

Przemysław Pogłódek

Użytkowanie timesharingowe w prawie polskim

Termin *timesharing* lub *timeshare* w dosłownym rozumieniu tego słowa oznacza „podział czasu”. Prawnicy niemieccy posługują się pojęciami *Teilzeitnutzungsrecht*, *Teilzeiteigentum*, przedstawiciele doktryny francuskiej używają nazw *time propriété*, *multipropriété a temps partagé*¹. W polskiej doktrynie nie utworzono rodzimego określenia omawianej instytucji. Posługiwano się nazwą „umowa timesharingu” albo po prostu terminem *timesharing*. Istotą jego jest to, że uprawniony z timesharingu nabywa prawo korzystania z rzeczy w ściśle określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu. Umowę zawiera się najczęściej na dłuższy czas, tzn. od kilku do kilkudziesięciu lat, a nabyte uprawnienie aktualizuje się co roku, zawsze w tym samym czasie². *Timesharing* służy zazwyczaj ściśle określonej celowi gospodarczemu, a mianowicie nabyciu prawa do korzystania z określonej rzeczy każdego roku w tym samym czasie³.

Przedmiotem umów timesharingu mogą być różnego rodzaju dobra, w tym także dobra konsumpcyjne, takie jak maszyny liczące, miejsca parkingowe lub żaglówki, jednakże funkcja gospodarcza timesharingu wiąże się głównie z nieruchomościami, z których korzysta się w branży turystycznej⁴.

¹ M. Martinek, *Das Teilzeiteigentum an Immobilien in der Europäischen Union*, Zeitschrift für Europäisches Privatrecht 1994, Nr 3, s. 482 i nast.

² B. Fuchs, *Timesharing w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z dnia 13 lipca 2000 r.)*, Rejent 2001, nr 4, s. 40.

³ B. Fuchs, *Timesharing*, Rejent 1997, nr 4, s. 43.

⁴ Tamże, s. 34.

Idea timesharingu powstała w drugiej połowie lat sześćdziesiątych we Francji, skąd następnie w latach siedemdziesiątych została przeniesiona do Stanów Zjednoczonych i pozostałych państw Europy Zachodniej⁵.

W Polsce do 2000 r. instytucja ta nie była uregulowana prawnie, jednakże tego typu umowy od kilku lat są już zawierane przez Polaków zgodnie z zapisaną w przepisie art. 353¹ kodeksu cywilnego zasadą swobody umów, w ramach umów nienazwanych⁶. Podkreślenia wymaga fakt, iż popularność omawianych czynności prawnych jest niemała. Do połowy lat dziewięćdziesiątych na świecie zawarto szacunkowo około 3 milionów tego rodzaju umów. Pod koniec 1994 r. w Europie działało już 1188 kompleksów oferujących korzystanie z nieruchomości na zasadzie timesharingu, z czego skorzystało 259 tysięcy osób⁷.

Dnia 13 lipca 2000 r. Sejm uchwalił ustawę o ochronie nabywców prawa do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku⁸, w związku z czym instytucję, dawniej określaną mianem *timesharing*, obecnie nazwano „prawem korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku”. Ustawodawca nie przesądził jednoznacznie o charakterze prawnym instytucji timesharingu. W powołanej ustawie nie wskazano, czy prawo powstające z umowy timesharingu jest ukształtowane jako prawo obligacyjne czy też jako prawo rzeczowe⁹. Stosownie do przepisu art. 1 ust. 3, „Przepisy ustawy stosuje się do wszelkich umów, o których mowa w ust. 1, bez względu na naturę stosunków prawnych, których stanowią podstawę.

⁵ K. Z a r a d k i e w i c z, *Umowa timesharingu a regulacje Unii Europejskiej*, Monitor Prawniczy 1997, nr 5, s. 185.

⁶ A. W e l s y n g - Z i e l o n y, *Timesharing – projektowane mechanizmy ochrony nabywców tego prawa – cz. I*, BizReporter 2000, nr 7.

⁷ Uzasadnienie projektu ustawy 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. Cyt. za: J. G o ł a c z y Ń s k i, *Timesharing – zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7-8, s. 61.

⁸ 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. z 2000 r. Nr 74, poz. 855).

⁹ B. F u c h s, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 40.

Prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności, albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania”.

Podstawowa możliwość kształtowania prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku przejawia się w powołaniu przez strony stosunku obligacyjnego. Korzystają wówczas strony z wyrażonej *expressis verbis* w przepisie art. 353¹ kodeksu cywilnego, swobody kontraktowej¹⁰. Pamiętać jednakże należy, że w takim przypadku granice swobody kontraktowej w odniesieniu do *timesharingu* wyznacza powoływana ustawa z dnia 13 lipca 2000 r.¹¹ Stosownie bowiem do zawartego w niej przepisu art. 11, „Nie można w drodze umowy ograniczyć ani wyłączyć praw określonych w art. 2-10 ustawy”.

Z przytoczonego przepisu wynika, że ustawa zawiera normy semiimperatywne (jednostronnie bezwzględnie obowiązujące), które zezwalają stronom na kształtowanie stosunku prawnego w sposób korzystniejszy dla nabywcy, nie dopuszczają natomiast pogorszenia sytuacji nabywcy, w szczególności pozbawienia czy nawet ograniczenia ochrony przyznanej mu przepisami prawa.

Polski ustawodawca przyznał stronom nowe, rozległe możliwości kształtowania prawa *timesharingu* albo jako prawa obligacyjnego, albo jako postaci prawa rzeczowego. Stwierdzić więc należy, iż o tym, czy *timesharing* w konkretnym przypadku ukształtowany zostanie w postaci prawa o charakterze obligacyjnym, czy też jako prawo rzeczowe decydować będą same strony zawierające umowę.

Niniejszy artykuł ma na celu omówienie instytucji *timesharingu* ukształtowanej jako postać ograniczonego prawa rzeczowego, tzn. użytkowania.

Przed przejściem do szczegółowych rozważań za celowe uznać należy wyjaśnienie pewnych pojęć. Mianem *timesharing* określa się instytucję wyrażającą się w możliwości korzystania z rzeczy w ściśle oznaczonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu. Terminem „umowa *timesharingu*” określa się umowę stanowiącą źródło *timesharingu* skonstruowanego w postaci prawa o charakterze obligacyjnym. *Timesharing* ukształtowany jako użytkowanie powstaje natomiast na podstawie umowy o ustanowienie użytkowania *timesharingowego*.

¹⁰ Tamże, s. 44.

¹¹ Tamże.

W polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada zamkniętej listy (*numerus clausus*) praw rzeczowych¹². Oznacza to, iż strony mogą ustanowić jedynie takie prawa rzeczowe, które dopuścił ustawodawca, a co za tym idzie – nie mają możliwości skutecznego ustanowienia prawa rzeczowego, które nie zostało dopuszczone w kodeksie cywilnym lub w ustawach szczególnych¹³.

Konstruując przepisy o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, ustawodawca nie powołał do życia nowej postaci prawa rzeczowego. Dopuścił jedynie możliwość ukształtowania omawianej instytucji jako jednego z praw na rzeczy cudzej, mianowicie użytkowania. Zabiegu tego dokonano, wprowadzając do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 13 lipca 2000 r. przepis art. 270¹, umieszczając go w rozdziale II działu *Użytkowanie* zatytułowanym *Użytkowanie przez osoby fizyczne*. Przepis ten w § 1 stanowi, że: „Do użytkowania polegającego na korzystaniu z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie 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 stosuje się przepisy rozdziału I i II niniejszego działu, z wyjątkiem art. 254-255 i art. 266”. Zgodnie natomiast z § 2 tegoż przepisu, „Użytkowanie, o którym mowa w § 1, wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia”.

Już powierzchowne zapoznanie się z treścią cytowanego przepisu pozwala zauważyć, że wprowadza on w regulacji prawa użytkowania duże zmiany, które niejednokrotnie prowadzą do zachwiania podstawowych zasad omawianej instytucji. Wskazać tu można przykładowo zasadę niezbywalności użytkowania.

Termin „użytkowanie” *sensu largo* oznacza określony stosunek ekonomiczny osoby do rzeczy, polegający albo na używaniu rzeczy, albo na używaniu rzeczy i pobieraniu jej pożytków bez względu na formę prawną, jaką ten stosunek ekonomiczny posiada¹⁴. W tym znaczeniu użytkownikiem

¹² Por. E. D r o z d, *Numerus clausus praw rzeczowych*, [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy*. Poznań 1990, s. 263 i nast.

