

Katarzyna Grzyb

Umowa timesharingu w prawie polskim

I. Wprowadzenie

Timesharing to młoda instytucja prawa cywilnego, znana zarówno prawu polskiemu, jaki i ustawodawstwom innych krajów. Oznacza specyficzną formę korzystania z rzeczy, zwłaszcza z nieruchomości, w której decydujące znaczenie ma kryterium czasu¹. Timesharing praktykowany jest w sytuacji, gdy podmiot zainteresowany jest nabyciem prawa do korzystania, a nie prawa własności, i polega na tym, że w drodze umowy nabywca uzyskuje prawo do korzystania z określonej rzeczy (nieruchomości) w ściśle ustalonych, regularnie powtarzających się odstępstwach czasu. Regułą jest, że tego rodzaju umowa zawierana jest na dłuższy czas – od kilku do kilkudziesięciu lat².

Istotą tego prawa jest możliwość korzystania z nieruchomości. Prawo to jest ograniczone czasowo w podwójny sposób. Po pierwsze, ograniczony jest okres korzystania w każdym roku, tj. określony bywa termin, w którym uprawniony może korzystać z nieruchomości będącej przed-

¹ Por. B. F u c h s, *Timesharing w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z dnia 13 lipca 2000 roku)*, Rejent 2001, nr 4, s. 40; B. F u c h s, *Timesharing w prawie prywatnym międzynarodowym*, [w:] *Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej prof. K. Krużalaka*, Gdańskie Studia Prawnicze, t. V, Gdańsk 1999, s. 89 i nast.; B. F u c h s, *Timesharing*, Rejent 1997, z. 4, s. 33 i nast.

² Por. B. F u c h s, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 40; t e j ż e, *Timesharing*, s. 34.

miotem umowy timesharingu. Po drugie, umowy tego rodzaju zawierane są na pewien, określony czas (minimum trzy lata).

Timesharing to nic innego jak korzystanie z nieruchomości, np. obiektu turystycznego, hotelu, pensjonatu, apartamentu czy ośrodka turystycznego w oznaczonym czasie w każdym roku. Może oznaczać także czasowe korzystanie z różnych dóbr, także ruchomości (np. komputery, maszyny)³.

Przedmiotem timesharingu mogą być różne dobra konsumpcyjne, ale jego prawne uregulowanie oraz gospodarcza funkcja wiąże się zasadniczo z branżą turystyczną⁴. Timesharing to instytucja stanowiąca typ usługi turystycznej, związanej z zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oraz ponoszenia corocznych kosztów na poczet jej utrzymaniem. Często umowa timesharingu związana jest z innymi umowami, np. kredytem czy dodatkowymi usługami turystycznymi w okresie korzystania z nieruchomości⁵.

II. Timesharing nie zawsze uczciwy

Timesharing w praktyce najwcześniej stosowany był we Francji, skąd na początku lat siedemdziesiątych został przeniesiony do Stanów Zjednoczonych oraz krajów Europy Zachodniej. W Polsce pojawił się dopiero w latach dziewięćdziesiątych.

Początkowo prawa nabywców nie były dobrze chronione. Umowy timesharingu charakteryzowały się rażącym pokrzywdzeniem nabywcy jako strony słabszej. Profesjonalista narzucał konsumentowi niekorzystne postanowienia umowne, posługując się najczęściej opracowanymi przez siebie wzorcami⁶. Tego typu usługi świadczone były zwykle przez firmy turystyczne, które przedkładały klientowi formularze umów do podpisu, bez możliwości negocjowania ich warunków. Umowy timesharingu redagowane były bardzo często z wyraźnym pokrzywdzeniem nabyw-

³ B. Fuchs, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 41.

⁴ B. Fuchs, *Timesharing*, s. 34.

⁵ Por. J. Gołaczynski, *Timesharing-zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7-8, s. 60 i nast.; E. Łętowska, *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 1999, s. 416.

⁶ Por. J. Gołaczynski, *op. cit.*, s. 61; E. Łętowska, *op. cit.*, s. 416.

ców, zawierane przy użyciu natarczywej reklamy i nie zawsze uczciwego marketingu.

III. Timesharing w świetle prawa wspólnotowego

W związku z potrzebą ochrony konsumentów, będących słabszą stroną tych umów, oraz różnorodnością systemów prawnych, Unia Europejska w kierunku ujednoczenia timesharingu na płaszczyźnie międzynarodowej przygotowała Dyrektywę 94/47 Rady i Parlamentu Europejskiego z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców, z uwagi na niektóre aspekty umów dotyczących nabycia prawa do czasowego korzystania z nieruchomości⁷.

