

Bernadetta Fuchs

Timesharing w prawie wspólnotowym – wnioski dla polskiego ustawodawcy

I. Uwagi wstępne

Timesharing, przed laty zupełnie nieznana forma prawna korzystania z rzeczy (najczęściej nieruchomości, ale nie tylko), w chwili obecnej jest bardzo często stosowany. Po integracji Polski z Unią Europejską oraz wstąpieniu naszego kraju do strefy Schengen, także polscy konsumenci wykazują zainteresowanie takim właśnie sposobem spędzania wakacji. Zagadnieniu temu poświęcono wiele uwagi także w polskiej literaturze¹.

Z uwagi na to, że bardzo często stroną umowy timesharingu był i jest konsument, zaś podmiot oferujący korzystanie z domów i mieszkań wakacyjnych jest profesjonalistą, konieczne stało się przyjęcie przepisów chroniących konsumenta jako stronę słabszą tej umowy. Zarówno w li-

¹ Por. m.in.: B. Fuchs, *Timesharing*, Rejent 1997, nr 4, s. 33 i nast.; *Timesharing w prawie prywatnym międzynarodowym*, [w:] *Gdańskie Studia Prawnicze. Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Profesora Kazimierza Kruczalaka*, t. V, Gdańsk 1999, s. 89 i nast.; *Timesharing w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z dnia 13 lipca 2000 roku)*, Rejent 2001, nr 4, s. 40 i nast.; *Timesharing w obrocie międzynarodowym (aspekty kolizyjnoprawne)*, Rejent 2001, nr 7-8, s. 49 i nast.; J. Gołaczyński, *Timesharing – zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7-8, s. 60 i nast.; P. Pogłódęk, *Użytkowanie timesharingowe w prawie polskim*, Rejent 2002, nr 10, s. 83 i nast.; J. Lorranc, *Timesharing w polskim prawie cywilnym*, Rejent 2002, nr 11, s. 68 i nast.; K. Grzyb, *Umowa timesharingu w prawie polskim*, Rejent 2004, nr 9, s. 30 i nast.; M. Jagielska, *Polskie prawo konsumenckie na tle wspólnotowym*, Rejent 2004, nr 3-4, s. 149 i nast.

teraturze, jak i orzecznictwie dostrzeżono, że w praktyce zawieranie i wykonywanie umów timesharingu wiąże się licznymi nadużyciami ze strony przedsiębiorców². Zjawisku temu poświęcono dyrektywę 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie³, która po przyjęciu do prawa wewnętrznego poszczególnych państw członkowskich miała zapewnić konsumentom zbliżony poziom ochrony. Polską odpowiedzią na tę dyrektywę była 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 hipotece⁴.

Od czasu przyjęcia dyrektywy 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie nastąpił rozwój tej formy korzystania z nieruchomości, a na rynku pojawiły się nowe podobne produkty wakacyjne. Przedsiębiorcy wykazali niezwykłą „pomysłowość” i oferowali produkty, które nie były objęte regulacją dyrektywy (i w ślad za nią ustaw krajowych). Chodzi tu zwłaszcza o umowy odsprzedaży i umowy wymiany. Stąd też w wielu przypadkach ochrona konsumentów gwarantowana dyrektywą była jedynie pozorna. Ponadto z doświadczeń ze stosowania dyrektywy 94/47/WE wynikało, że niektóre kwestie zawarte już w dyrektywie wymagają aktualizacji lub wyjaśnienia, aby zapobiec tworzeniu produktów, które mają na celu obejście przepisów tej (nowej) dyrektywy⁵.

Z uwagi na ograniczone rozmiary niniejszego opracowania zarówno dyrektywa (jej projekt), jak i problemy związane z jej implementacją do

² K. Grzyb, *Umowa timesharingu...*, s. 31, 32.

³ Dz.Urz. z 29 października 1994 r., WE L 180/83.

⁴ Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw – Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2000 r. Nr 74, poz. 855 z późn. zm.

⁵ Por. motyw 1 dyrektywy (jej projektu).

prawa polskiego zostaną jedynie zasygnalizowane. Nie zostaną także omówione w sposób szczegółowy zagadnienia kolizyjnoprawne.

II. Rozwiązania dyrektywy w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowych produktach wakacyjnych, umów odsprzedaży oraz wymiany

Od kilku już lat toczą się prace nad nową dyrektywą. Jakkolwiek nie została ona jeszcze formalnie przyjęta, z uwagi na stan zaawansowania tych prac można pokusić się o omówienie najważniejszych jej postanowień, bowiem ewentualne zmiany będą miały co najwyżej „kosmetyczny” charakter. Nie należy już z pewnością oczekiwać zmian o charakterze merytorycznym.