¹³ Por. J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 186.

¹⁴ S. W ó j c i k, *Użytkowanie*, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 627.

jest np. właściciel rzeczy, dzierżawca, najemca, a nawet posiadacz rzeczy samoistny lub zależny – choćby mu żadne prawo do rzeczy nie przysługiwało – oraz użytkownik w ścisłym znaczeniu¹⁵.

Użytkowaniem *sensu stricto* jest natomiast stosunek prawny polegający na tym, że określona osoba (fizyczna lub prawna) ma skuteczne *erga omnes* prawo używania cudzej rzeczy i pobierania jej pożytków. Prawo to uregulowane zostało w księdze II, dziale II tytułu III kodeksu cywilnego, a jego definicję zawiera przepis art. 252.

Przepis art. 270¹ kodeksu cywilnego ogranicza możliwość stosowania przepisów o użytkowaniu jedynie do sytuacji, gdy instytucja *timesharingu* jest ukształtowana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 lipca 2000 r. Musi zatem spełniać kilka przesłanek.

1. Umowa o ustanowienie użytkowania *timesharingowego* należy do umów kwalifikowanych podmiotowo. Jedną ze stron jest przedsiębiorca. Wobec braku pojęcia „przedsiębiorca” w samej ustawie, stwierdzić wypada, że należy się odnieść w tym miejscu do definicji zawartej w ustawie z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej¹⁶. Stosownie do art. 2 ust. 2 powołanej ustawy, „Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz nie mająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego, która zawodowo, we własnym imieniu podejmuje i wykonuje działalność gospodarczą”, natomiast według ust. 3 tegoż art. „Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej”. Podmioty te, prowadzące działalność gospodarczą w zakresie udostępniania budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, będą jedną ze stron umowy ustanawiającej *timesharingowe* użytkowanie¹⁷. Drugą stroną jest nabywca, który musi być osobą fizyczną. Posługując się pojęciem „osoba fizyczna”, ustawodawca wyraźnie zawężył krąg podmiotów, którym może przysługiwać przymiot „nabywcy” w rozumieniu ustawy z dnia 13 lipca 2000 r. Stwierdzić należy, że po tej stronie w żadnym wypadku nie może wystąpić osoba prawna. Gdyby bowiem celem ustawodawcy było objęcie mianem nabywcy także osób prawnych,

¹⁵ Tamże.

¹⁶ Ustawa z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. z 1999 r. Nr 101, poz. 1178). Por. także projekt nowelizacji wspomnianej ustawy: www.sejm.pl.

¹⁷ B. F u c h s, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 42.

a co za tym idzie przyznanie im ochrony, posłużyłby się szerszym terminem „osoba” zamiast „osoba fizyczna”.

2. Aby *timesharing* mógł przybrać postać użytkowania, zawarcie umowy przez osobę fizyczną musi nastąpić poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej. Po stronie nabywcy musi więc wystąpić konsument, czyli ostateczny i indywidualny nabywca dóbr lub usług od przedsiębiorcy.

3. Umowę o ustanowienie użytkowania *timesharingowego* należy zawrzeć na co najmniej trzy lata, a jej zawarcie poprzedzić doręczeniem osobie zainteresowanej prospektu spełniającego szczegółowe wymagania ustawy.

4. Umowa powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności, chyba że dla ustanowienia lub przeniesienia prawa, z którego wynika uprawnienie do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, zastrzeżono inną formę szczególną. Zauważyć należy, że przy omawianej instytucji oświadczenie woli właściciela nieruchomości będzie musiało być złożone w formie aktu notarialnego.

5. Stwierdzić należy, że ustawodawca dopuszcza ukształtowanie *timesharingu* jako postaci użytkowania, gdy jego przedmiotem będzie korzystanie z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego. Dopuszcza więc obciążenie takim użytkowaniem jedynie dwóch rodzajów rzeczy: budynków i pomieszczeń mieszkalnych. W przypadku bowiem, gdyby ustawodawca miał na celu rozszerzenie stosowania przepisów o użytkowaniu na *timesharing*, którego przedmiotem będą wszystkie rzeczy, w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. posłużyłby się wyrażeniem „prawo korzystania z rzeczy w oznaczonym czasie w każdym roku”. Ponadto, gdyby art. 270¹ k.c. miał dopuszczać stosowanie przepisów o użytkowaniu, oczywiście zgodnie z wolą stron, do każdej umowy ustanawiającej użytkowanie, nie odwoływałby się w swym brzmieniu do ustawy z dnia 13 lipca 2000 r.

