przez przedsiębiorcę w związku z zawarciem i odstąpieniem od umowy, będą podlegać zwrotowi przez nabywcę, w razie skorzystania przez niego z prawa odstąpienia od umowy (art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy),

13) informacje o sposobie uzyskiwania dodatkowych danych dotyczących proponowanej umowy (art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy).

Może się zdarzyć, iż przed zawarciem umowy przedsiębiorca zechce zmienić zawarte w prospekcie informacje i dane. Możliwe jest to jedynie wówczas, gdy zmiany są następstwem okoliczności, na które nie miał wpływu. O zmianach tych przedsiębiorca winien jednak poinformować drugą stronę na piśmie jeszcze przed zawarciem umowy (art. 3 ust. 2 ustawy).

Treść umowy. Ustawodawca wymaga, by umowa o nabycie prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku zawierała określone elementy. Nie chodzi tu z pewnością o tzw. elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*), bowiem brak któregoś z tych elementów sprawiałby, że w konkretnym przypadku nie mielibyśmy do czynienia z umową uregulowaną w omawianej ustawie. Chodziło o to, by stworzyć katalog wymagań, które winna spełniać umowa, by możliwe stało się zagwarantowanie nabywcy należytej mu ochrony.

Pierwsze wymaganie, jakie musi spełniać umowa, to zawarcie w niej tych informacji, które zamieszczone były w prospekcie, wraz z zaznaczeniem, które z nich zostały zmienione w zakresie przewidzianym dla prospektu (art. 4 ust. 1 ustawy).

W świetle omawianej ustawy umowa *timesharingu* winna zawierać także następujące dane (art. 4 ust. 2 ustawy):

- 1) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania nabywcy,
- 2) oznaczenie czasu w każdym roku, w którym nabywca może korzystać z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, albo określenie sposobu jego oznaczania,
- 3) oznaczenie budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, z którego nabywca może korzystać, albo określenie sposobu jego oznaczania,

4) określenie czasu, na jaki umowa została zawarta,

5) stwierdzenie, że wykonywanie nabytego prawa nie jest związane z kosztami, ciężarami ani zobowiązaniami innymi niż określone w umowie,

6) określenie miejsca i daty podpisania umowy przez każdą ze stron.

Prospekt, o którym była mowa powyżej, stanowi część umowy. Gdyby zaistniał przypadek sprzeczności treści umowy z prospektem, strony będą związane prospektem, chyba że w umowie zostały dokonane zmiany w zakresie takim jak w prospekcie (chodzi o przypadek uregulowany w art. 3 ust. 2 ustawy) lub zostały uzgodnione indywidualnie. Jeżeli jednak nie doszło do doręczenia prospektu nabywcy przed zawarciem umowy albo też nie został on sporządzony we właściwym języku, strony będą związane wyłącznie umową (art. 4 ust. 3 ustawy).

Forma umowy. Umowa *timesharingu* – w rozumieniu ustawy – wymaga zachowania formy szczególnej. Chodzi o formę pisemną zastrzeżoną pod rygorem nieważności. Jeżeli jednak dla ustanowienia lub przeniesienia prawa, z którego wynika uprawnienie do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, zastrzeżona jest forma szczególna, umowa *timesharingu* powinna być zawarta w tej innej formie szczególnej (art. 5 ust. 1 ustawy). Tak będzie na przykład wówczas, gdy uprawnienie nabywcy będzie miało charakter użytkowania nieruchomości. Będzie zatem prawem rzeczowym na nieruchomości. W takiej sytuacji polski ustawodawca wymaga, by co najmniej oświadczenie właściciela ustanawiającego prawo było złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.).

