

Jolanta Loranc

Timesharing w polskim prawie cywilnym

*Timesharing*¹ to stosunkowo młoda instytucja prawa cywilnego, która wiąże się z korzystaniem z rzeczy, zwłaszcza nieruchomości, przy czym istotną rolę w tej materii odgrywa kryterium czasu. Timesharing polega na tym, że zawierając umowę nabywca uzyskuje prawo do korzystania z rzeczy w pewnych, powtarzających się odstępach czasu. Taką umowę zawiera się na dłużej – od kilku nawet do kilkudziesięciu lat. Jest ona praktykowana wtedy, gdy nabywca nie jest zainteresowany uzyskaniem własności rzeczy, lecz jego zamiarem jest uzyskanie prawa do korzystania z tej rzeczy w określonym czasie².

Timesharing nie jest w Polsce popularny, ale na rynku polskim coraz częściej można spotkać umowy z jego zakresu. Wcześniej brak regulacji timesharingu był przyczyną wielu kontrowersji, zwłaszcza w odniesieniu do charakteru prawnego umów dotyczących tej instytucji. Sądy polskie, rozstrzygając spór z zakresu timesharingu, wykazywały dużą rozbieżność w ocenach prawnych tego zjawiska³. Dlatego wprowadzenie tej instytucji do prawa polskiego jest uzasadnione nie tylko ze względu na dostosowanie naszego prawa do standardów europejskich⁴, ale także potrzebę ochrony

¹ Timesharing w dosłownym tłumaczeniu z jęz. angielskiego oznacza „podział czasu”.

² Zobacz B. F u c h s, *Timesharing*, Rejent 1997, nr 4, s. 34.

³ Bliżej na ten temat E. Ł ę t o w s k a, *Timesharing*, [w:] *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 1999, s. 422 i nast.

⁴ Wynika to z art. 68-69 Układu Europejskiego, ustanawiającego stowarzyszenie między Rzeczpospolitą Polską z jednej strony a Wspólnotami Europejskimi i ich państwami

słusznym interesów konsumenta (zwłaszcza przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi). Ponadto wprowadzenie tej instytucji do prawa polskiego należy uznać za spełnienie obowiązku konstytucyjnego, gdyż w art. 76 Konstytucja⁵ zobowiązuje ustawodawcę do wydania ustaw, których celem będzie ochrona konsumenta przed działaniami zagrażającymi życiu, zdrowiu, prywatności, bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi.

Fakt uchwalenia ustawy⁶ mającej na celu ochronę konsumentów w zakresie umów timesharingu⁷ zasługuje zatem na aprobatę. Ustawodawca posłużył się w tytule ustawy wyrażeniem: prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku. Jednak posługiwanie się nim jest kłopotliwe, dlatego w tytule ustawy lepiej byłoby posłużyć się angielskim słowem timesharing (np. kodeks cywilny używa słowa *leasing*), a następnie w art. 1 ustawy przytoczyć jego definicję. Wobec powyższego, aby uniknąć konieczności stosowania tego obszernego tłumaczenia, w dalszej części artykułu będę się posługiwać określeniem timesharing⁸.

Wzorem dla prac nad polską ustawą w zakresie timesharingu była Dyrektywa 94/47/EWG⁹. Dyrektywa ta ustanawia jedynie minimum wspólnych reguł dotyczących regulacji krajowych, dlatego polski ustawodawca (podobnie jak i ustawodawcy państw członkowskich), nie był ograniczony

członkowskimi z drugiej strony, z dnia 16 grudnia 1991 r., który wszedł w życie dnia 1 lutego 1994 r., Dz.U. z 1994 r. Nr 11, poz. 38 (załącznik).

⁵ Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. Nr 78, poz. 483.

⁶ 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.

⁷ Zobacz przypis 2.

⁸ Tym pojęciem posługiwano się do tej pory w literaturze polskiej.

⁹ Z dnia 26 października 1994 r. o ochronie nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów o nabyciu prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie czasowego udziału, w tłumaczeniu na język polski opublikowana [w:] M. N e s t o r o w i c z, *Timesharing – wprowadzenie*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1997, z. 3, s. 566.

we wprowadzaniu dalej idącej ochrony w swym ustawodawstwie wewnętrznym, niż wynikałoby to z potrzeby realizacji jej postanowień.

Dyrektywa¹⁰ zaleca wprowadzenie przepisów, które zapewnią odpowiednią ochronę konsumentom (nabywcom) przed nieuczciwymi praktykami stosowanymi przez niektórych przedsiębiorców oferujących prawo timesharingu. Ustawodawca posługuje się wyrażeniem „ochrona nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku”, ponieważ uchwalając ustawę ograniczono jej zakres zarówno podmiotowy, jak i przedmiotowy. Z jednej strony ustawa dotyczy tzw. umów konsumenckich, w których po jednej stronie występuje podmiot profesjonalny (przedsiębiorca), a po drugiej osoba fizyczna (nabywca) będąca konsumentem, zaś z drugiej strony ustawa ta reguluje jedynie fragment dotyczący ochrony praw nabywcy. Tym samym nie wprowadza do polskiego systemu prawa nowego typu umów, na mocy których nabywca uzyskuje prawo timesharingu. W uzasadnieniu projektu¹¹ ustawy napisano, że „takie wyodrębnienie nie jest ani potrzebne, ani możliwe, ani nie stwarzałoby odpowiednich mechanizmów ochrony nabywców tego prawa, w sytuacji gdy na rynku dostępne są tego rodzaju świadczenia nabywane według obcych systemów prawnych”. Nie jest to argument przekonywujący. Owszem, nabywając świadczenie z zakresu timesharingu oferowane przez firmy zagraniczne, obywatele polscy nabędą je na zasadach określonych w obcych systemach prawnych. Nie należy jednak zapominać, że na rynku zachodnim ta instytucja funkcjonuje już od kilkunastu lat i charakter prawny umowy został ukształtowany przez praktykę. Dyrektywa nie przesądza charakteru prawnego timesharingu z tego względu, że ustawodawstwo unijne zgodnie z zasadą subsydiarności¹² może ingerować w porządek prawny państw członkowskich tylko w takim zakresie, w jakim jest to konieczne dla realizacji zadań Wspólnot. Ponadto jej celem

¹⁰ Przepisy dyrektywy przytoczone w artykule, w stosunku do których nie podano źródeł, odnoszą się do Dyrektywy 94/47/EWG o ochronie nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów o nabyciu prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie czasowego udziału; zobacz przypis 9.

¹¹ Projekt ustawy wraz z uzasadnieniem został skierowany przez Prezesa Rady Ministrów do Marszałka Sejmu dnia 10 lutego 2000 r., druk nr 1701; s. 3 uzasadnienia.