Zgodnie z art. 45 k.c., „Rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne”. Przepis art. 46 § 1 k.c. podaje natomiast definicję i określa rodzaje nieruchomości, dzieląc je na nieruchomości gruntowe, budynkowe oraz lokalowe. Zasadą jest, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), natomiast budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków są odrębną nieruchomością tylko i wyłącznie wtedy, kiedy na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot

własności. Jeśli chodzi o budynki, są one odrębnymi nieruchomościami wtedy, gdy zostaną wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez wieczystego użytkownika, a także wtedy, kiedy zostaną nabyte przez niego przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Istnienie nieruchomości lokalowych przewiduje natomiast ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁸. Mogą się one znajdować w budynku będącym częścią składową nieruchomości gruntowej, a także w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość.

Skoro ukształtowanie timesharingu w postaci użytkowania staje się możliwe wówczas, gdy jego przedmiotem jest budynek lub pomieszczenie mieszkalne, uznać trzeba, że użytkowania nie można ustanowić na innych rzeczach. Nie budzi wątpliwości sytuacja, gdy przedmiotem omawianego użytkowania jest budynek lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość. Wówczas użytkowanie obciąża te nieruchomości, co wyraża się w uprawnieniu nabywcy do odpłatnego korzystania z nich w określonym czasie każdego roku. Jeśli natomiast budynek lub lokal nie stanowią odrębnych nieruchomości, to podstawą prawną ustanowienia prawa nie może być użytkowanie. W takiej sytuacji bowiem budynek lub lokal są częścią składową jakiejś innej nieruchomości, a przecież zgodnie z normą art. 47 § 1 k.c. „Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych”.

Zasadniczo ustanowienie użytkowania obejmuje całą rzecz i uprawnienia do pobierania wszystkich jej pożytków¹⁹. Wyjątek od tej zasady w stosunku do nieruchomości zawiera przepis art. 253 § 2 k.c., w myśl którego „Wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części”. Trzeba wszakże z całą mocą podkreślić, że wskazane „ograniczenie” dotyczy wykonywania prawa użytkowania, natomiast nawet w tym przypadku prawo użytkowania obciąża całą oznaczoną nieruchomość²⁰. W związku z tym, jeśli budynek stanowi część składową nieruchomości gruntowej, użytkowaniem z timesharingu obciążona zostanie cała nieruchomość, natomiast wykonywanie prawa może zostać ograniczo-

¹⁸ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

¹⁹ E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*. Komentarz, Kraków 2001, art. 253, s. 653.

²⁰ Tamże, s. 654.

ne do pewnej jej części, np. części składowej – wzniesionego na gruncie budynku.

Konkludując, stwierdzić należy, że przedmiotem użytkowania powstałego na podstawie umowy o ustanowienie użytkowania timesharingowego mogą zostać tylko nieruchomości, które zawsze to prawo obciążą w całości.

6. Użytkowanie, którego źródłem jest umowa o ustanowienie użytkowania timesharingowego, wyraża się w prawie do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie w ciągu roku (np. od 1 lipca do 31 lipca) na okres przewidziany w umowie, jednakże co najmniej na trzy lata.

7. Do istoty omawianego użytkowania należy odpłatność. Nabywca zobowiązuje się bowiem do zapłaty przedsiębiorcy zryczałtowanego wynagrodzenia. Umowa może przewidywać tylko jednorazową odpłatność w momencie ustanawiania prawa, ale może również nakładać na nabywcę obowiązek okresowych świadczeń pieniężnych na rzecz przedsiębiorcy, pokrywających koszty eksploatacji przedmiotu użytkowania.

Jeżeli omawiane przesłanki zostaną spełnione, strony mogą nadać prawu nabywcy postać użytkowania.