Już na wstępie należy podkreślić, że słuszne było posłużenie się w polskim tłumaczeniu nazwą *timeshare*. Tym samym będzie możliwe uregulowanie w prawie polskim umowy o tej samej nazwie. Wprawdzie posłużenie się w ustawie z 13 lipca 2000 r. określeniem „prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku” miało stanowić przejaw poszanowania ustawy z dnia 7 października 1999 r. o języku polskim⁶, ale posługiwanie się tak długą nazwą opisową było w praktyce uciążliwe. Przyjęcie tak długiej nazwy dla znanej instytucji *timesharingu* spotkało się z krytyką w polskiej doktrynie⁷. Nawet autorzy aprobujący zastąpienie obcej nazwy polskim terminem opisowym, z uwagi na łatwą w posługiwaniu się nazwą angielską, najczęściej pisali o *timesharingu*, a nie prawie korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku⁸.

W dalszych wywodach posługiwać się będę zamiennie terminami umowa *timesharingu* i umowa *timeshare*.

⁶ Ustawa z dnia 7 października 1999 r. o języku polskim, Dz.U. Nr 90, poz. 999 z późn. zm.; por. także P. Mostowik, *Ustawa o języku polskim – prywatnoprawne curiosum*, Rejent 2000, nr 6, s. 126 i nast.

⁷ Por. m.in. B. Fu ch s, *Timesharing w prawie polskim...*, s. 41, 42.

⁸ Por. J. Go ł a c z y ŋ s k i, *Timesharing...*, s. 60 i nast.

1. Zakres zastosowania

Nowa dyrektywa hołduje zasadzie harmonizacji maksymalnej, jedynie nieliczne kwestie (wyraźnie w niej wymienione) pozostają w gestii ustawodawców krajowych. Zgodnie z art. 1 dyrektywa nie narusza ustawodawstwa krajowego, które: a) dotyczy środków ochrony prawnej w ramach ogólnego prawa zobowiązań; b) dotyczy rejestracji nieruchomości lub ruchomości oraz przekazania nieruchomości; c) dotyczy warunków prowadzenia działalności gospodarczej lub systemów zezwoleń, lub wymogów dotyczących licencji oraz d) dotyczy określania prawnego charakteru praw będących przedmiotem umów objętych niniejszą dyrektywą.

Wskazane wyżej zagadnienia mogą być samodzielnie regulowane prawem krajowym poszczególnych państw. Jakkolwiek w punkcie a) mowa jest o środkach ochrony prawnej w ramach ogólnego prawa zobowiązań, przyjąć należy, że chodzi także o kwestie regulowane zazwyczaj częścią ogólną prawa cywilnego, takie jak np. wady oświadczenia woli, pełnomocnictwo itp. Nie można bowiem wykluczyć, że strony umowy timesharingu (zatem także przedsiębiorca) zechcą skorzystać z tradycyjnych instytucji prawa cywilnego. Państwa członkowskie (obok kwestii wymienionych w punktach b) i c) mogą także samodzielnie określać, jakie prawo powstaje w wyniku zawarcia umowy timeshare, czy będzie to prawo rzeczowe, czy prawo obligacyjne (czy też inne). Pozostawienie tych kwestii do samodzielnego rozstrzygnięcia przez państwa członkowskie stanowi z jednej strony przejaw poszanowania tradycji prawnej poszczególnych krajów, z drugiej zaś wyraz przekonania, że nie jest możliwe i celowe regulowanie na szczeblu wspólnotowym tak szczegółowych zagadnień.

2. Definicje

Nowa dyrektywa – w przeciwieństwie do poprzedzającej ją dyrektywy 94/47/WE – zmienia katalog umów nią regulowanych. Pierwszoplanową rolę gra oczywiście umowa timesharingu, która oznacza umowę zawartą na ponad rok, na podstawie której konsument odpłatnie nabywa prawo do korzystania z co najmniej jednego noclegowego miejsca zakwaterowania przez ponad jeden okres korzystania (art. 2 ust. 1 lit. a). Należy

zauważyć, że nastąpiła tutaj zmiana w stosunku do dyrektywy 94/47/WE, która regulowała umowy zawarte na okres co najmniej trzech lat. Dodatkowo projekt dyrektywy obejmuje także umowę o długotrwałym produkcie wakacyjnym, która oznacza umowę zawartą na ponad rok, na podstawie której konsument za opłatą nabywa prawo głównie do otrzymywania zniżek lub innych korzyści związanych z zakwaterowaniem, wraz z usługami związanymi z podróżą lub innymi, lub bez takich usług (art. 2 ust. 1 lit. b).

Nowa dyrektywa obejmie także umowę odsprzedaży, która oznacza umowę, na podstawie której przedsiębiorca za opłatą udziela konsumentowi pomocy w sprzedaży lub kupnie prawa z umowy timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego (art. 2 ust. 1 lit. c).

Z kolei – także regulowana dyrektywą – umowa wymiany oznacza umowę, na podstawie której konsument za opłatą przystępuje do systemu wymiany, który umożliwia temu konsumentowi dostęp do noclegowego miejsca zakwaterowania lub innych usług w zamian za udzielenie innym osobom czasowego dostępu do korzyści dotyczących praw wynikających z jego umowy timeshare (art. 2 ust. 1 lit. d).