¹² Zasada subsydiarności została wyrażona w art. 5 Traktatu Amsterdamskiego, A. N o o b l e, *Przewodnik po Unii Europejskiej*, Warszawa 2000, s. 183 i nast.

było zapewnienie jak najszerszej ochrony nabywcom timesharingu, bez względu na charakter tego prawa. W związku z tym przesądzenie o charakterze prawnym umowy timesharingu na gruncie dyrektywy mogłoby spowodować wyeliminowanie innych „typów” tego prawa, funkcjonujących w praktyce państw członkowskich. W konsekwencji ograniczyłyby ochronę nabywców tylko do umów przez nią określonych i doprowadziłyby do unifikacji charakteru tej instytucji, różnie ukształtowanej w praktyce i ustawodawstwie państw Unii. Dlatego pozostawia ona państwom członkowskim swobodę w określeniu charakteru prawa, które uzyskuje nabywca. Polski ustawodawca postanowił implementować dyrektywę wprost, bez przesądzania o charakterze prawnym umowy timesharingu. Jednak ze względu na niski poziom świadomości prawnej i nowość umowy uważam, że należało określić charakter prawny tej instytucji, głównie dlatego, aby nabywca dokładnie wiedział, jakie prawo mu przysługuje i w jaki sposób może go chronić (poza ochroną przewidzianą w ustawie). Całościowa regulacja tej instytucji zagwarantowałaby nabywcom prawa timesharingu stabilność i pozwoliłaby wyeliminować sytuacje, w których postanowienia umowy byłyby niejasne czy nawet sprzeczne z normami o charakterze *iuris cogentis*. W załączniku¹³ do dyrektywy, w którym zawarta jest lista określająca minimum informacji, jakie powinny być zawarte w umowie, w art. 4 lit. b jest także wymieniony wymóg, że umowa winna zawierać „dokładne oznaczenia charakteru prawnego prawa” będącego jej przedmiotem.

Zgodnie z art. 1, ustawa¹⁴ określa zasady ochrony prawa nabywcy do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego¹⁵. Prawo to nabywca uzyskuje na podstawie umowy zawartej na co najmniej trzy lata, za opłatą zryczałtowanego wynagrodzenia. Określenie podmiotów jest zgodne

¹³ Załącznik do dyrektywy zobacz przypis 9.

¹⁴ Przepisy ustawy przytoczone w niniejszym artykule, w stosunku do których nie podano źródeł, odnoszą się do ustawy 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; zobacz przypis 2.

¹⁵ Te pojęcia w prawie polskim nie są tożsame z pojęciem „nieruchomość”, gdyż to pojęcie odnosi się do gruntu, a nieruchomości budynkowe lub lokalowe mogą powstać wtedy, gdy zezwala na to przepis szczególnie, dlatego ustawodawca polski nie posługuje się wzorem dyrektywy pojęciem „nieruchomość”, lecz używa pojęć „budynek” i „pomieszczenie mieszkalne”.

z postanowieniami dyrektywy. Wydaje się jednak, że skoro instytucja time-sharingu została dopiero wprowadzona do polskiego prawa, to właściwe byłoby stworzenie słowniczka ustawy z dokładnym wyjaśnieniem pojęcia „zbywca” oraz określeniem przedmiotu umowy, tak jak to uczyniono w odniesieniu do pojęcia „nabywca”. Definicja zbywcy winna brzmieć: „zbywcą jest przedsiębiorca¹⁶, który oferuje prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego”. Z kolei „przedmiotem umowy jest uzyskanie prawa do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie, w każdym roku za odpowiednią opłatą”. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, przez nabywcę należy rozumieć osobę fizyczną zawierającą umowę poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej. Nabywcą może więc być tylko osoba fizyczna, która nabywa prawo będące przedmiotem umowy jedynie dla celów prywatnych (konsumpcyjnych). Definicja nabywcy określona w ustawie odpowiada treści tego pojęcia użytego w dyrektywie. Na jej użytek nabywcą jest wyłącznie konsument. Pojęcie to odnosi się do każdej osoby, która nabywa prawo do czasowego korzystania dla celów prywatnych, nie związanych z działalnością zawodową. Wprowadza ona jednak ograniczenie podmiotowe, bowiem jako konsumenta traktuje jedynie osobę fizyczną. Polski ustawodawca posłużył się w tytule pojęciem „nabywca”, prawdopodobnie dla odróżnienia od pojęcia „konsument”, którym posługuje się kodeks cywilny¹⁷. W świetle treści aktów prawnych wydanych na podstawie art. 384 § 3 k.c. można przyjąć, że konsument to każdy, kto nabywa towar, usługę lub inne dobro dla celów nie związanych z działalnością gospodarczą, a zatem według prawa polskiego konsumentem jest nie tylko osoba fizyczna, ale również osoba prawna. Natomiast dla celu, jaki ma realizować ustawa o timesharingu, brak jest podstaw do wprowadzenia szerokiego pojęcia „konsument”, pozwalając tym samym na zawieranie tego typu umów także osobom prawnym, dlatego użycie pojęcia „nabywca” w tytule ustawy¹⁸ jest, moim zdaniem, słuszne, bowiem zawężyła podmiotowy zakres jedynie do osób fizycznych.

¹⁶ Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1999 r. – Prawo o działalności gospodarczej, Dz.U. Nr 101, poz. 1178 ze zm.: „przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz nie mająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego, która zawodowo, we własnym imieniu podejmuje i wykonuje działalność gospodarczą”.

¹⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

¹⁸ Za wprowadzeniem podobnego w swej treści zwrotu opowiedziano się już w polskiej

Ustawa, podobnie jak dyrektywa, przewiduje odpłatność umów o charakterze time-share, co wiąże się z koniecznością uiszczenia na rzecz przedsiębiorcy (zbywcy) ryczałtowego wynagrodzenia. W przeciwieństwie do dyrektywy zrezygnowała jednak z ustalenia minimalnego okresu, w jakim uprawniony ma prawo korzystać z nieruchomości w ciągu roku. Dyrektywa mówi o tygodniu jako okresie minimalnym. W uzasadnieniu projektu ustawy podano, że taki zabieg pozwoli na dalej idącą ochronę konsumentów i jest zgodny z zasadą minimum ochrony, jaką gwarantuje dyrektywa¹⁹.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, jej przepisy stosuje się do wszelkich umów z zakresu time – share, bez względu na naturę stosunków prawnych, których stanowią podstawę. W zdaniu drugim tego ustępu ustawodawca stwierdza, że prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania.

Zgodnie z postanowieniami ustawy, strony, zawierając umowę timesharingu, dokonują wyboru jednej z dwu możliwości ukształtowania prawa, jakie uzyskuje nabywca. Mogą zatem powołać do życia prawo osobiste mające postać wierzytelności (a więc prawo obligacyjne) albo prawo rzeczowe (zastosowanie mają przepisy dotyczące np. użytkowania).

Pierwsza możliwość ustanowienia prawa o charakterze obligacyjnym, które polega na nabyciu prawa do korzystania z oznaczonej rzeczy (prawo to daje roszczenie nabywcy o udostępnienie mu co roku określonej nieruchomości), jest najprostszym sposobem realizacji idei timesharingu. Tego rodzaju konstrukcja przysparza najmniej problemów, bowiem zgodnie z umową przedsiębiorca (zbywca) jest zobowiązany oddać co roku w oznaczonym czasie oznaczoną nieruchomość do dyspozycji nabywcy (osoby fizycznej). Ponadto przedsiębiorca zobowiązuje się świadczyć inne usługi określone w umowie oraz przejmuje na siebie pieczę nad obiektem, natomiast nabywca zobowiązuje się zapłacić zryczałtowane wynagrodzenie

literaturze; zobacz J. Preussner-Zamorska, E. Traple, *Timesharing – nowa instytucja prawa polskiego. Uwagi na marginesie projektu ustawy*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1998, z. 3, s. 538 i nast.

¹⁹ Taki pogląd wyraża również E. Łętowska, *op. cit.*, s. 429; J. Sadowski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane zagadnienia prawa konsumenckiego, uwagi dotyczące projektów ustaw przygotowanych przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego*, KPP 1999, z. 1, s. 173.