Język umowy. Umowa *timesharingu* powinna być sporządzona, zgodnie z wolą nabywcy, w języku urzędowym państwa, w którym osoba ta ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Także w tym przypadku istnieje wybór pomiędzy językiem miejsca zamieszkania a językiem ojczystym. O tym, w których z tych języków ma być sporządzona umowa, decyduje nabywca. Jeżeli w państwie, o którego język chodzi, obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, umowa powinna być sporządzona w jednym z tych języków, wybranym przez nabywcę. Jeżeli jednak nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, umowa powinna być sporządzona co najmniej w języku polskim (art. 5 ust. 2 ustawy).

Doręczenie umowy. W ustawie na przedsiębiorcę nałożono obowiązek doręczenia nabywcy dokumentu umowy bezpośrednio po jej zawarciu. W sytuacji gdy język, w którym sporządzono umowę, nie jest językiem urzędowym państwa, w którym ma miejsce zamieszkanie nabywcy, przedsiębiorca musi dodatkowo przedstawić tłumaczenie umowy na język państwa, w którym ma miejsce zamieszkanie nabywcy.

dowym państwa, w którym położony jest budynek lub pomieszczenie mieszkalne, przedsiębiorca powinien ponadto doręczyć nabywcy, sporządzone lub potwierdzone przez tłumacza przysięgłego, tłumaczenia umowy na język urzędowy tego państwa (art. 5 ust. 3 ustawy).

Prawo odstąpienia. Nabywca, który zawarł umowę *timesharingu*, ma prawo odstąpienia od niej bez podania przyczyny w terminie dziesięciu dni od doręczenia mu dokumentu umowy. Prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie przedsiębiorcy pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy (art. 6 ust. 1 ustawy).

Regułą jest prawo odstąpienia w terminie dziesięciu dni od doręczenia nabywcy dokumentu umowy. Reguła ta doznaje jednak modyfikacji w przypadkach szczególnych. Pierwszy z nich dotyczy sytuacji, gdy umowa *timesharingu* zawiera określone braki. W takiej sytuacji termin do wykonania praw odstąpienia ulega przedłużeniu o okres od doręczenia nabywcy dokumentu umowy do doręczenia nabywcy na piśmie uzupełnienia zawierającego brakujące dane i informacje. W razie niedoręczenia takiego uzupełnienia, termin dziesięciodniowy ulega przedłużeniu o trzy miesiące (art. 6 ust. 2 ustawy). Przypadek drugi wystąpi wówczas, gdy prospekt nie został nabywcy doręczony przed doręzeniem mu dokumentu umowy lub też prospekt lub umowa nie zostały sporządzone w języku właściwym. W tym przypadku nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie trzech miesięcy od doręczenia umowy (art. 6 ust. 3 ustawy). W każdym z wymienionych przypadków termin do wykonania prawa odstąpienia jest zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wyśle na wskazany adres oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy (art. 6 ust. 4 ustawy). Nie jest tutaj zatem wymagane dojsięcie w określonym terminie oświadczenia woli do adresata (przedsiębiorcy). Zasady dotyczące prawa odstąpienia stosuje się także wtedy, gdy przedsiębiorca z nabywcą zawarli umowę przedwstępną.

Jeżeli nabywca wykorzysta przysługujące mu uprawnienie do odstąpienia od umowy, umowę uważa się za niezawartą. Jednocześnie nabywca nie ponosi wobec przedsiębiorcy odpowiedzialności (art. 7 ust. 1 ustawy). W umowie może się jednak znaleźć postanowienie, na mocy którego nabywca będzie zobowiązany do zwrotu przedsiębiorcy kosztów niezbędnych do zawarcia umowy, w razie skorzystania z prawa odstąpienia (art. 7 ust. 2 ustawy).