W projekcie zdefiniowano także takie pojęcia, jak: przedsiębiorca, konsument, umowa dodatkowa, trwały nośnik, kodeks postępowania oraz twórca kodeksu. Pierwsze z wymienionych pojęć, czyli przedsiębiorca, to osoba fizyczna lub prawna, która działa w celu związanym z jej działalnością handlową, gospodarczą, rzemieślniczą lub wolnym zawodem oraz osobę działającą w imieniu lub na rzecz przedsiębiorcy (art. 2 ust. 1 lit. e). Z kolei konsument to osoba fizyczna, która działa w celu niezwiązanym z jej działalnością handlową, gospodarczą, rzemieślniczą lub wolnym zawodem (art. 2 ust. 1 lit. f).

Nader często w praktyce zdarza się, że umowa timesharingu nie występuje samodzielnie i nie tylko ona kreuje treść stosunku timeshare, ale towarzyszą jej inne umowy (umowy dodatkowe). Umowa dodatkowa oznacza każdą umowę, na mocy której konsument nabywa usługi, które są związane z umową timeshare lub z umową o długoterminowym produkcie wakacyjnym i które są świadczone przez przedsiębiorcę lub osobę третią na podstawie porozumienia między tą stroną третią a przedsiębiorcą (art. 2 ust. 1 lit. g).

Trwały nośnik to urządzenie umożliwiające konsumentowi lub przedsiębiorcy przechowywanie informacji kierowanych do niego osobiście

w sposób, który daje mu do nich dostęp w przyszłości przez okres odpowiedni do celów, jakim te informacje służą, i który pozwala na odtworzenie przechowywanych informacji w niezmienionej postaci (art. 2 ust. 1 lit. h).

Kodeks postępowania oznacza umowę lub zbiór zasad, które nie są wymagane na mocy przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych państwa członkowskiego i które definiują postępowanie przedsiębiorców zobowiązujących się do przestrzegania kodeksu w odniesieniu do jednej lub większej liczby określonych praktyk handlowych lub sektorów działalności gospodarczej (art. 2 ust. 1 lit. i). Natomiast „twórca kodeksu” oznacza każdy podmiot, w tym przedsiębiorcę lub grupę przedsiębiorców, odpowiedzialny za redagowanie kodeksu postępowania, wprowadzanie do niego zmian lub nadzór nad jego przestrzeganiem przez wszystkich, którzy zobowiązali się do jego przestrzegania (art. 2 ust. 1 lit. j).

Już na tym etapie wywodów należy stwierdzić, że nowa dyrektywa wprowadza pojęcia obce polskiemu prawu cywilnemu (choć znane w języku potocznym). I tak przykładowo – oprócz regulowanej kodeksem cywilnym umowy zamiany – pojawia się umowa wymiany. Treściowo jest ona tożsama ze znaną w praktyce timesharingu instytucją zrzeszania się konsumentów (nabywców timeshare) w klubach wymiany, które umożliwiały skorzystanie przez jednego konsumenta z prawa przysługującego innemu konsumentowi w zamian za zaoferowanie komuś innemu swojego własnego prawa. Z drugiej jednak strony trudno było znaleźć lepszy odpowiednik w języku polskim, bowiem w oryginale posłużono się określeniem *exchange contract*.

Inny przykład to umowa odsprzedaży (*resale contract*), która będzie funkcjonowała w prawie polskim obok innych szczególnych rodzajów sprzedaży. W dodatku umowa ta treściowo odpowiada umowie o pośrednictwo, bowiem przedsiębiorca za wynagrodzeniem udziela konsumentowi pomocy w nabyciu lub zbyciu prawa z umowy timesharingu.

3. Reklama

Z uwagi na to, że przedsiębiorca najczęściej próbuje dotrzeć do potencjalnych nabywców prawa timeshare (konsumentów), stosując różne metody promocji i reklamy (bardzo często także reklamy na stronach

www)), ustawodawca wspólnotowy przyjął zasady dotyczące działalności reklamowej w kontekście umów timesharingu. I tak państwa członkowskie mają zapewnić, aby w każdej reklamie (skierowanej na zainteresowanie produktami regulowanymi dyrektywą) wskazano możliwość otrzymywania informacji, o których mowa w art. 4 ust. 1 (chodzi tutaj o informacje, które konsumentowi muszą być udzielone przed zawarciem umowy), oraz podano, gdzie można je otrzymać (art. 3 ust. 1).

W praktyce może się zdarzyć, że umowa timeshare, umowa o długoterminowym produkcie wakacyjnym, umowa odsprzedaży lub wymiany będzie oferowana konsumentowi osobiście przez przedsiębiorcę podczas akcji promocyjnych lub akcji sprzedaży. W takim przypadku przedsiębiorca w zaproszeniu jasno musi przedstawić handlowy cel i charakter akcji (art. 3 ust. 2). Dodatkowo informacje, o których mowa w art. 4 ust. 1, muszą być dostępne dla konsumenta przez cały czas trwania akcji (art. 3 ust. 3).