Celem dyrektywy było wyeliminowanie rozbieżności w systemach państw członkowskich w zakresie regulacji dotyczących prawa do korzystania z nieruchomości przez określony czas w ciągu roku. W art. 2 dyrektywy wyjaśniono pojęcie umowy timesharingu, przez którą należy rozumieć umowę lub grupę umów zawartą na okres co najmniej 3 lat, na podstawie której (których) ustanawia, przenosi lub też rodzi się zobowiązanie do przeniesienia bezpośrednio lub pośrednio prawa rzeczowego lub szczególnego prawa do korzystania z jednej lub kilku nieruchomości w określonym czasie w ciągu roku, przez czas nie krótszy niż tydzień, jeżeli prawo to nabywane jest za zapłatą określonej sumy⁸. Jednocześnie nie przesądzono kwestii charakteru (rzeczowego lub obligacyjnego) prawnego tej instytucji, pozostawiając tę ocenę państwom członkowskim.

Ponadto ustawodawca nie dążył do określenia podstaw prawnych umów timesharingu, jednak wypowiedział się przeciwko normowaniu tych umów jako najmu, podkreślając, że różnica tkwi przede wszystkim w sposobie płatności⁹.

Dyrektywa 94/47 z dnia 26 października 1994 r. nałożyła na państwa członkowskie obowiązek dostosowania prawa wewnętrznego do regulacji w niej przewidzianej. Polska, jeszcze nie będąc członkiem Unii Europej-

⁷ Dz.Urz. WE L 280.83 z dnia 29 X 1994 r.; por. B. F u c h s, *Timesharing*, s. 38 i nast.; t e j ż e, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 41 i nast.

⁸ B. F u c h s, *Timesharing w prawie prywatnym...*, s. 9.

⁹ J. G o ł a c z y ń s k i, *op. cit.*, s. 62 i nast.

skiej, wyszła temu zadaniu naprzeciw, uchwalając ustawę 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 hipotece¹⁰.

Konieczność wprowadzenia do prawa polskiego instytucji timesharingu wynikała nie tylko z potrzeb harmonizacji prawa europejskiego, ale również prawidłowego funkcjonowania polskiego rynku wewnętrznego poprzez wprowadzenie takich regulacji prawnych, które w odpowiednim zakresie zabezpieczą interesy konsumentów¹¹.

IV. Timesharing w rozumieniu 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

1. Wprowadzenie

Ustawodawca polski w tekście ustawy nie posłużył się terminem timesharing, ale jest w niej mowa o nabyciu „prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie.” Użyte określenie w rzeczywistości oddaje sens instytucji timesharingu ze względu na jego szczegółowy opis. W związku z powyższym należy wnioskować, że ustawodawca nie chciał wprowadzić do polskiego języka prawniczego obcojęzycznego terminu¹².

Jednocześnie ustawą z dnia 13 lipca 2000 r. nie wprowadzono do prawa cywilnego nowego typu umowy, na mocy której nabywca uzyskuje prawo timesharingu, jak również nie określono charakteru prawnego nabytego prawa, wskazując tylko na pewne możliwości, które już w praktyce występują.

¹⁰ Dz.U. Nr 74, poz. 855.

¹¹ J. Preussner-Zamorska, E. Traple, *Timesharing – nowa instytucja prawa polskiego. Uwagi na marginesie projektu ustawy*, KPP 1998, z. 3, s. 537.

¹² Por. B. Fuchs, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 41 i nast.

Umowa timesharingu jest umową terminową, zawieraną na czas oznaczony, nie krótszy jednak niż trzy lata. Ustawa nie wymienia żadnego typu umowy, której dotyczy prawo korzystania z nieruchomości. Ważną rzeczą jest, aby określała prawa i obowiązki przedsiębiorcy oraz nabywcy, np. może to być umowa spółki, w której wspólnikowi przyznaje się prawo korzystania z domu czy apartamentu¹³.

2. Prawo właściwe dla timesharingu

2.1. Uwagi ogólne

Timesharing nie jest zjawiskiem jednolitym, rodzi wiele wątpliwości i sporów co do swej natury prawnej. Wykreowany w umowie stosunek timesharingu może być różnie ukształtowany, stąd trudno jest taką umowę jednoznacznie zakwalifikować¹⁴. Rozwiązania należy poszukiwać w prawie zobowiązań lub prawie rzeczowym. W ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. brak jednoznacznej wskazówki, czy prawo powstające z umowy timesharingu jest prawem o charakterze obligacyjnym, czy też prawem rzeczowym. Według art. 1 ust. 3, przepisy ustawy stosuje się do wszelkich umów nabycia prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, bez względu na naturę prawną stosunków, które stanowią podstawę. Prawo nabywcy może mieć charakter prawa osobistego (w tym wierzytelności) albo prawa rzeczowego (w szczególności użytkowania). Tym samym ustawa polska nie rozstrzyga o charakterze (reczowym lub obligacyjnym) umów timesharingu.