Może się zdarzyć, iż nabywca będzie chciał pokryć wynagrodzenie ryczałtowe, zaciągając w tym celu kredyt bankowy. Ponieważ jednak ustawa przyznaje nabywcy prawo odstąpienia od umowy bez podania przyczyn, może dojść do sytuacji, że odstąpi on od umowy *timesharingu* przy jednoczesnym związaniu umową kredytową. By zatem zagwarantować nabywcy stosowną ochronę także w tym przypadku, zdecydowano się na powiązanie umowy *timesharingu* z umową kredytową. W ustawie znalazło się postanowienie, iż wykonanie prawa do odstąpienia od umowy *timesharingu* jest skuteczne także wobec umowy kredytowej lub umowy pożyczki zawartej przez nabywcę (art. 8 ust. 2 ustawy). Biorąc jednak pod uwagę okoliczność, iż w przypadku zaciągania kredytu na pokrycie wynagrodzenia ryczałtowego, transakcja *timesharingu* ma charakter trójstronny, takie powiązanie umowy o nabycie prawa do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku z umową kredytową nie jest ani jasne, ani jednoznaczne. Być może lepsze byłoby przyjęcie, iż umowa kredytowa jest umową zawartą pod warunkiem zawierającym, że nabywca nie skorzysta z przysługującego mu prawa odstąpienia. Jednocześnie możliwe byłoby nałożenie na przedsiębiorcę obowiązku powiadomienia kredytodawcy o tym, iż on sam dopełnił wymogów przewidzianych w ustawie, a termin do odstąpienia już upłynął.

§ 4. Przepisy ustawy jako „przepisy wymuszające swoją właściwość”

Koncepcja „przepisów wymuszających swoją właściwość” jest rozpatrywana na obszarze prawa prywatnego międzynarodowego¹⁵. Zdając sobie sprawę z daleko sięgającego uproszczenia, można stwierdzić, iż są to przepisy (nie zawsze o charakterze publicznoprawnym), przez które określone państwo chroni swoje własne interesy w sytuacji, gdy ma jednocześnie możliwość „wymuszenia” respektowania jego własnych norm, i to nawet

¹⁵ Por. W. P o p i o ł e k, *Wykonanie zobowiązania umownego a prawo miejsca wykonania*, Katowice 1989, s. 55 i nast.; por. także: B. F u c h s, *Timesharing w prawie prywatnym...*, s. 102 i nast.; t e j ż e, *Przepisy wymuszające swoją właściwość w przyszłej kodyfikacji prawa prywatnego międzynarodowego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2000, z. 3 s. 653 i nast.; M. P a z d a n, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. VI, Warszawa 2000, s. 76, 77.

w sytuacji, gdy umowa i wynikający z niej stosunek prawny podlegają prawu obcemu. Przepisy takie stosuje się niezależnie lub nawet wbrew postanowieniom statutu kontraktowego. Przepisy wymuszające swoją właściwość mogą wchodzić w skład tego samego systemu prawnego, któremu podlega dany stosunek, mogą też być składnikiem systemu prawnego innego państwa¹⁶.

By jednak doszło do zastosowania przepisów wymuszających swoją właściwość w państwie *forum*, konieczne jest spełnienie określonych przesłanek. W polskiej doktrynie zestawienia owych przesłanek zastosowania przepisów wymuszających swoją właściwość dokonał W. Popiołek¹⁷. Najczęściej – jak twierdzi wspomniany autor – są one następujące:

1) obcy przepis znajduje zastosowanie na podstawie „własnej woli zastosowania” i tylko w ramach wyznaczonego tą wolą zakresu,

2) obcy przepis należy do systemu prawnego, z którym stosunek obligacyjny wykazuje dostatecznie bliski związek faktyczny (który bywa jednakże bardzo różnie rozumiany),

3) państwo, do którego systemu prawnego należy dany przepis, ma „faktyczną” możliwość podporządkowania stron jego działaniu,

4) zastosowanie danego przepisu jest „międzynarodowo uzasadnione” albo rozsądne z międzynarodowego punktu widzenia,

5) zastosowaniu obcego przepisu – z uwzględnieniem ogólnych zasad prawa – nie sprzeciwia się klauzula porządku publicznego.