4. Informacje udzielane przed zawarciem umowy

W prawie konsumenckim zasadą jest, że konsument – przed podjęciem decyzji odnośnie do zawarcia umowy – musi uzyskać szczegółowe informacje dotyczące planowanej umowy. Poszczególne dyrektywy sektorowe określają szczegółowo obowiązki informacyjne przedsiębiorcy w kontekście konkretnej umowy. W przypadku umowy timesharingu chodzi o to, by przedsiębiorca w odpowiednim czasie, zanim konsument zostanie związany umową lub ofertą, w sposób jasny i zrozumiały dostarczył konsumentowi dokładne i wystarczające – szczegółowo określone w samej dyrektywie i załącznikach do niej – informacje. Jeżeli chodzi o **umowy timeshare**, mają to być informacje w postaci standardowego formularza informacyjnego określonego w załączniku I oraz informacje wymagane w części 3 tego formularza. Oprócz informacji ogólnych chodzi tutaj także o inne: Po pierwsze – dotyczące nabytych praw, warunków regulujących korzystanie z prawa będącego przedmiotem umowy na terytorium państw(a) członkowskich(ego), na którym znajduje się dana nieruchomość lub nieruchomości, oraz informacja, czy te warunki zostały spełnione, a jeśli nie, to który z nich nie został jeszcze spełniony; jeśli umowa przewiduje prawa do zajęcia miejsca zakwaterowania wybranego z grupy miejsc, informacje dotyczące ograniczeń korzystania przez

konsumenta z dowolnego miejsca zakwaterowania w grupie takich miejsc w dowolnym czasie. Po drugie, informacje dotyczące przedmiotu umowy – jeśli umowa dotyczy konkretnej nieruchomości, dokładny i szczegółowy opis tej nieruchomości oraz jej położenia; jeśli umowa dotyczy pewnej liczby nieruchomości (ang. *multi-resorts*), dokładny opis nieruchomości i ich położenia; jeśli umowa dotyczy zakwaterowania niebędącego nieruchomością, odpowiedni opis miejsca zakwaterowania i wyposażenia; usługi (np. energia elektryczna, woda, konserwacja, wywóz śmieci), do których konsument ma lub będzie miał dostęp, oraz warunki, na jakich będzie się to odbywać; w odpowiednich przypadkach obiekty wspólne, takie jak basen, sauna itp., do których konsument ma lub może mieć dostęp, oraz warunki, na jakich będzie się to odbywać. Po trzecie, przedsiębiorca musi także udzielić dodatkowych informacji w przypadku obiektu będącego dopiero w budowie. Po czwarte, przedsiębiorca udziela informacji dotyczących kosztów, np. dokładny i odpowiedni opis wszystkich kosztów związanych z umową timeshare; opis sposobu, w jaki dzielone są wszystkie koszty między konsumentów oraz jak i kiedy można dokonywać podwyżek; metoda obliczenia wysokości opłat związanych z zajmowaną nieruchomością, obowiązkowe opłaty ustawowe, takie jak podatki i opłaty oraz dodatkowe koszty administracyjne (na przykład zarządzanie, utrzymanie i naprawy; w stosownych przypadkach informacje o wszelkich opłatach, hipotekach, zastawach czy wszelkich innych obciążeniach na prawie do miejsca zakwaterowania. Po piąte, przedsiębiorca udziela informacji odnośnie do warunków rozwiązania umowy oraz po szóste, informacji dodatkowych dotyczących między innymi utrzymania przedmiotu umowy i dokonywania w nim napraw oraz administrowania i zarządzania nim, wraz z informacją, czy konsumenci mogą wpływać na decyzje dotyczące tych spraw i na jakich warunkach, i czy mogą mieć udział w podejmowaniu odnośnych decyzji; informacje o ewentualnej możliwości przystąpienia do systemu odsprzedaży praw wynikających z umowy, informacje o odnośnym systemie i kosztach związanych z odsprzedażą w ramach takiego systemu; informacje o języku lub językach, które mogą być używane w celu komunikacji z przedsiębiorcą w związku z umową, na przykład w związku z decyzjami administracyjnymi, podwyżkami lub przy rozpatrywaniu skarg i wniosków;

w odpowiednim przypadku informacje o możliwości pozasądowego rozwiązywania sporów.

W przypadku **umowy o długoterminowym produkcie wakacyjnym** informacje są udzielane w postaci standardowego formularza informacyjnego określonego w załączniku II oraz inne dane wymagane w części 3. tego formularza (chodzi tutaj po pierwsze informacje dotyczące charakteru nabytych praw, po drugie rozwiązania umowy, po trzecie informacje dodatkowe).

Jeżeli chodzi o **umowy odsprzedaży**, informacje winny być udzielone w postaci standardowego formularza informacyjnego określonego w załączniku III oraz inne wymagane w części 3. tego formularza. (Chodzi tutaj, po pierwsze, o te, które dotyczą warunków rozwiązania umowy, skutków rozwiązania i informacje o odpowiedzialności spoczywającej na konsumentcie, związanej z wszelkimi kosztami mogącymi wynikać z takiego rozwiązania. Po drugie, informacje o języku lub językach, które mogą być używane do komunikacji z przedsiębiorcą w związku z umową, na przykład przy rozpatrywaniu skarg i wniosków. Po trzecie, w odpowiednim przypadku konsumentowi winny być udzielone informacje o możliwości pozasądowego rozwiązywania sporów).