Źródłem tego ograniczonego prawa rzeczowego jest czynność prawna (umowa) zawierana między przedsiębiorcą i nabywcą. Wynika to, po pierwsze, z ustawy z 13 lipca 2000 r., a po drugie, z ogólnej normy art. 245 § 1 k.c., zgodnie z którą do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Wymaganie co do formy czynności prawnej zostało określone w § 2 tegoż przepisu, w myśl którego forma aktu notarialnego jest konieczna do złożenia oświadczenia woli przez właściciela to prawo ustanawiającego, gdyż on rozporządza zakresem swoich uprawnień do przedmiotu własności na rzecz innej osoby²¹. W praktyce oznacza to, że oświadczenie przedsiębiorcy ustanawiające prawo użytkowania musi zostać złożone w formie aktu notarialnego, natomiast oświadczenie konsumenta, czyli nabywcy, powinno być złożone przynajmniej w formie pisemnej. Nie ma jednak żadnych przeszkód ku temu, aby całą umowę zawrzeć w formie aktu notarialnego.

Ponadto odstępstwem od stosowania, do ustanowienia prawa użytkowania, przepisów o przeniesieniu własności jest możliwość ustanowienia ti-

²¹ J. S z a c h u ł o w i c z, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. 1, Warszawa 1997, s. 451, art. 245.

mesharingu w postaci użytkowania pod warunkiem i z zastrzeżeniem terminu (art. 245 § 2 k.c.).

Ukształtowanie instytucji timesharingu w postaci omawianego prawa na rzeczy cudzej ma na celu wypełnianie określonej funkcji społeczno-gospodarczej. Tradycyjnie użytkowanie między osobami fizycznymi pełniło funkcję alimentacyjną, zabezpieczającą egzystencję określonych osób²². Natomiast użytkowanie z przeznaczeniem dla rolniczych spółdzielni produkcyjnych pełniło funkcję produkcyjną. Mówiąc o timesharingu, trudno uznać, by ukształtowany jako użytkowanie spełniał funkcję alimentacyjną – jego głównym zadaniem nie jest przecież zabezpieczenie egzystencji osób uprawnionych. Nie pełni również funkcji produkcyjnej, ponieważ nabywcy nie przysługuje prawo naruszenia substancji rzeczy ani zmiany jej dotychczasowego przeznaczenia. Wydaje się, że powstaje tu nowa, odmienna od dotychczasowych, forma konsumpcyjnego (jednakże nie alimentacyjnego) wykorzystywania instytucji użytkowania w stosunkach timesharingu²³. Istota tak ukształtowanego użytkowania wyraża się w prawie korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego (obiektu turystycznego – hotelu, ośrodka turystycznego, apartamentu, bungalowu²⁴) w oznaczonym czasie każdego roku.

Do istoty użytkowania, zgodnie z przepisem art. 254 kodeksu cywilnego, należy jego niezbywalność, rozumiana jako ograniczenie rozporządzeń tym prawem przez użytkownika²⁵. Odróżnić należy niezbywalność prawa od przeniesienia uprawnień do jego wykonywania. Przepis art. 300 k.c. dotyczący służebności osobistych zawiera wyraźny zakaz zbywania służebności, a także zakaz przenoszenia uprawnień do ich wykonywania na inne osoby²⁶. Brak wzmianki o zakazie przeniesienia uprawnień do wykonywania użytkowania przez osoby trzecie prowadzi do wniosku, że użytkowanie może być wykonywane przez inne osoby poza użytkownikiem, a więc może on oddać rzecz w najem, dzierżawę lub użyczenie.

²² Por. E. Gniewek, *Kodeks cywilny...*, art. 252, s. 649.

²³ Tamże.

²⁴ M. Nesterowicz, *Wprowadzenie*, [w:] *Dyrektywa 94/47 z dnia 16 kwietnia 1994 r. o ochronie nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów o nabywaniu prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie czasowego podziału*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, z. 3, s. 563.

²⁵ Por. J. Szachulowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, art. 254, s. 461.

²⁶ Tamże.