(opłatę) oraz ponosi inne opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości, w szczególności koszty zarządu, podatków, opłat lokalnych, napraw i remontów (chodzi tu również o opłaty za media i inne – art. 3 ust. 1 ustawy). Warto jednak zastanowić się, czy mimo regulacji ustawowej timesharing jest umową nazwaną, czy też nienazwaną.

Umowa nazwana (*contractus nominatus*) zawiera określenia, które łączy się z ustawowo określonymi „wzorcami umów”, tj. zaproponowanymi uczestnikom obrotu cywilnoprawnego przez ustawodawcę poprzez uregulowanie ich postanowień w przepisach prawa cywilnego²⁰. Timesharing został uregulowany ustawowo, co skłaniałoby do zaliczenia tej instytucji do kategorii umów nazwanych. Z drugiej jednak strony, ustawa pozostawia stronom swobodę w ukształtowaniu tego prawa – albo jako prawa o charakterze obligacyjnym, albo jako prawa o charakterze rzeczowym. Z kolei umowy nienazwane (*contractus innominatus*) to umowy, których postanowienia zostały ustalone przez strony w oderwaniu od ustawowych wzorców określonych w przepisach prawa cywilnego. Normatywną podstawą takiego kształtowania, powstającego pomiędzy stronami stosunku prawnego, jest zasada swobody umów²¹. Konsekwencją jest to, że w pierwszym rzędzie do oceny stosunku prawnego mają zastosowanie przepisy ogólne, a następnie dopuszcza się w drodze analogii stosowanie regulacji szczególowej, dotyczącej poszczególnych umów nazwanych. Specyfika timesharingu polega na tym, że jego fragmenty reguluje omawiana ustawa. Zamiarem ustawodawcy nie było jednak tworzenie nowego rodzaju umowy, lecz ustalenie zasad ochrony nabywcy prawa timesharingu. Umowa nie została właściwie uregulowana ustawowo, a więc w drodze analogii stosuje się tu przepisy szczególne prawa obligacyjnego albo prawa rzeczowego, w zależności od tego, w jaki sposób strony przesądziły o charakterze prawnym umowy. Wobec powyższego w prawie polskim umowa timesharingu należy do kategorii umów nienazwanych.

²⁰ Encyklopedia prawa, pod red. U. Kaliny-Prasznic, Warszawa 2000, s. 515 i 521.

²¹ W prawie polskim wskutek nowelizacji kodeksu cywilnego w 1990 roku wprowadzono do niego art. 353¹ wyrażający zasadę swobody zawierania umów, co potwierdziło dopuszczalność tworzenia w obrocie umów nienazwanych. Zgodnie z tym przepisem, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Wracając do próby określenia charakteru prawnego umów z zakresu *time-share*, z praw obligacyjnych w odniesieniu do timesharingu możemy wziąć pod uwagę jedynie najem i dzierżawę²². Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Timesharing zawiera te elementy, która kodeks cywilny traktuje jako istotne składniki umowy najmu (czasowy charakter zobowiązania, choć najem może być także na czas nieoznaczony, obowiązek uiszczania opłat). Można więc uznać timesharing za modyfikację umowy najmu, co wiąże się z określeniem innego sposobu uiszczania opłat (opłata wstępna – zryczałtowane wynagrodzenie oraz obowiązek ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem obiektu). Ponadto przy timesharingu przedsiębiorca świadczy na rzecz nabywcy jeszcze jakieś dodatkowe usługi, a więc obowiązki przedsiębiorcy w tym przypadku mają szerszy zakres niż wynajmującego.

Z kolei w uzasadnieniu²³ projektu ustawy wyrażony został pogląd, że „prawo timesharingu nigdy nie powstaje na podstawie umowy najmu, gdyż świadczenie nabywcy ma charakter jednorazowy i nie stanowi czynszu najmu, a ponadto prawo to ma gwarantować realizację uprawnień na wiele lat i jest przenoszalne”. Moim zdaniem, umowa timesharingu jest podobna do umowy najmu. W istocie definicja timesharingu brzmi: prawo do korzystania z rzeczy cudzej (budynku lub pomieszczenia mieszkalnego) przez oznaczony czas za odpowiednim wynagrodzeniem. Tak może również brzmieć definicja najmu zawartego na czas oznaczony.

Dzierżawa w świetle art. 693-709 k.c. jest umową, w której wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się uiszczać wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Charak-

²² *Leasing*, moim zdaniem, nie może tu mieć zastosowania przede wszystkim ze względu na inny cel umowy (gospodarczy, a nie wakacyjno-turystyczny), a także inny sposób zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (wynagrodzenie pieniężne płatne w uzgodnionych ratach, równe co najmniej wartości rzeczy w chwili zawarcia umowy – art. 709¹ k.c.). Ponadto prawa i obowiązki stron przy umowie *leasingu* są inne niż prawa i obowiązki stron, jakie winny być określone przy umowie timesharingu (m. in. odpowiedzialność za rzecz, jej naprawy).

²³ Uzasadnienie projektu ustawy; zob. przypis 11.

ter umowy dzierżawy jest w istocie podobny do charakteru umowy najmu, toteż jest zasadą, że o ile nic innego nie wynika z przepisów o dzierżawie, stosuje się tu odpowiednio przepisy dotyczące najmu. Czynnosc dzierżawy może być według kodeksu cywilnego uiszczany w oznaczonych w ułamku części pożytków z rzeczy. Czy timesharing przynosi pożytki? Z treści umowy wynika, że jeżeli nabywca prawa będzie osobiście korzystał z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, to nie uzyska żadnych pożytków²⁴. Będzie to natomiast możliwe w sytuacji, gdy odstąpi odpłatnie swoje prawo innej osobie – wtedy uzyskaną opłatę będzie można zakwalifikować jako pożytki. Jednakże nawet w tym wypadku timesharing nie będzie podobny do umowy dzierżawy, gdyż zgodnie z definicją ustawową dzierżawy pożytki pobiera korzystający, a nie oddający do korzystania. Reasumując, pożytki, jakie można by uzyskać z umowy timesharingu nie będą pożytkami w rozumieniu art. 693 k.c., a więc timesharing nie może być ukształtowany jako umowa dzierżawy. Ponadto sama dyrektywa nie zaleca tej formy, gdyż we wprowadzeniu czytamy, że „w praktyce umowy odnoszące się do nabycia prawa korzystania z jednej lub kilku nieruchomości na podstawie czasowego udziału różnią się od umowy dzierżawy, różnica ta jest widoczna m. in. w formach zapłaty”.

W związku z powyższym timesharing ukształtowany przez strony jako umowa o charakterze obligacyjnym nakazuje odpowiednie zastosowanie przepisów o najmie. Na gruncie polskiego prawa obligacyjnego rozwiązanie to wydaje się najlepsze.

Natomiast druga możliwość to ukształtowanie timesharingu w oparciu o przepisy prawa rzeczowego. W przypadku prawa rzeczowego swoboda stron w kształtowaniu określonego prawa rzeczowego jest ograniczona. Ze względu na obowiązującą na gruncie kodeksu cywilnego zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych, niedopuszczalne jest kształtowanie timesharingu jako *sui generis* ograniczonego prawa rzeczowego, dlatego ustawodawca, dopuszczając stosowanie w zakresie timesharingu przepisów prawa rzeczowego, stworzył możliwość uznania tej instytucji za odmianę użytkowania, wprowadzając odpowiednie zmiany do kodeksu cywilnego.

²⁴ Wydaje się, że sens dzierżawy jest taki: osobiste korzystanie, tzn. czynienie użytku poprzez przebywanie i używanie, i jednocześnie z tymi czynnościami pobieranie pożytków.