W przypadku **umowy wymiany** informacje mają zostać udzielone w postaci standardowego formularza informacyjnego określonego w załączniku IV oraz te, które wymagane są w części 3. tego formularza (Chodzi tutaj, po pierwsze, o informacje, które dotyczą nabytych praw, czyli objaśnienie zasad działania systemu wymiany; możliwości i sposoby realizacji wymiany; określenie wartości, jaką w systemie wymiany przypisano prawu konsumenta z umowy timeshare, oraz zestaw przykładów konkretnych możliwości wymiany; określenie liczby dostępnych obiektów i liczby członków systemu wymiany wraz ze wszelkimi ograniczeniami dostępności konkretnego miejsca zakwaterowania wybranego przez konsumenta, np. wskutek szczytowego zapotrzebowania lub ewentualnej potrzeby rezerwacji z długim wyprzedzeniem, a także określenie wszelkich ograniczeń możliwości wyboru wynikających ze zgłoszenia przez konsumenta do systemu wymiany jego praw do użytkowania nieruchomości w czasie oznaczonym. Po drugie, konsument musi uzyskać informacje dotyczące samej nieruchomości, czyli krótki i odpowiedni opis nieruchomości oraz ich położenia; jeśli umowa dotyczy miejsca zakwa-

terowania niebędącego nieruchomością, odpowiedni opis miejsca zakwaterowania; opis możliwości uzyskania przez konsumenta bardziej szczegółowych informacji. Po trzecie wreszcie, konsumentowi winny zostać udzielone informacje dotyczące kosztów oraz o wszelkich dodatkowych opłat, które poniesie on w odniesieniu do wymiany).

Przedsiębiorca musi dostarczyć informacje, o których była mowa powyżej (wymienione w art. 4 ust. 1,) nieodpłatnie, na papierze (*on paper*) lub na innym trwałym nośniku łatwo dostępnym dla konsumenta. Sformułowanie „na papierze” – choć razi – nie oznacza wprowadzenia nowej formy czynności, bowiem ustawodawcy wspólnotowemu zależało przede wszystkim na tym, by konsument miał możliwość dokładnego (nawet wielokrotnego) zapoznania się z treścią tych informacji, co umożliwi mu podjęcie decyzji odnośnie do zawarcia umowy.

Państwa członkowskie winny także zapewnić, aby informacje, o których mowa, były sporządzane w języku lub jednym z języków państwa członkowskiego, w którym konsument przebywa lub którego jest obywatelem, o ile jest to język urzędowy Wspólnoty, zgodnie z wyborem konsumenta (art. 4 ust. 3). Kwestie językowe były długo dyskutowane na posiedzeniach grupy roboczej zajmującej się opracowaniem nowej dyrektywy dotyczącej timesharingu. Z jednej strony wyrażano obawy, że zbyt wysokie wymagania w kwestiach językowych stawiane przedsiębiorcom sprawią, że w niektórych (zwłaszcza małych) państwach usługi te nie będą dostępne. Z drugiej zaś strony istniało ryzyko, że brak zrozumienia tych informacji po stronie konsumenta sprawi, że zawrze tę umowę pochopnie, bez dogłębnego przemyślenia, godząc się na pewne postanowienia umowy, których nawet nie jest świadomy. To zaś spowodować może, że konsument, chcąc „uwolnić się” od niekorzystnej dla siebie umowy, zechce skorzystać z innych instrumentów przewidzianych prawem krajowym, np. powołując się na wadę swojego oświadczenia woli (zwłaszcza błąd).

5. Umowa timeshare, umowa o długoterminowym produkcie wakacyjnym, umowa odsprzedaży lub wymiany

Państwa członkowskie mają na mocy dyrektywy zapewnić, aby umowa była sporządzana na piśmie (*in writing*), w formie papierowej (*on paper*)

lub na innym trwałym nośniku (*another durable medium*), w języku lub jednym z języków państwa członkowskiego, w którym konsument przebywa lub którego jest obywatelem, zgodnie z wyborem konsumenta, o ile jest to język urzędowy Wspólnoty. Jednakże państwo członkowskie, w którym konsument przebywa, może jednak dodatkowo wymagać, aby: 1) w każdym przypadku konsument miał zapewnioną umowę w języku lub jednym z języków tego państwa członkowskiego, o ile jest to język urzędowy Wspólnoty; 2) w przypadku umowy timeshare dotyczącej jednej konkretnej nieruchomości przedsiębiorca zapewnił konsumentowi uwierzytelnione tłumaczenie umowy w języku lub jednym z języków państwa członkowskiego, w którym położona jest nieruchomość, o ile jest to język urzędowy Wspólnoty.

Państwo członkowskie, na którego terytorium przedsiębiorca prowadzi sprzedaż, może wymagać, aby w każdym przypadku konsument miał zapewnioną umowę w języku lub jednym z języków tego państwa członkowskiego, o ile jest to język urzędowy Wspólnoty.