Strony, zawierając umowę timesharingu, najczęściej wybierają jedną z dwu możliwości ukształtowania prawa, które uzyskuje nabywca. Partnerzy mogą powołać do życia prawo obligacyjne, które uprawnionemu daje roszczenie o udostępnienie mu corocznie nieruchomości albo ustanawiają prawo rzeczowe na rzeczy¹⁵.

2.2. Timesharing jako prawo obligacyjne

Najprostszą metodą ukształtowania prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku jest

¹³ R. K r u p a, *Dwa dni na Haiti, tydzień na Wyspach Dziewiczych*, Rzeczpospolita z dnia 2000 r., nr 287.

¹⁴ B. F u c h s, *Timesharing*, s. 43.

¹⁵ Tamże, s. 43 i nast.

ustanowienie prawa o charakterze obligacyjnym¹⁶. Na tej płaszczyźnie strony, zawierając umowę, mają najwięcej swobody ze względu na wyrażoną *expressis verbis* w art. 353¹ k.c. zasadę swobody umów¹⁷, obowiązującą w polskim kodeksie cywilnym¹⁸ od 1990 r.¹⁹ Porządek prawny w zakresie obligacyjnych stosunków prawnych uznaje autonomię stron w sferze zawierania umowy, osoby partnera i treści, z uwzględnieniem przewidzianych ograniczeń²⁰. Kontrahenci, zawierając umowę, mają pełną swobodę decyzji w zakresie zawiązania między sobą stosunku obligacyjnego (od ich woli zależy powstanie zobowiązania umownego), wyboru kontrahenta oraz ukształtowania według swego uznania albo stworzenia takiej sytuacji prawnoobligacyjnej, jaka najbardziej odpowiada ich interesom²¹. Jednakże swoboda kontrahentów może być ograniczona wówczas, gdy w przepisach obowiązującego prawa pewne normy uznano za bezwzględnie obowiązujących (*ius cogens*)²². Granice swobody umów mogą wynikać z przepisów ustawy o charakterze *iuris cogentis*, właściwości (natury) stosunku, który ma wiązać strony, i zasad współżycia społecznego²³. Przy rozstrzygnięciu tego zagadnienia należy brać pod uwagę

¹⁶ Por. B. Fuchs, *Timesharing*, s. 44; t e j ż e, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 44 i nast.

¹⁷ Por. W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2000, s. 30 i nast.; Z. Rozwadowski, *Zobowiązania-część ogólna*, Warszawa 1998, s. 117 i nast.; A. Wolter, I. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, wyd. 2, Warszawa 2001, s. 252; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, wyd. 10, Warszawa 2000, s. 34; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego i rodzinnego*, Lublin 1999, s. 284; B. Fuchs, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 44 i nast.

¹⁸ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.

¹⁹ Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321.

²⁰ A. Wolter, I. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 252;

²¹ Por. T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 284 i nast.; Z. Rozwadowski, *op. cit.*, s. 117; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 134; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 34;

²² Por. Z. Rozwadowski, *op. cit.*, s. 119; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 135; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 167;

²³ Por. Z. Rozwadowski, *op. cit.*, s. 119; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 30, 140 i nast.; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 284.

nie tylko treść stosunku zobowiązującego, ale i cel, jaki przeświecał kontrahentom zawierającym umowę²⁴.

Należy jednak pamiętać, że granice swobody kontrahentów w przypadku timesharingu wyznacza 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. Strony mogą przewidzieć regulację korzystniejszą dla nabywcy, niż wynika to ze stosowanych przepisów ustawy, ale nie jest dopuszczalne ani ograniczenie, ani pozbawienie nabywcy należnej mu ochrony (art. 11 ustawy).

Zgodnie z powyższym, przedsiębiorca, zawierając umowę timesharingu o charakterze obligacyjnym, zobowiązuje się oddać do dyspozycji zainteresowanego określoną nieruchomość co roku i zawsze w tym samym ściśle oznaczonym czasie. Dodatkowo może świadczyć na rzecz zainteresowanego określone usługi oraz przyjmuje na siebie pieczę nad obiektem, natomiast nabywca w zamian za korzystanie z nieruchomości zobowiązuje się do zapłaty ryczałtowego wynagrodzenia²⁵.

Taki charakter prawny umowy timesharingu jest najbardziej zbliżony swą konstrukcją do uregulowanej w kodeksie cywilnym umowy najmu. Stosunek najmu zawiera elementy przedmiotowo istotne dla timesharingu. Umowy kreujące te stosunki są umowami długoterminowymi, jednak ograniczonymi czasowo. Umowa najmu, podobnie jak umowa timesharingu, zobowiązuje wynajmującego (przedsiębiorcę) do oddania najemcy (nabywcy) rzecz do używania. Jednakże w przypadku timesharingu oferent świadczy najczęściej na rzecz nabywcy jeszcze inne usługi, a nie tylko oddaje rzecz do używania. Tym samym różnica wynika z zakresu obowiązków przedsiębiorcy w stosunku do obowiązków wynajmującego²⁶. Jednocześnie timesharing różni się od umowy najmu sposobem uiszczania czynszu. W pierwszym przypadku jest to wynagrodzenie ryczałtowe (bliżej nieokreślone przez ustawodawcę), natomiast przy najmie czynsz uiszczany jest w terminach umówionych, a w przypadku ich braku (reguluje

²⁴ Por. W. Zachórski, *op. cit.*, s. 141; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 284.