Zgodnie z art. 12 omawianej ustawy, do kodeksu cywilnego wprowadzony został art. 270¹ § 1 w brzmieniu: 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 działu²⁵, z wyjątkiem art. 254-255 i art. 266 k.c. Wyłączono zatem w odniesieniu do timesharingu zastosowanie przepisów mówiących o niezbywalnym charakterze użytkowania (art. 254 k.c.), o wygaśnięciu użytkowania wskutek niewykonywania go przez 10 lat (art. 255 k.c.). Zgodnie z art. 270¹ § 2 k.c., użytkowanie, o którym mowa w art. 270¹ § 1 k.c., wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia. Do timesharingu nie ma zastosowania art. 266 k.c., mówiący o tym, że użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią. Należy się jednak zastanowić, czy zastosowanie do umów timesharingu *per analogiam* przepisów o użytkowaniu jest trafne. Definicja użytkowania zawarta w art. 252 k.c. brzmi: „rzecz można obciążyć prawem do jej używania i pobierania pożytków (użytkowanie)”. Wynika z niej, że na użytkowanie składają się dwa uprawnienia: prawo do używania rzeczy i prawo do pobierania jej pożytków. Nasuwa się więc pytanie, czy aby powstało użytkowanie oba uprawnienia muszą być spełnione łącznie? Od odpowiedzi na to pytanie zależy, moim zdaniem, możliwość ukształtowania timesharingu jako odmiany użytkowania. W literaturze prawniczej użytkowanie określane jest jako prawo do korzystania i pobierania pożytków²⁶. Tylko nieliczne głosy opowiadają się za poglądem, że jest to prawo albo do używania, albo do używania i pobierania pożytków²⁷. Wobec przeważającego poglądu nasuwa się wniosek, że timesharing nie powinien być ukształtowany w formie

²⁵ Księga Druga: Własność i inne prawa rzeczowe, Tytuł III: Ograniczone prawa rzeczowe; Dział II: Użytkowanie, Rozdział I: Przepisy ogólne; Rozdział II: Użytkowanie przez osoby fizyczne.

²⁶ S. W ó j c i k, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 627; J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 207.

²⁷ J. M a r o w s k i, *Problematyka prawna użytkowania gruntów rolnych*, Warszawa 1959.

użytkowania, gdyż korzystającemu (osobiście) nie przyniesie pożytków. Zważywszy jednak na fakt, że celem ustawodawcy nie było tworzenie nowego prawa, można przyjąć, że art. 270¹ § 1 k.c. stworzył nową odmianę użytkowania, która w swej treści przypomina rzymską instytucję służebności osobistej – *usus*²⁸, czyli służebności używania rzeczy cudzej przez uprawnionego na własną potrzebę, bez pobierania pożytków²⁹.

Pozostałe ograniczone prawa rzeczowe nie mogą mieć zastosowania w omawianym zakresie. Zastaw i hipoteka służą zabezpieczeniu wierzycelności, a więc spełniają inną rolę niż timesharing. Natomiast będące ograniczonymi prawami rzeczowymi spółdzielcze prawa do lokali i do domu jednorodzinnego mają na celu zaspokojenie „stałych” potrzeb mieszkaniowych członka spółdzielni (i jego rodziny), a nie tylko potrzeb wypoczynkowych.

Czy timesharing jest służebnością? Nie jest służebnością gruntową w rozumieniu art. 285 k.c., jednak wykazuje pewne cechy służebności osobistej (art. 296 k.c.). Zgodnie z tym przepisem, nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Służebność osobista obciąża każdoczesnego właściciela nieruchomości obciążonej, ale przysługuje ściśle określonej (imiennie) osobie fizycznej. Ponieważ jest to prawo związane z konkretną osobą, wygasa najpóźniej wraz ze śmiercią uprawnionego (art. 299 k.c.). Ta służebność jest co do zasady niedziedziczna³⁰, jak również nie można przenieść prawa do jej wykonywania (art. 300 k.c.). W literaturze twierdzi się, że gdyby w ten sposób ukształtowano prawo timesharingu, wówczas z nieruchomości nie mogłyby korzystać inne osoby w ramach międzynarodowej wymiany³¹. Nie do przyjęcia byłby również fakt wygaśnięcia prawa timesharingu wraz ze śmiercią osoby uprawnionej. Nie mówiąc już o możliwości zamiany prawa na rentę w przypadku, gdy uprawniony dopuściłby się względem właściciela uchybień. Zgodnie z art. 301 § 1 zd. 1 i 2 k.c., w przypadku służebności mieszkania mający słu-

²⁸ Pomijając wygaśnięcie *usus* wraz ze śmiercią uprawnionego oraz niezbywalny charakter tego prawa.

²⁹ W. O s u c h o w s k i, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, Warszawa 1988, s. 288.

³⁰ Zgodnie z art. 301 § 2 k.c. można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność to przejdzie na małżonka, dzieci i rodziców.

³¹ Zobacz B. F u c h s, *Timesharing* Rejent 1997, nr 4, s. 49.

żebność może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Czy przy takim ukształtowaniu prawa byłaby wyłączona możliwość przebywania w obiekcie będącym przedmiotem umowy osób z grona przyjaciół i znajomych, co zdarza się dosyć często w przypadku timesharingu?³² Niekoniecznie, przecież nawet uprawniony z tytułu służebności może przyjmować gości. Niemniej jednak trudno z nim zawierać umowę, że w każdym roku o tej samej porze będzie musiał przyjąć na mieszkanie określone osoby. Należy się zastanowić, czy dla właściciela nieruchomości takie postępowanie nie byłoby podstawą do żądania, aby służebność zamieniono na rentę, a to nie zawsze może być przedmiotem zainteresowania uprawnionego. Poza tym służebność osobista ma charakter głównie alimentacyjny, podczas gdy timesharing formą alimentacji na pewno nie jest.

Polska ustawa nie przesądza kwestii charakteru prawa, o którym mowa, a zatem gdy strony umowy postanowią ukształtować timesharing jako prawo o charakterze obligacyjnym, to pomocnicze zastosowanie będą miały przepisy o najmie, a jeżeli prawo rzeczowe – to przepisy o użytkowaniu. Ustawodawca, kształtując timesharing jako odmianę użytkowania, powinien wprowadzić wyraźne zastrzeżenie, że użytkowanie na podstawie umowy timesharingu nie przynosi pożytków. Za takim ujęciem przemawiałby również fakt wyłączenia niezbywalnego charakteru tego ograniczonego prawa rzeczowego. Nasuwa się jednak pytanie o celowość zmian w charakterze prawa, które w taki sposób zostało ukształtowane jeszcze w prawie rzymskim³³. Czy nie lepiej ukształtować timesharing jako *sui generis* ograniczone prawo rzeczowe, tym bardziej, że ma to być skuteczne *erga omnes* prawo obciążające „nieruchomość” bez względu na osobę jej właściciela.

Określenie charakteru prawnego umów *time-share* na gruncie prawa polskiego jest tym istotniejsze, że te umowy z reguły będą zawierały tzw. element obcy. W związku z tym, że kompleksy timeshare rozlokowane są w różnych częściach świata, pojawia się problem stosowania norm kolizyjnych z zakresu prawa prywatnego międzynarodowego. Chodzi nie tylko

³² Porównaj B. F u c h s, *Timesharing w prawie prywatnym międzynarodowym*, Gdańskie Studia Prawnicze, t. V, 1999, s. 95.