Informacje, które muszą być udzielone konsumentowi (o których mowa w art. 4 ust. 1 dyrektywy), stanowią integralną część umowy i nie podlegają zmianom, chyba że strony wyraźnie postanowią inaczej lub zmiany wynikać będą z nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych okoliczności niezależnych od przedsiębiorcy, których skutków nie można było uniknąć nawet przy całkowitym zachowaniu należytej staranności. O zmianach tych konsument musi być poinformowany przed zawarciem umowy, na papierze lub na innym trwałym nośniku łatwo dostępnym dla konsumenta. Umowa musi wyraźnie wymieniać wszelkie takie zmiany. Chodzi zatem o ochronę konsumenta przed zmianami w odniesieniu do uzyskanych wcześniej informacji, jeżeli zmiany te wystąpiły już po spełnieniu przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania informacji, ale przed zawarciem umowy. Dyrektywa mocno ogranicza przedsiębiorcę, określając rygorystycznie przesłanki i procedurę włączania zmian do umowy.

Niezależnie od informacji, o których mowa w art. 4 ust. 1, umowa zawiera także określenie tożsamości, miejsca zamieszkania/siedziby i podpisy stron oraz datę i miejsce jej zawarcia (art. 5 ust. 3 dyrektywy).

Przed zawarciem umowy przedsiębiorca musi także – na mocy dyrektywy – wyraźnie zwrócić uwagę konsumenta na przysługujące mu prawo do odstąpienia od umowy, na długość okresu odstąpienia od umowy,

o którym mowa w art. 6, oraz na zakaz płacenia zaliczek w okresie odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 9. Odpowiednie postanowienia umowy są oddzielnie podpisywane przez konsumenta. Umowa winna zawierać oddzielny standardowy formularz odstąpienia od umowy (jest on przedstawiony w załączniku V do dyrektywy), który ma na celu ułatwienie korzystania z prawa odstąpienia od umowy zgodnie z art. 6 (art. 5 ust. 4). W chwili zawarcia umowy konsument otrzymuje przynajmniej jeden egzemplarz umowy (art. 5 ust. 5).

6. Prawo do odstąpienia od umowy

Poza środkami ochrony prawnej, które są dostępne dla konsumenta zgodnie z prawem krajowym poszczególnych państw, w przypadku naruszenia przepisów dyrektywy, państwa członkowskie winny zapewnić, by konsumentowi przysługiwało w okresie czternastu dni (w trakcie prac brano pod uwagę zagwarantowanie nawet 21 dni, ale koncepcję tę zarzucono) kalendarzowych prawo odstąpienia od umowy timeshare, umowy o długoterminowym produkcie wakacyjnym, umowy odsprzedaży lub umowy wymiany, bez podania powodu (art. 6 ust. 1).

Dyrektywa określa bliżej także rozpoczęcie biegu tego terminu, postanawiając, że okres odstąpienia od umowy biegnie od dnia zawarcia umowy lub wiążącej umowy przedwstępnej (art. 6 ust. 2 lit. a); lub od dnia, w którym konsument otrzymał umowę lub wiążącą umowę przedwstępną, jeśli dzień ten następuje po dniu, o którym mowa powyżej (art. 6 ust. 2 lit. b).

Chociaż zasadniczo konsumentowi przysługuje termin czternastu dni na wykonanie przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy, szczególne zasady (wydłużenie tego terminu) przewidziano w przypadku, gdy przedsiębiorca narusza ciężące na nim obowiązki. I tak okres odstąpienia konsumenta od umowy timeshare upływa po roku i czternastu dniach kalendarzowych od dnia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego artykułu, jeśli osobny standardowy formularz odstąpienia od umowy wymagany na mocy art. 5 ust. 4 nie zostanie wypełniony przez przedsiębiorcę i dostarczony konsumentowi na piśmie, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku (art. 6 ust. 3 lit. a).

Termin odstąpienia upływa natomiast po trzech miesiącach i czternastu dniach kalendarzowych od dnia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego

artykułu, jeżeli informacje, o których mowa w art. 4 ust. 1, w tym mający zastosowanie standardowy formularz informacyjny określony w załącznikach I do IV, nie zostały dostarczone konsumentowi na piśmie, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku (art. 6 ust. 3 lit. b).

Państwa członkowskie zostały także zobowiązane do przewidzenia odpowiednich sankcji zgodnie z art. 15, w szczególności w przypadku, gdy po upływie okresu odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie spełnia wymogów informacyjnych określonych w dyrektywie.