²⁵ B. Fuchs, *Timesharing*, s. 44.

²⁶ B. Fuchs, *op. cit.*, s. 48.

to art. 669 § 2 k.c.) z góry do dnia 10-go każdego miesiąca i w zależności od czasu obowiązywania umowy (za cały okres najmu w przypadku umowy zawartej na miesiąc lub każdego miesiąca, gdy umowa zawarta jest na okres dłuży niż miesiąc).

2.3. Timesharing jako prawo rzeczowe

Inaczej problem timesharingu przedstawia się w przypadku prawa rzeczowego. Swoboda partnerów w ukształtowaniu określonego stosunku prawnego jest znacznie ograniczona, mogą oni powołać do życia tylko takie prawa, które przewiduje ustawa, a możliwość umownego ukształtowania treści w sposób odmienny jest bardzo ograniczona ze względu na obowiązującą zasadę zamkniętej listy prawa rzeczowych, tzw. zasadę *numerus clausus*²⁷. Oznacza to, że prawem rzeczowym jest tylko takie prawo, które z woli ustawodawcy jest prawem skutecznym względem wszystkich podmiotów podlegającym danemu prawodawstwu (*erga omnes*)²⁸. Strony nie mają w ogóle wpływu lub mają ograniczony na treść powołanego przez nie do życia stosunku cywilnoprawnego. Zainteresowani mogą ustanowić tylko takie prawa rzeczowe, jakie są przewidziane w ustawie, tzn. w kodeksie cywilnym lub ustawie szczególnej.²⁹ W związku z tym prawa rzeczowe tworzą zamknięty katalog, podmioty prawa cywilnego nie mogą powoływać do życia innych praw ani też nadawać znanym ustawie prawom rzeczowym odmiennej treści. Przepisy regulujące prawo rzeczowe są w zdecydowanej większości bezwzględnie obowiązujące³⁰.

Ustawodawca uchylił się od jednoznacznego zakwalifikowania umowy timesharingu jako prawa rzeczowego, zezwolił na stosowanie do niej

²⁷ Por. A. Wolter, I. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 252; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 35 i 193; E. Drozd, *Numerus clausus prawa rzeczowego*, [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (Księga pamiątkowa ku czci prof. Z. Radwańskiego)*, *Studia i rozprawy*, Poznań 1990, s. 257 i nast.; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 167.

²⁸ Por. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 196; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 167.

²⁹ Por. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 193; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 167.

³⁰ Por. A. Wolter, I. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 143; E. Drozd, *op. cit.*, s. 265; T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 167.

przepisów o użytkowaniu (art. 270¹ § 1 k.c.), gdy strony skorzystają z możliwości ukształtowania prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego jako prawa użytkowania³¹. Do prawa czasowego korzystania z domu, pokoju, apartamentu mają zastosowanie zarówno przepisy o użytkowaniu, jaki i o użytkowaniu przez osoby fizyczne.

Do umowy timesharingu nie stosuje się wszystkich przepisów regulujących użytkowanie (art. 270¹ § 1 k.c.). Po pierwsze, użytkowanie polegające na korzystaniu z budynku lub lokalu mieszkalnego nie jest prawem zbywalnym, co jest regułą w przypadku użytkowania (art. 254 k.c.). Po drugie, do timesharingu nie stosuje się przepisu o przedawnieniu (art. 255 k.c.), tzn. użytkowanie polegające na korzystaniu z budynku lub lokalu mieszkalnego nie wygasa wskutek niewykonania go przez dzieść lat. Jednakże dla timesharingu przewidziano regulację szczególną, przyjmując, że prawo to jest prawem terminowym i wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia (art. 270¹ § 2 k.c.). Kolejnym przepisem, którego nie stosuje się do użytkowania polegającego na korzystaniu z budynku lub lokalu mieszkalnego, jest przepis, że użytkowanie ustanowione na rzeczy osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią (art. 266 k.c.). Oznacza to, że uprawnienie nabyte przez zawarcie umowy timesharingu będzie prawem dziedzicznym. Ponadto, do timesharingu nie mają zastosowania przepisy o użytkowaniu przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne i inne wypadki użytkowania³².

Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. wprowadziła również zmiany w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³³. Przepisem art. 13 ustawodawca umożliwił ujawnienie prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w księdze wieczystej³⁴, w konsekwencji czego prawo uzyska tzw. rozszerzoną skuteczność względem prawa nabytego przez czynność prawną po jego ujawnieniu.