³³ W. O s u c h o w s k i, *op. cit.*, s. 288.

o określenie prawa właściwego dla danego stosunku prawnego, ale także o kwestie kwalifikacji pojęć.

Zgodnie z art. 9 omawianej ustawy, jej przepisy stosuje się, jeżeli umowa, o której mowa w art. 1 ust. 1 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 ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym³⁴. W związku z powyższym, aby ustalić, kiedy umowa timesharingu podlega prawu polskiemu, należy posłużyć się kolizyjnoprawnymi przepisami ustawy o p.p.m.

Poszukiwanie kolizyjnoprawnych rozstrzygnięć dla umów timesharingu należy rozpocząć od zagadnienia kwalifikacji. Doktryna prawa prywatnego międzynarodowego przez kwalifikację rozumie zabieg mający na celu ustalenie zakresu normy kolizyjnej w celu wskazania przesłanek jej zastosowania. Chodzi o ustalenie, czy dany stan faktyczny może zostać przyporządkowany do zakresu danej normy kolizyjnej³⁵. Ponadto w ramach kwalifikacji powinno dojść do wyodrębnienia z prawa właściwego zespołu norm, na podstawie których ma być dokonana ocena prawna rozpatrywanego stanu faktycznego.

Kwalifikacja w prawie prywatnym międzynarodowym jest zabiegiem napotykanym na wiele trudności (także w odniesieniu do timesharingu), bowiem od tego, w jaki sposób nastąpi rozstrzygnięcie kwalifikacyjne, zależy zastosowanie określonej normy kolizyjnej, a tym samym zastosowanie prawa właściwego.

Prawo prywatne międzynarodowe przewiduje różne sposoby kwalifikacji³⁶. Można je ująć w następujące grupy:

1) propozycje kwalifikacji według prawa merytorycznego, obowiązującego w siedzibie sądu (kwalifikacja wg merytorycznej *legis fori*). W myśl założeń tej metody, przy ustalaniu treści pojęć występujących w normach kolizyjnych własnego p.p.m. sąd powinien kierować się wskazówkami zaczerpniętymi z własnego prawa merytorycznego (pojmować je tak, jak są one rozumiane we własnym prawie merytorycznym),

³⁴ Ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe, Dz.U. Nr 46, poz. 290 ze zm., cytowana w tekście jako p.p.m.

³⁵ Np. M. P a z d a n, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2002, s. 53 i nast.; W. L u d w i c z a k, *Międzynarodowe prawo prywatne*, Poznań 1996, s. 101 i nast.

³⁶ M. P a z d a n, *op. cit.*, s. 54 i nast.; W. L u d w i c z a k, *op. cit.*, s. 101 i nast.

2) postulat kwalifikacji wg prawa merytorycznego wskazanego (kwalifikacja wg *legis causae*). W myśl założeń tej koncepcji wyrażenia należy pojmować w taki sposób, w jaki rozumiane są one w prawie merytorycznym rządzącym danym stosunkiem,

3) koncepcja kwalifikacji autonomicznej, której dokonują się w ten sposób, że porównuje się pokrewne instytucje występujące w różnych systemach prawnych, dążąc jednocześnie do uniezależnienia norm kolizyjnych p.p.m. od jakiegokolwiek prawa merytorycznego,

4) propozycje kwalifikacji wg kolizyjnej *legis fori* (kwalifikacja funkcjonalna). Według tej koncepcji wykładnia wyrażen występujących w normach p.p.m. winna być dokonywana samodzielnie na użytek tych norm, niezależnie od tego, jak są one rozumiane we własnym prawie merytorycznym.

Przy umowach timesharingu właściwa byłaby kwalifikacja autonomiczna. Niemniej jednak stworzenie wspólnych pojęć prawa prywatnego międzynarodowego dla wszystkich państw to ideał, który trudno zrealizować³⁷. W odniesieniu do umów timesharingu właściwa wydaje się być kwalifikacja według prawa merytorycznego wskazanego, mimo że tej koncepcji zarzuca się błąd logiczny typu *petitio principii* (zaleca bowiem ona posługiwanie się prawem właściwym w celu ustalenia, czy jest ono właściwe). Jednak timesharing jest umową szczególnego rodzaju, gdyż w swej większości przedmiotem tej umowy są nieruchomości (w prawie polskim tylko budynki lub pomieszczenia mieszkalne), jeżeli wziąć pod uwagę definicję nieruchomości, jaka jest zawarta w dyrektywie³⁸. W tym wypadku należy wziąć pod uwagę związek, jaki zachodzi pomiędzy nieruchomością a prawem tego państwa, na obszarze którego nieruchomość jest położona. Umowy timesharingu wobec związku z nieruchomością nie można kształtować wbrew postanowieniom *legis rei sitae*, a więc w tym prawie należy poszukiwać odpowiedzi na pytanie o charakter praw, jakie nabywa się przez zawarcie

³⁷ Por. B. F u s c h, *op. cit.*, s. 99.

³⁸ Definicja nieruchomości zawarta w dyrektywie brzmi następująco: „nieruchomościę będzie oznaczać jakikolwiek budynek lub część budynku nadająca się do wykorzystania jako pomieszczenie, do którego odnosi się prawo będące przedmiotem umowy”, natomiast w prawie polskim budynek lub lokal stanowi odrębną nieruchomość wtedy, gdy przepis szczególnie tak stanowi. Dlatego polski ustawodawca ze względu na różnice pojęciowe nie posługuje się wzorem dyrektywy pojęciem nieruchomości, lecz używa pojęć „budynek” i „pomieszczenie mieszkalne”.

umowy timesharingu. Wtedy można sięgnąć do stosowania reguł kolizyjnych, a prawo właściwe wskazać albo według norm kolizyjnych prawa obligacyjnego, albo prawa rzeczowego³⁹.

W myśl niemal powszechnie przyjmowanego stanowiska, określenie prawa właściwego dla umownego stosunku zobowiązaniowego może nastąpić w drodze wyboru prawa dokonanego przez strony tego stosunku⁴⁰.

W polskim prawie wybór prawa w zakresie zobowiązań został uregulowany w art. 25 § 1 p.p.m. Zgodnie z tym przepisem, „strony mogą poddać swe stosunki w zakresie zobowiązań umownych wybranemu przez siebie prawu, jeżeli pozostaje ono w związku ze zobowiązaniem”. Niemniej jednak w myśl art. 25 § 2 p.p.m., zobowiązania dotyczące nieruchomości podlegają prawu państwa, na obszarze którego nieruchomość jest położona (*lex rei sitae*), a więc wybór prawa jest w tym zakresie niedopuszczalny.

Prawo polskie za zobowiązania dotyczące nieruchomości uznaje umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości (np. sprzedaż), umowy zobowiązujące do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości oraz umowy zobowiązujące do oddania nieruchomości do korzystania (np. najem). Timesharing jest bez wątpienia umową, która rodzi zobowiązanie dotyczące nieruchomości.

Na gruncie polskiego prywatnego prawa międzynarodowego zobowiązania oraz prawa rzeczowe na nieruchomościach podlegają prawu miejsca położenia nieruchomości (art. 25 § 2 w zw. z art. 24 § 1 p.p.m.), a więc jeżeli nieruchomość jest położona w Polsce – właściwe będzie prawo polskie.