Jeżeli osobny standardowy formularz odstąpienia od umowy wymagany na mocy art. 5 ust. 4 dyrektywy został wypełniony przez przedsiębiorcę i dostarczony konsumentowi na piśmie, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, w terminie jednego roku od dnia, o którym mowa w art. 6 ust. 2 dyrektywy, okres odstąpienia od umowy rozpoczyna się w dniu otrzymania przez konsumenta tego formularza. Podobnie przedstawia się sytuacja, gdy informacja, o której mowa w art. 4 ust. 1 dyrektywy łącznie z mającym zastosowanie standardowym formularzem informacyjnym określonym w załącznikach I – IV została dostarczona konsumentowi na piśmie, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, w terminie trzech miesięcy od daty, o której mowa w ust. 2 niniejszego artykułu, to okres odstąpienia od umowy rozpoczyna się od dnia, w którym konsument otrzymał te informacje (art. 6 ust. 4).

W przypadku, gdy umowa wymiany oferowana jest konsumentowi wraz i jednocześnie z umową timeshare, to do tych umów stosuje się tylko jeden okres odstąpienia od umowy ustalony z godnie z art. 6 ust. 1. Okres odstąpienia odnoszący się do obu umów obliczany jest zgodnie z przepisami art. 6 ust. 2, mającymi zastosowanie do umowy timeshare.

7. Zasady dotyczące korzystania z prawa do odstąpienia od umowy

Dyrektywa wprowadza duże ułatwienia dla konsumenta chcącego wykonać przysługujące mu prawo odstąpienia od umowy (art. 7). Mianowicie, jeżeli zamierza on skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy przed wygaśnięciem okresu odstąpienia od umowy, to winien powiadomić przedsiębiorcę na papierze lub innym trwałym nośniku o swojej decyzji dotyczącej odstąpienia od umowy. Uprawnienie konsumenta jest skorelowane z obowiązkiem przedsiębiorcy, bowiem konsument może

skorzystać ze standardowego formularza odstąpienia od umowy przedstawionego w załączniku V i dostarczonego przez przedsiębiorcę zgodnie z art. 5 ust. 4 dyrektywy. Postanowiono jednocześnie, że termin odstąpienia jest zachowany, jeżeli zawiadomienie zostało wysłane przed wygaśnięciem okresu odstąpienia od umowy. Nie jest zatem wymagane dojdzie do przedsiębiorcy oświadczenia o odstąpieniu i zapoznanie się z nim.

8. Skutki korzystania z prawa do odstąpienia od umowy

Skorzystanie przez konsumenta z prawa do odstąpienia od umowy skutkuje rozwiązaniem obowiązku wykonania umowy przez strony (art. 8 ust. 1).

Jeśli konsument korzysta z prawa do odstąpienia od umowy, to nie ponosi żadnych kosztów ani też odpowiedzialności za jakiegokolwiek wartości odpowiadające usługom, które mogły zostać wykonane przed odstąpieniem od umowy (art. 8 ust. 2).

Rozwiązanie przyjęte w nowej dyrektywie wymaga kilku zdań komentarza, ponieważ jest ono skrajnie różne od tego, które regulowało skutki odstąpienia w dyrektywie 94/47/WE, gdzie – w przypadku skorzystania przez konsumenta z prawa odstąpienia od umowy – był on zobowiązany do zwrotu przedsiębiorcy kosztów zawarcia umowy. Praktyka wykazała, że przedsiębiorcy – korzystając z tego upoważnienia – próbowali obciążyć konsumenta obowiązkiem zwrotu rozmaitych kosztów, także tych niezwiązanych z zawartą umową, pojmując koszty w sensie zbliżonym do podatkowego. To wymagało zatem zmian. Zastanović się jednak należy, czy celowe było wprowadzenie rozwiązania skrajnie odmiennego, jeżeli można było doprecyzować w nowej dyrektywie, o jakie koszty może chodzić (np. te, które związane są z zawarciem umowy w określonej formie kwalifikowanej, jeżeli państwo członkowskie takiej formy wymaga dla ważności umowy timesharingu). Można i należy oczekiwać, że przedsiębiorcy nie będą chcieli dać konsumentom możliwości zapoznania się z przedmiotem umowy przed upływem terminu do wykonania ewentualnego prawa odstąpienia od umowy, obawiając się, że zwrotu poniesionych kosztów nie otrzymają. Jeżeli jednak przedsiębiorca taką możliwość stworzy, istnieje ryzyko, że zechce przerzucić poniesione koszty na tych konsumentów, którzy od umowy nie odstąpią.

9. Zaliczka

Idei wzmożonej ochrony konsumenta służy także rozwiązanie przyjęte w art. 9 nowej dyrektywy. Państwa członkowskie winny zapewnić, aby w odniesieniu do umów timeshare, umów o długoterminowym produkcie wakacyjnym i umów wymiany zakazane były wszelkie zaliczki, udzielanie gwarancji, blokada środków pieniężnych na rachunku, wyraźne uznanie długu lub wszelkie inne świadczenia konsumenta na rzecz przedsiębiorcy lub osoby trzeciej przed upływem okresu odstąpienia od umowy zgodnie z art. 6 ust. 1 do 4. Rozwiązanie takie jest logiczną konsekwencją zasady, że konsument nie ponosi (na mocy art. 8) żadnych kosztów w przypadku wykonania prawa odstąpienia od umowy. Istniało bowiem duże prawdopodobieństwo, że przedsiębiorca, nie mogąc uzyskać zwrotu kosztów od konsumenta, zechce i tak przerzucić na niego te koszty, ale czyniąc to „okrężną drogą”. Z uwagi na odmienności systemu zabezpieczeń wierzitelności w poszczególnych państwach członkowskich nie było możliwości dokonania wyczerpującego wyliczenia zakazanych zabezpieczeń, stąd wymieniono najbardziej typowe, ale sformułowanie „wszelkie inne świadczenia konsumenta” nie budzi wątpliwości, że wszelkie takie klauzule są niedozwolone. Na przykład w prawie polskim instrumentem takim mogłyby być zadatek⁹ (art. 394 k.c.¹⁰).