3. Timesharing – umowa o charakterze konsumenckim

Nie należy zapominać, że w świetle prawa umowy timesharingu mają charakter konsumencki i do nich odnoszą się szczególnie reguły doty-

³¹ B. F u c h s, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 44 i nast.

³² J. G o ł a c z y Ń s k i, *op. cit.*, s. 72.

³³ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

³⁴ Por. R. K r u p a, *op. cit.*; B. F u c h s, *op. cit.*, s. 46.

czące obrotu z udziałem tzw. strony słabszej, w tym przypadku konsumenta.

W obowiązującym stanie prawnym pojęcie konsument używane jest w związku z regulacją ochrony słabszych podmiotów w obrocie gospodarczym.

Pojęcie konsumenta zawarte jest w art. 22¹ k.c., zgodnie z którym „za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową”³⁵.

Charakter konsumencki nadała umowie timesharingu Dyrektywa 94/47/EG Parlamentu Europejskiego i Rady, określając, że nabywcą jest osoba fizyczna, na którą zostaje przeniesione prawo lub rzecz, której prawo zostaje ustanowione, przy czym cel, dla którego umowa zostaje zawarta, nie ma nic wspólnego z wykonywaną przez tę osobę działalnością zawodową³⁶.

Podobne rozwiązanie przyjęło ustawodawstwo polskie. Ustawodawca nie posłużył się pojęciem konsument, ale mówi wyłącznie o ochronie nabywców prawa korzystania m.in. z pomieszczenia mieszkalnego na podstawie czasowego udziału (timesharing). W art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2000 r. zdefiniowano nabywcę jako osobę fizyczną, która zawiera umowę timesharingu poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej³⁷.

4. Strony umowy

Warto zauważyć, że osobą, która udostępnia lokal, może być wyłącznie przedsiębiorca, przy czym ustawa nie definiuje, kogo należy rozumieć przez przedsiębiorcę. Przyjąć należy, że chodzi tu o przedsiębiorcę w rozumieniu kodeksu cywilnego (art. 43¹). Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową, polegającą na udostępnianiu budynków lub pomieszczeń mieszkalnych.

Z kolei drugą stroną umowy jest nabywca, tj. osoba fizyczna, zawierająca umowę poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej (art. 1

³⁵ Por. Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 lutego 2000 r. III CZP 26/99, OSNC 2000, nr 9, poz. 152.

³⁶ B. F u c h s, *Timesharing*, s. 40.

³⁷ Por. B. F u c h s, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 42 i nast.

ust. 2). Ustawodawca, podkreślając, że umowa zawierana jest „poza zakresem prowadzonej działalności” nadał jej charakter umowy konsumenckiej³⁸.

5. Przedmiot, wynagrodzenie

W ustawie nie uregulowano timesharingu w sposób kompleksowy i zupełny. Jednakże jej przepisy stosuje się wówczas, gdy chodzi o prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego. Prawo, które jest przedmiotem umowy jest prawem odpłatnym, nabywca uiszcza na rzecz przedsiębiorcy ryczałtowe wynagrodzenie. Ustawodawca nie określa granic jego wysokości czy terminu wymagalności, te kwestie pozostawiono do rozstrzygnięcia stronom umowy timesharingu.

V. Ochrona nabywców w świetle ustawy z dnia 13 lipca 2000 r.

1. Uwagi ogólne

Prawne zabezpieczenia konsumenta w umowach timesharingu znalazły się dopiero w obowiązującej od 9 grudnia 2000 r. 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 hipotece³⁹, która reguluje wymogi, jakie musi spełnić przedsiębiorca chcący udostępnić lokal.

Celem ustawodawcy było uregulowanie niektórych aspektów umowy timesharingu, mianowicie zagadnienia ochrony nabywcy, co wynika z regulacji 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.”

2. Prospekt

Ustawodawca nałożył na przedsiębiorcę oferującego prawo czasowe korzystania z nieruchomości obowiązek doręczenia osobie zainteresowanej przed zawarciem umowy pisemnego prospektu (art. 2 ust. 1).

³⁸ B. F u c h s, *op. cit.*, s. 42 i nast.

³⁹ Dz.U. Nr 74, poz. 855.