Sytuacja zmienia się diametralnie w odniesieniu do timesharingu. Oto w przepisie art. 270¹ k.c. stwierdza się, że do tego rodzaju użytkowania niezbywalność nie ma zastosowania. Została tu złamana podstawowa zasada osobistego charakteru prawa użytkowania. Nabywca jest uprawniony do rozporządzeń tym prawem w drodze czynności *inter vivos* oraz do rozrządzeń mocą czynności *mortis causa*. W związku z tym ukształtowanie prawa timesharingu w postaci użytkowania pozwala zarówno na zbycie prawa, jak i na przeniesienie jego wykonywania na inną osobę. Zabieg taki znajduje uzasadnienie w możliwości zrzeszania się osób uprawnionych z umowy timesharingu w tzw. klubach wymiany, w których 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 innemu²⁷. W konsekwencji użytkowanie takie może stanowić przedmiot obrotu gospodarczego. Podkreślić trzeba, że omawiane prawo użytkowania nabyte przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej należy do majątku wspólnego obojga małżonków, a nie jak każde inne użytkowanie – do majątku odrębnego tego małżonka (art. 33 k.r.io.)²⁸.

Do timesharingu nie ma także zastosowania przepis art. 255 k.c., wprowadzający wygaśnięcie użytkowania z mocy prawa wskutek niewykonania go przez lat dziesięć. Przepis art. 270¹ § 2 k.c. wprowadza normę szczególną, stanowiąc, że „Użytkowanie, o którym mowa w § 1, wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia”. Ustawodawca ukształtował prawo *timesharing*-użytkowanie jako prawo terminowe, które wygasa bez względu na fakt jego wykonywania czy niewykonania najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia. Doszło tu do ograniczenia woli stron w ustalaniu okresu obciążenia nieruchomości prawem użytkowania. Choćby bowiem strony ustaliły np. okres stu lat i aktywnie wykonywały swe prawo, wygaśnie ono z upływem pięćdziesięciu lat, a strony będą mogły ewentualnie ustanowić je na nowo. Do wygaśnięcia prawa dojdzie również, gdy przechodziło ono na spadkobierców i nadszedł termin upływu pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia na nieruchomości na rzecz pierwszego spadkodawcy.

²⁷ B. Fuchs, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 45.

²⁸ S. Wójcik, *Użytkowanie*, [w:] *System...*, s. 628.

Wreszcie do omawianego użytkowania nie stosuje się przepisu art. 266 k.c., stanowiącego o wygaśnięciu użytkowania ustanowionego na rzecz osoby fizycznej najpóźniej z jej śmiercią.

Szczegółowe zasady treści prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego co roku w oznaczonym czasie wraz ze wskazaniem, czy nabywca może prawo zmienić lub przenieść uprawnienie do jego wykonywania oraz zasady zbywania tego prawa i związane z tym koszty powinny być określone w prospekcie, który przedsiębiorca ma obowiązek dostarczyć nabywcy, a następnie w umowie o ustanowienie użytkowania timesharingowego. Pamiętać jednak należy o zakazie wyłączenia i ograniczenia uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia prawa mocą czynności prawnej, jeżeli według ustawy jest ono zbywalne (art. 57 ust. 1 k.c.). Dopuszcza się natomiast ograniczenie lub wyłączenie uprawnień związanych ze zbywalnym charakterem prawa ze skutkiem obligacyjnym (art. 57 ust. 2 k.c.)²⁹. Oznacza to, że jeśli strony ukształtują prawo timesharingu w postaci użytkowania, nie będą mogły skutecznie ograniczyć uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia go mocą czynności prawnej.

Nabywca prawa timesharingu jest uprawniony do faktycznego władania rzeczą użytą w okresie, który oznaczono w umowie, a także do korzystania z niej. Prawo swe na podstawie art. 256 k.c. ma obowiązek wykonywać zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.

Według wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1980 r., „Zakres wymagań prawidłowej gospodarki (art. 256 k. c.) określa charakter nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, przyczyna i cel, dla którego zostało ono ustanowione, czas jego trwania”³⁰.

Kryterium prawidłowej gospodarki nie może być ujmowane abstrakcyjnie, lecz powinno być ustalone w konkretnych okolicznościach, z uwzględnieniem celu jego ustanowienia i właściwości gospodarczych oraz pozagospodarczych przedmiotu użytkowania³¹. Użytkownik, wykonując swe uprawnienia używania rzeczy i pobierania jej pożytków, musi mieć na uwadze nie tylko własne potrzeby, których zaspokojeniu służy użytkowanie, ale

²⁹ M. S a f j a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 148.