Do przepisów o takim właśnie charakterze zalicza się między innymi przepisy służące ochronie konsumenta¹⁸.

W ustawie, o której mowa, znalazło się stwierdzenie, iż przepisy ustawy stosuje się, jeżeli umowa lub stosunek prawny, z którego wynika prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, podlega prawu polskiemu zgodnie z przepisami prawa prywatnego międzynarodowego (art. 9 ustawy). Zatem pierwszy przypadek, gdy dojdzie do zastosowania przepisów polskiej ustawy, będzie miał miejsce wówczas, gdy umowa będzie podlegała prawu polskiemu. Tak stanie się w przypadku, gdy strony dokonają wyboru prawa polskiego lub

¹⁶ Por. M. Paźdzan, *Prawo prywatne...*, s. 77.

¹⁷ Por. W. Popiołek, *Wykonanie zobowiązania...*, s. 63 i nast.

¹⁸ Por. B. Fuchs, *Przepisy wymuszające...*, s. 653 i nast., s. 666.

też właściwość prawa polskiego będzie konsekwencją wskazania przez normę kolizyjną posługującą się łącznikiem obiektywnym. Gdyby jednak nieruchomości, której dotyczy umowa, położona była w Polsce, zarówno sama umowa, jak i wynikający z niej stosunek prawny będą podlegały prawu polskiemu, bowiem art. 25 § 2 polskiej ustawy – Prawo prywatne międzynarodowe¹⁹ nie dopuszcza wyboru prawa w sytuacji, gdy zobowiązanie dotyczy nieruchomości²⁰. Nie wszystkie jednak systemy prawne zawierają podobne ograniczenia. Z reguły dopuszcza się wybór prawa nawet w przypadku, gdy zobowiązanie dotyczy nieruchomości.

Może się jednak zdarzyć, że strony (zwłaszcza zaś przedsiębiorca) będą chciały wyłączyć zastosowanie przepisów chroniących konsumenta przez poddanie umowy właściwości prawa obcego, które nie zawiera podobnych przepisów. Tym samym cała regulacja służąca ochronie nabywcy stałaby się jedynie „martwą ustawą”. Stąd też przypadek taki uregulowano w art. 10 ustawy. Stwierdzono mianowicie, iż przepisy ustawy stosuje się także wtedy, gdy umowa lub stosunek prawny podlegają prawu obcemu, a prawo to nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzianego ustawą. By jednak doszło do „wymuszonego” zastosowania prawa polskiego, konieczne będzie wystąpienie jednej z alternatywnie określonych przesłanek:

- 1) budynek lub pomieszczenie mieszkalne położone są w Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- 2) nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- 3) do zawarcia umowy doszło w następstwie wręczenia prospektu lub złożenia oferty przez przedsiębiorcę w Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- 4) do zawarcia umowy doszło w następstwie oferty nabywcy złożonej przedsiębiorcy w Rzeczypospolitej Polskiej.

Polski ustawodawca wymaga zatem istnienia określonego związku pomiędzy umową i wynikającym z niej stosunkiem prawnym a obszarem i prawem Rzeczypospolitej Polskiej.

¹⁹ Ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe, Dz.U. Nr 46, poz. 290 z późn. zm.

²⁰ Por. B. F u c h s, *Timesharing w prawie prywatnym...*, s. 100; M. P a z d a n, *Prawo prywatne...*, s. 142, 143; M.A. Z a c h a r i a s i e w i c z, *O potrzebie zmiany unormowania właściwości prawa dla zobowiązań dotyczących nieruchomości*, [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego i ochrony środowiska*, Katowice 1991, s. 301 i nast.