Prospekt, czyli szczegółowy opis usług danego przedsiębiorcy winien być sporządzony zgodnie z wolą osoby zainteresowanej, w języku zrozumiałym dla klienta, tj. urzędowym państwa, w którym osoba ta ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem⁴⁰. W przypadku gdy w określonym państwie obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, prospekt powinien być sporządzony w jednym języku, 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). Ustawodawca w art. 3 ust. 1 określił minimum danych, które powinny być zawarte w prospekcie, tj.:

- 1) dokładne określenie przedsiębiorcy,
- 2) określenie właściciela nieruchomości, jeżeli nie jest nim przedsiębiorca,
- 3) określenie treści prawa, które ma zostać nabyte,
- 4) określenie przesłanek wykonywania prawa,
- 5) dokładne określenie budynku lub pomieszczenia mieszkalnego,
- 6) szczegóły związane z inwestycją, jeżeli prawo nabywcy odnosi się do budynku albo pomieszczenia mieszkalnego, które jest projektowane lub w budowie,
- 7) dane dotyczące usług związanych z korzystaniem z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, w szczególności jego utrzymanie, wywóz śmieci, dostarczanie wody, elektryczności i gazu oraz warunków korzystania z tych usług,
- 8) dane dotyczące urządzeń przeznaczonych do wspólnego używania, w szczególności basenu, sauny oraz warunków korzystania z tych urządzeń,
- 9) dane dotyczące zasad zarządzania budynkiem lub pomieszczeniem mieszkalnym oraz ponoszenia kosztów jego utrzymania, napraw i remontów,
- 10) dane dotyczące wysokości ryczałtowego wynagrodzenia za nabycie prawa oraz podstawy obliczania innych należności, w tym obciążeń związanych z korzystaniem z nieruchomości, w szczególności kosztów zarządu, podatków i opłat lokalnych, kosztów napraw i remontów,
- 11) informację o prawie nabywcy do odstąpienia od umowy, z pouczeniem o wymaganej pisemnej formie oświadczenia woli o odstąpieniu,

⁴⁰ Por. R. K r u p a, *op. cit.*; B. F u c h s, *op. cit.*, s. 46 i nast.

terminie, w którym z prawa tego można skorzystać, wraz z powiadomieniem, że termin do odstąpienia jest zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wyśle na wskazany adres oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy,

12) informację 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,

13) informację o sposobie uzyskiwania dodatkowych danych, dotyczących proponowanej umowy.

Może się zdarzyć, że 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 powinien poinformować drugą stronę na piśmie, jeszcze przed zawarciem umowy (art. 3 ust. 2).

3. Treść umowy

Umowa timesharingu winna zawierać następujące informacje:

- 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 oznaczenia,
- 3) oznaczenie budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, z którego nabywca może korzystać, albo określenie sposobu jego oznaczenia,
- 4) określenie czasu, na jaki umowa zostanie zawarta,
- 5) stwierdzenie, że wykonywanie nabytego prawa nie jest związane z kosztem, ciężarami ani zobowiązaniami innymi niż określone w umowie,
- 6) określenie miejsca i daty podpisania umowy przez każdą ze stron.

Ponadto w treści umowy nie można pominąć informacji zawartych w prospekcie, jednocześnie należy zaznaczyć, jakie dane zostały zmienione w zakresie art. 3 ust. 2.

Dodatkowo w prospekcie, jak i umowie muszą być zawarte informacje o prawie państwa, w którym położona jest nieruchomość⁴¹.

Prospekt stanowi część umowy. W przypadku sprzeczności treści umowy z prospektem, strony będą związane prospektem, chyba że

⁴¹ R. Krupa, *op. cit.*

w umowie zostały dokonane zmiany w zakresie takim, jak w prospekcie (art. 3 ust. 2) lub zostały uzgodnione indywidualnie. Jeżeli jednak przedsiębiorca nie doręczył prospektu nabywcy przed zawarciem umowy albo też nie został on sporządzony we właściwym języku, strony będą związane wyłącznie umową (art. 4 ust. 3).

4. Forma umowy

Jeżeli będziemy zainteresowani korzystaniem z hotelu czy pensjonatu w oznaczonym przez nas terminie (np. okres letni bądź zimowy), przez co najmniej trzy lata powinniśmy zawrzeć umowę na piśmie pod rygorem nieważności. Jeśli jednak dla przeniesienia lub ustanowienia prawa, na podstawie którego można korzystać z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, zastrzeżona jest inna forma szczególna, wówczas umowa musi zostać zawarta w tej właśnie formie (art. 5 ust. 1)⁴². Tak będzie w przypadku, gdy prawo do korzystania z nieruchomości będzie miało charakter użytkowania (art. 245 § 2 k.c.).

5. Język

Umowa powinna być sporządzona zgodnie z wolą nabywcy, w języku urzędowym państwa, w którym ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. W przypadku gdy w określonym państwie obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, umowa powinna być sporządzona w jednym języku, 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).

6. Doręczenie

Ustawodawca zobowiązał przedsiębiorcę do doręczenia nabywcy umowy bezpośrednio po jej zawarciu. W przypadku gdy język, w którym sporządzono umowę, nie jest językiem urzędowym państwa, w którym położony jest budynek lub pomieszczenie mieszkalne, przedsiębiorca powinien ponadto doręczyć nabywcy sporządzone lub potwierdzone przez tłumacza przysięgłego tłumaczenie umowy na język urzędowy tego państwa (art. 5 ust. 3).