Należy zwrócić jeszcze uwagę na fakt, że umowy timesharingu mają charakter konsumencki, a co za tym idzie, do tych umów odnoszą się reguły dotyczące obrotu z udziałem tzw. słabszej strony, w tym wypadku konsumenta. Charakter konsumencki nadała umowom timesharingu Dyrektywa 94/47/EWG. Tak samo czyni polska ustawa o ochronie nabywców prawa do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku. W art. 1 ust. 2 ustawy stwierdzono, że nabywca to osoba fizyczna, która zawiera umowę (na którą zostaje przeniesione prawo lub na rzecz której to prawo jest ustanowione) poza zakresem swojej

³⁹ Por. B. F u s c h, *op. cit.*, s. 99.

⁴⁰ M. P a z d a n, *op. cit.*, s. 102; W. L u d w i c z a k, *op. cit.*, s. 244.

działalności zawodowej, natomiast przedsiębiorca (zbywca) jest podmiotem zawierającym umowę w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą (art. 1 ust. 1 ustawy).

W art. 9 dyrektywa zezwala państwom członkowskim „na podjęcie niezbędnych środków w tym celu, aby konsument – niezależnie od prawa właściwego dla umowy – nie był pozbawiony ochrony zagwarantowanej przez dyrektywę, w przypadku gdy nieruchomość położona jest na terytorium państwa członkowskiego”. Ustawodawca polski nie był więc ograniczony we wprowadzeniu daleko idącej ochrony w swym prawie, dlatego ustawa stanowi, że gdy wymaga tego ochrona obywateli polskich (konsumentów w umowie timesharingu), stosuje się przepisy polskiej ustawy. Wiąże się to z tzw. „przepisami wymuszającymi swoją właściwość”⁴¹, czyli takimi przepisami prawa, które mają zastosowanie niezależnie od prawa właściwego, a nawet wbrew statutowi kontraktowemu. Taki charakter mają przepisy chroniące „słabszą stronę” obrotu – konsumenta. W myśl art. 10 ustawy, jeżeli umowa lub stosunek prawny (z którego wynika prawo timesharingu) podlega prawu obcemu, a prawo to nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzianego przez ustawę, przepisy ustawy stosuje się także wtedy, gdy:

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

W procesie dostosowania prawa polskiego do standardów UE polski ustawodawca ustanowił przepisy chroniące polskiego konsumenta.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy, przedsiębiorca jest zobowiązany doręczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy pisemny prospekt, który powinien być sporządzony zgodnie z wolą osoby zainteresowanej, w języku urzędowym państwa, w którym osoba ta ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Jeżeli w tym państwie obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, prospekt powinien być sporządzony w jednym z tych języków, wybranym przez osobę zainteresowaną (art. 2 zd. 1 i 2 ustawy).

⁴¹ Por. np. B. F u s c h, *op. cit.*, s. 102.

Formułując zdanie trzecie tego ustępu, polski ustawodawca skorzystał z uprawnienia nadanego przez art. 4 dyrektywy, który mówi, że „państwo członkowskie, którego nabywca jest rezydentem, może jednak zażądać, aby umowa była sformułowana w każdym przypadku przynajmniej w języku bądź w językach tego państwa członkowskiego, który to język bądź języki muszą być oficjalnymi w danym społeczeństwie”.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 zd. 3 ustawy, jeżeli nabywca ma miejsce zamieszkania w Polsce, prospekt powinien być sporządzony co najmniej w języku polskim. Oznacza to, że zawsze, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania na terytorium Polsce, prospekt będzie sporządzony w języku polskim. O sposobie uzyskania prospektu winny informować ogłoszenia, reklamy, cenniki i inne informacje dotyczące umowy (art. 2 ust. 3 ustawy).

Prospekt musi spełniać szczegółowe wymogi. Przede wszystkim będą musiały być w nim zawarte szczegółowe dane identyfikujące przedsiębiorcę: podane jego imię, nazwisko, adres, a w przypadku osoby prawnej – oznaczenie formy prawnej działalności oraz nazwiska osób uprawnionych do jej reprezentowania. W sytuacji gdy taki przedsiębiorca został wpisany do właściwego rejestru, obowiązkowe będzie podanie numeru tego wpisu. W przypadku współwłasności lub braku prawa własności po stronie przedsiębiorcy, prospekt musi zawierać szczegółowe informacje o właścicielu (właścicielach) nieruchomości, a gdy właściciel jest osobą prawną – jego nazwę (firmę), siedzibę i adres oraz podstawę prawną dysponowania przez przedsiębiorcę budynkiem lub pomieszczeniem mieszkalnym.

Prospekt musi dokładnie określać treść prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego oraz precyzować ewentualne uprawnienie nabywcy do przeniesienia tego prawa, zamiany, a także zasady jego zbywania i związane z tym koszty (art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy). Powinien także określać budynek lub pomieszczenie mieszkalne albo wskazywać sposób ich oznaczenia spośród nieruchomości będących w dyspozycji przedsiębiorcy (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy).

W sytuacji, gdy prawo nabywcy odnosi się do budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, które są projektowane lub w budowie, prospekt powinien zawierać dane dotyczące:

- 1) stanu zaawansowania robót,
- 2) terminu zakończenia budowy (ustawodawca ma tu zapewne na myśli prawdopodobny termin zakończenia budowy),

3) pozwolenie na budowę (nr pozwolenia, oznaczenie organu, który je wydał i adres); dyrektywa wprowadza obowiązek podania tych informacji w przypadku jakiegś specyficznej nieruchomości. W takim wypadku dyrektywa przewiduje także obowiązek podania pełnego adresu osób odpowiedzialnych za budowę. Tak więc, jeżeli polski ustawodawca wprowadza powyższe wymogi w odniesieniu do każdej nieruchomości, winien również wprowadzić wymóg wskazania osób odpowiedzialnych za budowę,

4) urzędzeń pozwalających na właściwe korzystanie z nieruchomości (chodzi tutaj zapewne o dane dotyczące prac wykończeniowych: instalacja gazowa, elektryczna, wodociągowo-kanalizacyjna oraz telefoniczna),

5) prawnego zabezpieczenia zakończenia prac budowlanych oraz zwrotu należności nabywcy, gdy prace budowlane nie zostaną zakończone, ze wskazaniem warunków dotyczących wykonania zabezpieczenia⁴²,

6) dane dotyczące usług związanych z korzystaniem z nieruchomości (koszty jej utrzymania, wywóz śmieci, opłaty za media); muszą również zostać sprecyzowane przesłanki wykonywania prawa timesharingu przez nabywcę, wymagane przepisami prawa państwa, w którym położony jest przedmiot tego prawa – z uwzględnieniem kosztów zarządu, podatków i opłat, kosztów napraw, remontów itp.

Niezbędne jest również zamieszczenie w prospekcie informacji o prawie nabywcy do odstąpienia od umowy wraz z pouczeniem o wymaganej formie tego odstąpienia (oświadczenie pisemne ze wskazaniem adresata) oraz o kosztach związanych z zawarciem i odstąpieniem od umowy, podlegających zwrotowi przez nabywcę prawa, w czasie skorzystania przez niego z prawa odstąpienia od umowy (art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy).

Zmiana danych i informacji zawartych w prospekcie przez przedsiębiorcę przed zawarciem umowy może nastąpić w przypadku, gdy zmiany te będą skutkiem okoliczności, na które przedsiębiorca nie miał wpływu. Nabywca o tym fakcie powinien zostać powiadomiony pisemnie jeszcze

⁴² Ustawa nie reguluje jednak kwestii, jak ma wyglądać udzielana konsumentowi gwarancja stanowiąca zabezpieczenie, że nieruchomość w budowie będzie ukończona. Ustawa mówi o powinności umieszczenia w umowie tego rodzaju gwarancji, lecz nie wskazuje w tym zakresie żadnych instrumentów. Nie określa również, czy, a jeżeli tak, to w jaki sposób mają być udzielone gwarancje, że „nieruchomość timesharingowa” będzie utrzymywana w stanie nie pogorszonym przez cały czas trwania umowy.

przed zawarciem umowy (art. 3 ust. 2 ustawy). Prospekt stanowi integralną część umowy (art. 4 ust. 3 ustawy).