Nie w każdym jednak przypadku dojdzie do zastosowania przepisów omawianej ustawy. Jeżeli na przykład umowa lub stosunek prawny będą podlegały ocenie prawa jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej, nie będzie potrzeby sięgania do prawa polskiego, bowiem każde z państw wchodzących w skład Wspólnoty zawiera stosowne – i zbliżone do polskich – normy. To zapewnia nabywcy właściwą ochronę, bowiem do zastosowania odpowiednich przepisów dojdzie już z tej przyczyny, że przynależą one do statutu kontraktowego. Zostało to wyrażone *expressis verbis* we wspomnianym przepisie, bowiem zastosowanie prawa polskiego nastąpi tylko wówczas, gdy „prawo obce – właściwe dla umowy – nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzianej prawem polskim”.

§ 5. Próba oceny ustawy

Ocena ustawy dokonywana obecnie może mieć charakter jedynie oceny wstępnej. Jej wady i zalety dostrzegalne będą dopiero wówczas, gdy ustawa ta będzie przez dłuższy czas stosowana w praktyce. W tej chwili można już jednak stwierdzić, że ustawa była potrzebna. Polacy coraz częściej wyjeżdżają za granicę, gdzie może dojść do zawarcia umowy *timesharingu*, a bez dobrej znajomości języka i danego systemu prawnego znajdują się na straconej pozycji. Zagraniczni przedsiębiorcy mogą nie być zainteresowani uświadomianiem naszym rodakom, czy i jakie prawa im przysługują. Stąd też należy im zagwarantować odpowiednią ochronę. Szczególnie jednak znaczenie ustawa ta winna mieć w naszym krajowym obrocie. Dotychczasowa praktyka dowodzi bowiem, iż nasi obywatele niejednokrotnie wpadali w pułapkę *timesharingu*. Często pochopnie decydowali o zawarciu umowy, która rodziła bardzo poważne zobowiązania finansowe. Sytuacja komplikowała się jeszcze bardziej, gdy transakcja finansowana była z kredytu bankowego. Prawo polskie nie gwarantowało dotychczas w takiej sytuacji żadnej ochrony. Obecnie, wraz z wejściem w życie ustawy, ochrona taka została zagwarantowana. Co więcej, przez umowę nie może dojść ani do ograniczenia, ani wyłączenia praw przyznanych nabywcy przez ustawę. Może się jednak zdarzyć – jakkolwiek jest to wielce wątpliwe – iż w konkretnym przypadku postanowienia umowne będą dla nabywcy korzystniejsze niż regulacja ustawowa. W tym przypadku wola stron będzie miała pierwszeństwo przed przepisami ustawy (art. 11 ustawy). Przypadek taki jest jednak mało prawdopodobny. Ustawa obciąża przedsiębiorcę licznymi

obowiązkami, które mogą być dla niego uciążliwe. Raczej nie będzie on zainteresowany tym, by w ochronie nabywcy pójść jeszcze dalej niż ustawodawca. W pierwszym okresie obowiązywania ustawy niektórzy przedsiębiorcy mogą jeszcze podejmować próby wykorzystywania starych metod, które nie mają nic wspólnego z ochroną nabywcy. Zakusom tym może sprzyjać niska świadomość prawna polskiego społeczeństwa. Stąd też ochrona przewidziana w przepisach omawianej ustawy może okazać się jedynie pozorna.

Wadą ustawy, dostrzegalną już na pierwszy rzut oka, jest brak jasno określonych sankcji na wypadek jej naruszenia. Chodzi oczywiście o sankcje cywilnoprawne. W ustawie, w niektórych przypadkach naruszenia uprawnień nabywcy, przedłużono jedynie termin do odstąpienia od umowy. Problemu nie rozwiązuje także zmiana kodeksu wykroczeń i uznanie określonych działań przedsiębiorcy mających na celu pozbawienie nabywcy jego praw za wykroczenie zagrożone karą ograniczenia wolności lub grzywny (art. 14 ustawy). Być może lepszym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie uproszczonej procedury sądowej bądź też jednoznaczne określenie cywilnoprawnych sankcji naruszenia postanowień ustawy.