⁴² Por. E. U s o w i c z, *Niedozwolone klauzule umowne. Timesharing nie zawsze uczciwy*, *Gazeta Prawna* 2002, nr 125.

7. Prawo odstąpienia

Co istotne, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy timesharingu (także przedwstępnej) bez podania przyczyny w terminie dziesięciu dni od doręczenia mu dokumentu przez złożenie pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy (art. 6 ust. 1). Prawo odstąpienia w terminie dziesięciu dni od doręczenia nabywcy dokumentu umowy jest regułą, która w przypadkach szczególnych doznaje modyfikacji. W przypadku gdy w umowie brakuje danych, które powinny się w niej znaleźć, termin na odstąpienie od umowy ulega przedłużeniu o okres od doręczenia nabywcy dokumentu umowy do doręczenia mu na piśmie uzupełnienia zawierającego brakujące dane i informacje (doręczenia nabywcy uzupełnienia umowy), a jeśli nie zostanie ono doręczone – termin ten przedłuża się o 3 miesiące (art. 6 ust. 2). Trzymiesięczny termin na odstąpienie od umowy przewidziany został także wówczas, gdy nabywca przed dostarczeniem dokumentu umowy nie otrzymał prospektu albo prospekt lub umowa nie zostały sporządzone we właściwym języku (art. 6 ust. 3). W każdym z ww. przypadków termin do wykonania prawa odstąpienia zostanie zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wyśle swoje oświadczenie woli przedsiębiorcy (art. 6 ust. 4).

W razie skorzystania nabywcy z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą. Jednocześnie nabywca nie ponosi wobec przedsiębiorcy odpowiedzialności (art. 7 ust. 1). Jednak ustawa przewiduje powinność zapłaty przez nabywcę kosztów zawarcia umowy (negatywny interes umowny), gdy strony zawarły w umowie klauzulę dotyczącą zwrotu kosztów niezbędnych do jej zawarcia, w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia od niej (art. 7 ust. 2).

W sytuacji gdy nabywca, zawierając umowę timesharingu, zaciąga kredyt bankowy w celu pokrycia wynagrodzenie ryczałtowe, przy tym korzysta z prawa odstąpienia od umowy przy jednoczesnym związaniu umową kredytową. Ustawodawca wyszedł temu zadaniu naprzeciw, postanawiając, że wykonanie prawa do odstąpienia od umowy timesharingu jest skuteczne także wobec umowy kredytowej lub umowy pożyczki zawartej przez nabywcę (art. 8 ust. 2).

Przed upływem terminu do odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie może przyjmować od nabywcy żadnych świadczeń określonych w umowie. Niestety, z orzecznictwa Sądu Antymonopolowego wynika, że przedsię-

biorcy zawierający umowy timesharingu stosują niedozwolone klauzule umowne, utrudniające odstąpienie od umowy⁴³.

Umowę timesharingu uważa się za zawartą, gdy upłyne okres, w ciągu którego nabywca może od niej odstąpić⁴⁴.

8. Sankcje za naruszenie przepisów ustawy

Ustawodawca wykluczył możliwość ograniczenia lub wyłączenia praw wynikających z ustawy w drodze umowy. Za naruszenie przepisów ustawy grozi kara ograniczenia wolności lub grzywny. Jeżeli przedsiębiorca zawrze z nabywcą, będącym osobą fizyczną, umowę, na podstawie której uzyskuje prawo korzystania z budynku lub pomieszczenie w oznaczonym czasie w każdym roku, bez zachowania właściwych wymogów dotyczących treści, lub formy bądź żąda od nabywcy świadczenia przed upływem określonego w ustawie terminu do odstąpienia, podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny. Przedsiębiorca zawierający umowę, na podstawie której nabywca uzyskuje prawo korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie, w nieuczciwy sposób i sprzecznie z treścią nabywanego prawa oświadcza, że przedmiotem umowy jest własność, podlega karze grzywny⁴⁵.

VI. Przepisy ustawy jako przepisy wymuszające swoją właściwość

Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. zawiera normy z zakresu prawa prywatnego międzynarodowego w znaczeniu wąskim (*sensu stricto*). Stanowi je przepis art. 9 i 10. Zgodnie z art. 9, przepisy ustawy stosuje się, jeśli 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 międzynarodowego, natomiast art. 25 § 2 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe⁴⁶ nie dopuszcza wyboru prawa, w sytuacji gdy zobowiązanie dotyczy nieruchomości. W takiej sytuacji gdy nieruchomość, której dotyczy umowa, położona jest w Polsce, zarówno umowa, jak i wynikający z niej stosunek prawny będą podlegały

⁴³ Por. E. U s o w i c z, *op. cit.*

⁴⁴ Por. R. K r u p a, *op. cit.*

⁴⁵ Tamże.