³⁰ OSN III CRN 145/80.

³¹ J. S z a c h u ł o w i c z, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, art. 256, s. 463.

także fakt, że są to uprawnienia na rzeczy cudzej; użytkowanie, jego wykonywanie nie powinno godzić w samo prawo własności³².

Wykonywanie użytkowania w sytuacji timesharingu polega na korzystaniu z nieruchomości głównie w celach mieszkalnych i wypoczynkowych, często wraz z zagwarantowaną w umowie możliwością korzystania z innych dodatkowych usług, jak wyżywienie, sprzątanie, zmiana pościeli, udostępnianie leżaków. Kwestia wykonywania prawa przez uprawnionego z timesharingu jest konkretyzowana w przepisach kodeksu cywilnego, a także, a właściwie przede wszystkim – w umowie ustanawiającej prawo.

Wskazać trzeba, że w omawianym rodzaju użytkowania obowiązuje zasada zachowania przez nabywcę substancji rzeczy oraz jej dotychczasowego przeznaczenia (art. 267 § 1 k.c.). Nie będą jednakże miały do niego zastosowania § 2 i 3 tegoż przepisu, ze względu na to, że nawet gdy użytkowanie obciąża nieruchomość gruntową, jego wykonywanie w każdym przypadku ograniczone będzie jedynie do budynku, a bardzo często tylko do pomieszczenia mieszkalnego. Przeczy temu ponadto funkcja i cel ukształtowania timesharingu jako użytkowania, które przecież ma służyć korzystaniu z nieruchomości w celach wypoczynkowych.

W umowie ustanawiającej prawo użytkowania timesharingowego strony powinny bardzo dokładnie wskazać zasady zarządzania budynkiem lub pomieszczeniem mieszkalnym oraz ponoszenia kosztów ich utrzymania, napraw i remontów, obciążeń związanych z korzystaniem z nieruchomości, w szczególności kosztów zarządu, wysokość podatków i opłat lokalnych. Wyczerpujące uregulowanie wymienionych spraw w umowie jest wskazane ze względu na specyfikę tego rodzaju użytkowania, do którego zastosowanie uregulowań kodeksowych dotyczących ponoszenia ciężarów czy obowiązku dokonywania potrzebnych napraw, może nastęrczać wiele trudności. Wprawdzie nieruchomość jest przez cały okres obowiązywania umowy obciążona użytkowaniem, ale przecież do pełnego realizowania prawa dochodzi na krótko w ciągu roku, bo w innych okresach prawo to mogą realizować inni uprawnieni użytkownicy. Wydaje się, że w praktyce, z uwagi na zasadę odpłatności, przedmiotowe koszty zostaną pokryte ze zryczałtowanego wynagrodzenia, które każdy z użytkowników jest zobowiązany płacić przedsiębiorcy.

³² S. Wójcik, *Użytkowanie*, [w:] *System...*, s. 641.

Każdy z użytkowników, bez względu na to, czy w danym momencie faktycznie korzysta z przedmiotu użytkowania, czy też nie, jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić właściciela o dochodzeniu przeciwko niemu roszczeń dotyczących własności rzeczy przez osobę trzecią. Współdziałanie to zapewnia właścicielowi zachowanie jego mienia, a użytkownikowi korzystanie i czerpanie pożytków zgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania³³.

Jeżeli instytucję timesharingu strony ukształtują jako użytkowanie, wtedy zastosowanie znajdzie przepis art. 263 k.c., regulujący przedawnienie roszczeń. Roszczenia z tego stosunku ulegną przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Dotyczy to roszczeń właściciela o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy albo o zwrot nakładów na rzecz; użytkownika przeciw właścicielowi o zwrot nakładów, ale także – ze względu na specyfikę timesharingu właściwie przede wszystkim – o roszczenie właściciela o zapłatę przez użytkownika wynagrodzenia określonego w umowie.