Umowa stanowiąca podstawę wykonywania prawa timesharingu będzie musiała spełniać warunki określone ustawą, czyli zawierać wymagane przepisami prawa dane i informacje. Oprócz powtórzenia informacji, których zamieszczenie wymagane jest w samym prospekcie, umowa będzie jeszcze zawierać wzmiankę o ewentualnych zmianach danych z prospektu, a ponadto dodatkowe informacje (art. 4 ust. 1 ustawy):

1) dane osobowe nabywcy – jego imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania,

2) oznaczenie czasu korzystania przez nabywcę z budynku lub pomieszczenie mieszkalnego w każdym roku albo określenie sposobu oznaczania tego czasu,

3) oznaczenie budynku lub pomieszczenie mieszkalnego, z którego nabywca może korzystać albo określenie sposobu jego oznaczania,

4) określenie czasu, na jaki umowa została zawarta,

5) obciążenia kosztami, ciężarami lub zobowiązaniami innymi niż określone w umowie z tytułu wykonywania nabytego prawa (odpowiednik lit. J aneksu do dyrektywy) – spełniona zasada zupełności informacji (dotyczy obciążeń zawartych w umowie),

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

Określenie danych zawartych w prospekcie oraz w umowie jest zgodne ze wskazaniami dyrektywy.

Ustawa zastrzega, że umowa powinna być sporządzona na piśmie pod rygorem nieważności, chyba że dla ustanowienia lub przeniesienia prawa, z którego korzysta nabywca, zastrzeżona jest inna forma szczególna (art. 5 ust. 1 ustawy). Dyrektywa w tej kwestii nie zawiera żadnych postanowień, mówi jedynie o tym, że umowa musi być sporządzona na piśmie i zawierać co najmniej te punkty, o których mowa w aneksie. Użyte przez polskiego ustawodawcę sformułowanie „inna forma szczególna” odnosi się zapewne do formy pisemnej kwalifikowanej (np. formy aktu notarialnego). Ustawodawca nie określa dokładnie sytuacji, w których wymagana jest inna forma szczególna, zapewne dlatego, że ustawa nie przesądza o charakterze prawa, które uzyskuje nabywca. Niemniej jednak zważywszy na poziom prawnej świadomości społeczeństwa polskiego oraz ze względu na potrzebę ochrony „słabszej strony” – konsumenta, należało rozważyć, czy

choć przykładowo nie wskazać sytuacji, w których *ad solemnitatem* wymagana jest forma szczególna⁴³.

W sytuacji, gdy jedną ze stron umowy będzie cudzoziemiec, umowa powinna być sporządzona zgodnie z wolą nabywcy prawa w języku państwa, w którym ta osoba ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Jeżeli w tym państwie obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, wybór jednego z nich pozostawiono nabywcy (art. 5 ust. 2 zd. 1 i 2 ustawy). Jeżeli jednak nabywca będzie miał miejsce zamieszkania w Polsce, ustawa nakłada obowiązek sporządzenia umowy w języku polskim (art. 5 ust. 2 zd. 3 ustawy). W sytuacji gdy język, w którym sporządzono umowę, był różny od języka urzędowego państwa, w którym położona jest nieruchomość, to na przedsiębiorcę został nałożony obowiązek dostarczenia nabywcy sporządzonego lub potwierdzonego przez tłumacza przysięgłego tłumaczenia umowy na język urzędowy tego państwa (art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy). Przedsiębiorca ma również obowiązek doręczyć nabywcy dokument umowy bezpośrednio po jej zawarciu (art. 5 ust. 3 zd. 1 ustawy).

W artykułe 6 ustawy uregulowano prawo odstąpienia od umowy. Nabywca może od niej odstąpić bez podania przyczyny w ciągu 10 dni od doręczenie mu dokumentu umowy przez złożenie pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu. Termin dziesięciodniowy odstąpienia (*tempus ad deliberandum*) wiąże się ściśle z prawem do informacji i jest instytucją charakterystyczną dla współczesnego prawa konsumentów. Pozwala nabywcy na refleksję nad zawartą umową, na ponowne przeanalizowanie jej treści i ewentualne wycofanie się z transakcji bez ponoszenia negatywnych konsekwencji. W razie skorzystania z powyższego sposobu odstąpienia od umowy, jest ona uważana za niezawartą, a nabywca nie ponosi odpowiedzialności wobec przedsiębiorcy (art. 7 ust. 1 ustawy). Umowa może jednak zobowiązywać nabywcę do zwrotu przedsiębiorcy kosztów niezbędnych do zawarcia umowy (art. 7 ust. 2 ustawy). Są to wydatki poniesione w związku z zawarciem lub odstąpieniem od umowy i związane z formalnościami prawnymi, jakie muszą być dopełnione przed upływem 10-dniowego okresu odstąpienia od umowy.

Jeżeli umowa nie zawiera danych określonych przez przepisy prawa (art. 6 ust. 2 ustawy), wówczas 10-dniowy termin odstąpienia od umowy

⁴³ Por. J. Praussner-Zamorska, E. Traple, *op. cit.*, s. 546.

ulega przedłużeniu o okres od doręczenia nabywcy dokumentu umowy do doręczenia mu uzupełnienia zawierającego brakujące dane i informacje. W zdaniu drugim jest mowa, że w razie niedoręczenia uzupełnienia dziesięciodniowy termin ulega przedłużeniu o trzy miesiące. Sformułowanie tego ustępu nie jest zbyt trafne, bardziej właściwie byłoby powtórzenie przepisu dyrektywy. Przewiduje ona, że jeżeli umowa nie zawiera określonych danych, to nabywcy przysługuje prawo unieważnienia umowy w okresie trzech miesięcy od jej zawarcia (art. 5 ust. 1 zd. 1 dyrektywy). Jeżeli te informacje zostaną dostarczone w ciągu wyżej wymienionego trzymiesięcznego okresu, wówczas zapewniony nabywcy pierwotnie termin rozpoczyna się, licząc od dnia uzupełnienia danych (art. 5 ust. 1 zd. 2 dyrektywy).

Wykładnia *a contrario* art. 7 ustawy prowadzi do wniosku, że jeżeli nabywca czyni użytek z drugiego sposobu odstąpienia od umowy, to nie jest zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek kosztów.