⁴⁶ Dz.U. Nr 46, poz. 290 z późn. zm.

prawu polskiemu, to dla oceny umowy timesharingu będzie miała zastosowanie niniejsza ustawa.

Może się również zdarzyć, że strony (zwłaszcza przedsiębiorca) będą chciały wyłączyć zastosowanie przepisów niniejszej ustawy przez podanie umowy właściwości prawa obcego, które nie zawsze odpowiednio chroni nabywcę. W związku z powyższym, większe znaczenie będzie miała norma kolizyjna, wynikająca z przepisu art. 10 ustawy z dnia 13 lipca 2000 r. Przepis ten stanowi, że jeżeli umowa lub stosunek prawny, o którym mowa w art. 9, podlega wprawdzie prawu obcemu, ale zapewnia ono nabywcy gorszy poziom ochrony niż polska ustawa, przepisy niniejszej ustawy stosuje się także wtedy, gdy spełniony jest któryś z następujących warunków:

- 1) budynek lub pomieszczenie mieszkalne położone są w RP,
- 2) nabywca ma miejsce zamieszkania w RP,
- 3) do zawarcia umowy doszło w następstwie wręczenia prospektu lub złożenia oferty przez przedsiębiorcę w RP,
- 4) do zawarcia umowy doszło w następstwie oferty nabywcy złożonej przedsiębiorcy w RP⁴⁷.

Z przepisu art. 10 wynikają 4 normy kolizyjne posługujące się różnymi łącznikami, tj.:

- 1) łącznikiem miejsca położenia budynku lub pomieszczenia mieszkalnego,
- 2) łącznikiem miejsca zamieszkania nabywcy,
- 3) łącznikiem miejsca dokonania czynności prawnej⁴⁸.

Należy stwierdzić, że przepis art. 10 ustawy ma charakter wymuszający swoją właściwość pod warunkiem, że prawo obce, które będzie prawem właściwym dla stosunku prawnego przewidzianego w art. 9, nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzianej niniejszą ustawą.

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

⁴⁷ Por. J. Gołaczyński, *op. cit.*; R. Krupa, *op. cit.*; E. Usowicz, *op. cit.*; B. Fuchs, *op. cit.*, s. 52 i nast.

⁴⁸ J. Gołaczyński, *op. cit.*, s. 77-78.

VII. Ocena timesharingu

Umowa timesharingu ma swoje zalety i wady. Decydującą jej zaletą są niskie koszty, jakie ponosi zainteresowany podmiot w stosunku do nabycia prawa własności danej nieruchomości. W przypadku timesharingu wynagrodzenie uiszczane przez nabywcę z reguły odpowiada czasowi rzeczywistego korzystania z nieruchomości, natomiast z nabyciem prawa własności związany jest obowiązek zapłaty pełnej ceny wartości określonej nieruchomości, pomimo korzystania z niej przez kilka dni w roku. Dodatkowo timesharing stwarza możliwość spędzenia urlopu w określonym miejscu i czasie, gdy w praktyce niejednokrotnie pojawiają się problemy związane wyjazdem i znalezieniem zakwaterowania w atrakcyjnej turystycznie miejscowości⁴⁹.

Jednak większe korzyści z tytułu zawarcie umowy timesharingu uzyskuje podmiot, który udostępnia tego rodzaju prawo. Przedsiębiorca, zawierając podobne umowy z licznymi kontrahentami, zapewnia sobie bardzo szybką amortyzację i zwrot nakładów. Wynagrodzenie, które uiszczają nabywcy, umożliwia inwestowanie w kolejne przedsięwzięcia, i tym samym pomnażanie zysków⁵⁰.

Z zawarciem umowy timesharingu związane jest również ryzyko. Bardzo często zdarza się sytuacja, że nabywca celem uiszczenia przedsiębiorcy należnego wynagrodzenia zaciąga kredyt bankowy, z którym związana jest jego spłata trwająca przez wiele lat, wraz z wysokimi odsetkami. Jednocześnie tego rodzaju umowa zawierana jest na wiele lat naprzód, co jest również niekorzystne dla nabywcy, gdyż nie jest on w stanie przewidzieć, co może się zdarzyć w przyszłości⁵¹.

W przypadku timesharingu decydujące znaczenie ma również proces integracji europejskiej, stwarzający możliwość bezproblemowych wyjazdów za granicę, co sprawia, że w praktyce dość często decyzja o zawarciu umowy timesharingu podejmowana jest pochopnie, bez zastanowienia, w kraju, w którym położona jest nieruchomość. Znaczącą przeszkodę dla nabywcy w takim przypadku stanowi nieznamość języka i systemu prawnego kraju, w którym znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem umowy. W takiej sytuacji nabywca znajduje się w gorszej pozycji.

⁴⁹ B. F u c h s, *op. cit.*, s. 36.

⁵⁰ Tamże, s. 37-38.

⁵¹ Tamże, s. 37.