Nieco inaczej niż przy „zwykłym” użytkowaniu wygasa prawo w odniesieniu do timesharingu. Wygaśnięcie użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego jest najczęściej skutkiem czynności prawnej. Mówi się wówczas o zniesieniu użytkowania³⁴. Może do niego dojść albo w drodze umowy zawartej między właścicielem rzeczy obciążonej a użytkownikiem, albo w drodze jednostronnej czynności prawnej użytkownika. Ten ostatni sposób wygaśnięcia nazywany bywa w doktrynie zrzeczeniem się użytkowania³⁵. W przypadku timesharingu ukształtowanego w postaci użytkowania, do wygaśnięcia tego prawa dojść może na skutek takich czynności, jednakże zauważyć należy, że w razie zrzeczenia się prawa przez użytkownika może on zostać obciążony odpowiedzialnością odszkodowawczą w stosunku do właściciela z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Nie ma, oczywiście, przeszkód, aby strony zamieściły w umowie klauzulę dopuszczającą w każdym czasie albo dopiero po pewnym okresie możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania bez jakichkolwiek ujemnych konsekwencji dla użytkownika. Użytkowanie wygasa także z upływem terminu, do którego umowa miała trwać. Ponadto również

³³ J. S z a c h u ł o w i c z, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, art. 261, s. 468.

³⁴ S. W ó j c i k, *Użytkowanie*, [w:] *System...*, s. 644.

³⁵ Tamże.

w przypadku użytkowania będą miały zastosowanie zasady jego wygaśnięcia w drodze tzw. konfuzji, a więc połączenia w jednym ręku prawa własności rzeczy i obciążającego ją prawa rzeczowego ograniczonego. Zgodnie z przepisem art. 266 k.c., „Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią”, natomiast według przepisu art. 255 k.c., „Użytkowanie wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć”.

Istotna różnica dotycząca wygaśnięcia prawa timesharingu ukształtowanego jako użytkowanie wyraża się, po pierwsze, w tym, że nie dojdzie tu do wygaśnięcia najpóźniej z chwilą śmierci osoby fizycznej, na której rzecz było ono ustanowione. W takim przypadku, ze względu na zbywalność omawianej postaci prawa, przejdzie ono na spadkobierców tej osoby. Po drugie, do wygaśnięcia prawa nie dojdzie również wskutek niewykonywania go przez lat dziesięć. Ustawodawca wyraźnie wyłączył stosowanie tego przepisu w omawianym zakresie. Trudno zresztą wyobrazić sobie niewykonywanie prawa użytkowania w sytuacji istnienia (i egzekwowania) zobowiązania wzajemnego do wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu użytkowania³⁶. Wreszcie, obowiązuje przepis art. 270¹ § 2 k.c., wskazujący na przyczynę wygaśnięcia użytkowania, która będzie wywierała taki skutek tylko w odniesieniu do użytkowania powstałego na podstawie umowy o ustanowienie użytkowania timesharingowego. Zgodnie z owym przepisem, wygasa ono najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia.

Jurydyczną konsekwencję wygaśnięcia użytkowania stanowi obowiązek zwrotu rzeczy. Rzecz ta, zgodnie z przepisem art. 262 k.c., ma być zwrócona w stanie, w jakim powinna się znajdować, stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania. W sytuacji timesharingu bez wątpienia zastosowanie znajdą odpowiednie postanowienia umowne, jednakże należy uwzględniać zasadę, że użytkownik powinien wykonywać swe prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki³⁷. Gdyby bowiem z powodu ich naruszenia nastąpiło pogorszenie rzeczy, użytkownik ponosiłby odpowiedzialność odszkodowawczą³⁸.

³⁶ E. Gniewek, *Kodeks cywilny...*, art. 2701, s. 674.

³⁷ Tamże, s. 664, art. 262.

³⁸ Tamże.

Konkludując, zauważyć trzeba, że dopuszczenie przez prawodawcę ustawą z dnia 13 lipca 2000 r. do ukształtowania pod pewnymi warunkami instytucji timesharingu w postaci prawa użytkowania doprowadziło do znacznych modyfikacji tej postaci ograniczonego prawa rzeczowego, a niejednokrotnie do załamania podstawowych założeń jurydycznych omawianej instytucji. Niemniej jednak bez tej regulacji strony powołujące do życia instytucję timesharingu nie miałyby możliwości wyboru ukształtowania swego prawa. Musiałyby je kształtować w postaci prawa obligacyjnego, co nie zapewniałoby im skuteczności prawa *erga omnes*.