Omawiana ustawa rozszerza katalog sytuacji, w których nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Zgodnie z jej art. 6 ust. 3, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy także wówczas, gdy przed doręczeniem umowy nie został mu doręczony prospekt albo prospekt lub umowa nie zostały sporządzone w języku właściwym, zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy. W tej sytuacji nabywcy przysługuje trzymiesięczny okres odstąpienia od umowy (w dyrektywie nie ma odpowiednika tego przepisu). Ustawa nie precyzuje początku biegu terminu. W związku z powyższym nasuwa się pytanie o celowość tego przepisu. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy, przedsiębiorca jest obowiązany doręczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy pisemny prospekt, a zważywszy, że w myśl art. 4 ust. 3 ustawy prospekt stanowi część umowy wydaje się, że w ogóle nie jest możliwe podpisanie umowy, jeżeli nabywca nie otrzyma prospektu przed jej zawarciem, bowiem prospekt nie jest wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 § 1 k.c., lecz elementem treści umowy. Ustawa w art. 4 ust. 3 zd. 2 mówi jednak, że w razie sprzeczności treści umowy z prospektem, strony są związane prospektem, chyba że w umowie są zmiany będące wynikiem okoliczności, na które przedsiębiorca nie miał wpływu lub zostały uzgodnione indywidualnie, natomiast według art. 385 § 1 k.c. w razie sprzeczności umowy z wzorcem obowiązuje umowa. Jeżeli więc prospekt stanowiłby wzorec umowny w rozumieniu kodeksu cywilnego, to nie mógłby obowiązywać w razie sprzeczności z nim treści umowy. Nasuwa się również pytanie, czy

możliwe jest podpisanie umowy sporządzonej w innym języku niż właściwy. Wydaje się, że brak ten powinien skutkować niezawarciem umowy.

Termin odstąpienia od umowy zostaje zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wyśle na wskazany adres oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy (art. 6 ust. 5 ustawy).

Ustawodawca, zgodnie z zaleceniami art. 6 dyrektywy, wprowadził zastrzeżenie, że przed upływem terminu do odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie może przyjmować od nabywcy żadnych świadczeń określonych w umowie (art. 8 ust. 1 ustawy).

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy, w przypadku finansowania timesharingu z kredytu lub pożyczki (udzielonych przez przedsiębiorcę albo udzielonych przez kredytodawcę na mocy porozumienia z przedsiębiorcą) odstąpienie od umowy jest skuteczne także wobec umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez nabywcę. Ustawodawca wprowadził więc zasadę akcesoryjności umów kredytowych (odstąpienie od umowy głównej uzasadnia jednocześnie odstąpienie od umowy kredytowej bez ponoszenia jakichkolwiek kar pieniężnych z tego tytułu, czyli obie umowy tworzą *iunctim*).

Bardzo istotną rolę ochronną spełnia art. 11, stanowiący, że nie można w drodze umowy wyłączyć ani ograniczyć praw określonych w art. 2-10 ustawy. Artykuł ten stanowi istotny instrument zabezpieczający przed różnymi próbami obejścia przepisów przez przedsiębiorcę oferującego prawo timesharingu i przed wykorzystywaniem swojej pozycji przez silniejszą stronę umowy.

Dla wzmocnienia i stabilizacji nabywcy, art. 12 i 13 ustawy znowelizowały kodeks cywilny (przepisy dotyczące użytkowania) oraz ustawę o księgach wieczystych i hipotece⁴⁴.

Poprzez dodanie nowego artykułu 270¹ k.c. wprowadza możliwość ustanowienia prawa okresowego korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego jako zbywalnego prawa użytkowania (przy zastrzeżeniu, że w takim kształcie użytkowanie nie przynosi pożytków). Natomiast zmiana do ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewiduje możliwość ujawnienia przez strony tego prawa w dziale III księgi wieczystej, jeżeli będzie ona miało charakter zobowiązaniowy.

⁴⁴ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 16, poz. 147 ze zm.

Niezastosowanie się do przepisów ustawy jest wykroczeniem. Artykuł 14 ustawy dodaje do kodeksu wykroczeń dwa przepisy penalizujące określone zachowania przedsiębiorców, które w świetle przepisów ustawy będą niedopuszczalne przy zawieraniu umów z nabywcami prawa timesharingu. Karą ograniczenia wolności lub grzywną karany jest ten, kto w zakresie swojego przedsiębiorstwa zawrze z nabywcą będącym osobą fizyczną umowę, na podstawie której wykonywane miałyby być prawo timesharingu bez zachowania właściwych wymogów dotyczących jej treści lub formy, jak również ten, kto żądałby od nabywcy prawa timesharingu świadczenia przed upływem określonego w ustawie terminu odstąpienia od umowy. Karą grzywny natomiast jest karane składane nieuczciwie i sprzecznie z treścią nabywanego prawa przy zawieraniu umowy oświadczenie, że przedmiotem umowy jest własność.

Uchwalenie ustawy o timesharingu było zabiegiem niezbędnym ze względu na konieczność dostosowania polskiego prawa do standardów europejskich. Ten cel udało się zrealizować, choć ustawa ma pewne braki. Niemniej jednak jest ona niezbędna w celu zapewnienia polskiemu konsumentowi ochrony prawnej równej tej, jaką mają konsumenci w państwach członkowskich Unii. Mimo że ustawa weszła w życie niedawno, to jednak umowy z zakresu *time-share* były zawierane przez Polaków od kilku lat, zgodnie z zasadą swobody umów zapisaną w kodeksie cywilnym. Tego rodzaju umowy miały zastosowanie przede wszystkim w branży turystycznej, dlatego do ich zawierania dochodziło najczęściej w warunkach, które uniemożliwiały obiektywną ocenę charakteru prawnego tych umów i konsekwencji ich podpisania, przy wykorzystaniu agresywnej reklamy oraz braku wiedzy potencjalnych nabywców (brak wiedzy o prawie do informacji, możliwości odstąpienia od umowy i formach ochrony przed nieuczciwymi kontrahentami, którzy wykorzystywali brak regulacji w tej materii)⁴⁵. Cechą charakterystyczną dotychczas zawieranych umów była dysproporcja uprawnień stron z pokrzywdzeniem nabywców, którym utrudniano prawo odstąpienia od umowy poprzez obwarowanie go wysoką karą lub odstępnym, najczęściej niewspółmiernym do wartości oferowanego świadczenia i rzeczywiście poniesionych kosztów, redagowanie tych umów w sposób niezbyt jasny i przejrzysty, przy użyciu języka niezrozumiałego dla kontrahen-

⁴⁵ Zobacz E. Łętowska, s. 422 (przypis 3).

ta, a także ograniczanie informacji, szczególnie tych, dotyczących wysokości rocznych opłat, kosztów eksploatacji nieruchomości, jej stanu, jakości świadczonych usług. Dodatkowe utrudnienie w razie sporu stanowiła właściwość miejscowa sądów państw obcych (którą z reguły przesądzało miejsce położenia nieruchomości)⁴⁶.

Nowa ustawa zabezpiecza interesy nabywców prawa timesharingu. Przyznaje uprawnienia podobne tym, jakie mają konsumenci w Unii Europejskiej. Stwarza możliwość ochrony praw, a także gwarantuje prawo odstąpienia od umowy bez dotkliwych w skutkach konsekwencji dla nabywcy. Ustawa umożliwia sądom badanie rzetelności informacji udzielanej przez przedsiębiorcę, prawidłowości w zawieraniu umowy, a poza tym jest podstawą rozstrzygania sporów z zakresu umów timesharingu, bez rozbieżności stanowisk w kwestii ich przedmiotu, pozwala bowiem na właściwe zakwalifikowanie spraw jako problemów z zakresu ochrony konsumenta nie tylko przed mającym przewagę, ale również nierzetelnym przedsiębiorcą. Prawna ochrona interesów nabywców została zagwarantowana. Ustawa w praktyce będzie dotyczyć wąskiej grupy nabywców, tych których stać na to, aby wydać duże sumy na powtarzające się prawo do nieruchomości położonej w atrakcyjnym miejscu. Jej popularność może nie być zatem zbyt duża.

⁴⁶ Forum Doradców Podatkowych e-mail: <http://www.doradcy.podatkowi.pl/>.