Państwa członkowskie mają także zapewnić, aby w odniesieniu do umów odsprzedaży wszelkie zaliczki, udzielanie gwarancji, blokada środków pieniężnych na rachunku, wyraźne uznanie długu lub wszelkie inne świadczenia konsumenta na rzecz przedsiębiorcy lub osoby trzeciej były zakazane do faktycznego czasu dokonania sprzedaży lub rozwiązania umowy odsprzedaży w innym trybie.

10. Przepisy szczegółowe dotyczące umów o długoterminowym produkcie wakacyjnym

W przypadku umów o długoterminowym produkcie wakacyjnym płatność dokonywana jest w systemie płatności rozłożonych w czasie.

⁹ Por. m.in. Z. Radwański, *Zobowiązania – część ogólna*, wyd. 2, Warszawa 1997, s. 266, 267.

¹⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.

Jakakolwiek forma płatności ceny określonej w umowie inna niż system płatności rozłożonych w czasie jest zakazana. Opłaty, w tym wszelkie opłaty członkowskie, dzielone są na roczne raty o równej wartości. Przedsiębiorca przesyła pisemne wezwanie do zapłaty, na papierze lub innym trwałym nośniku, przynajmniej czternaście dni kalendarzowych przed każdym terminem płatności (art. 10 ust. 1).

Począwszy od drugiej raty, konsument może rozwiązać umowę bez jakichkolwiek sankcji, za wypowiedzeniem, które ma być przekazane przedsiębiorcy w terminie czternastu dni kalendarzowych od otrzymania wezwania do zapłaty danej raty. Prawo to pozostaje bez wpływu na prawa do rozwiązywania umowy określone w obowiązującym prawodawstwie krajowym (art. 10 ust. 2). Także w tej materii nie wyklucza się zastosowania – w interesie konsumenta – prawa krajowego.

11. Rozwiązanie umów dodatkowych

Umowa timesharingu nader często nie stanowi jedynej zawartej umowy, ale jest częścią prawnej i funkcjonalnej całości. Stąd też przewidziano w dyrektywie, że państwa członkowskie zapewniają, aby w przypadku, gdy konsument korzysta z prawa do odstąpienia od umowy timeshare lub umowy o długoterminowym produkcie wakacyjnym, wszelkie umowy wymiany od nich zależne lub umowy dodatkowe były automatycznie rozwiązywane, bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów przez konsumenta (art. 11 ust. 1).

Jednocześnie, bez uszczerbku dla art. 15 dyrektywy 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki¹¹, w przypadku, gdy cena jest w całości lub częściowo pokryta z kredytu udzielonego konsumentowi przez przedsiębiorcę lub osobę trzecią na podstawie umowy między osobą trzecią a przedsiębiorcą, to umowa kredytowa zostaje rozwiązana bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów przez konsumenta, pod warunkiem, że konsument korzysta z prawa do odstąpienia od umowy timeshare, umowy o długoterminowym produkcie wakacyjnym, umowy odsprzedaży lub umowy wymiany (art. 11 ust. 2).

¹¹ Dz.Urz. z 22 maja 2008 r., WE L 133/66.

Państwa członkowskie winny także ustanowić szczegółowe warunki rozwiązania tego rodzaju umów (art. 11 ust. 3). Także tutaj zatem pozostawiono pole działania dla ustawodawcy krajowego.

12. Bezwzględnie wiążący charakter dyrektywy i jej stosowanie w sprawach międzynarodowych

Odrębnym zagadnieniem jest kwestia stosowania dyrektyw i ustaw krajowych implementujących tę dyrektywę do prawa wewnętrznego poszczególnych państw. Istnieje bowiem obawa, że przedsiębiorcy zechcą podjąć próbę uniknięcia obowiązków nałożonych przez tę dyrektywę poprzez poddanie umowy właściwości prawa obcego. Wydawało się, że problem ten uda się rozwiązać w drodze rozporządzenia nr 593/2008 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych („Rzym I”)¹². Ostatecznie jednak podjęto decyzję o stworzeniu w dyrektywie dotyczącej timesharingu odrębnej regulacji, nadając jej przepisom charakter przepisów wymuszających swoje zastosowanie¹³. Wyjaśniono to w motywie 17 dyrektywy, który brzmi następująco: „Konsumenci nie powinni być pozbawieni ochrony przyznanej na mocy niniejszej dyrektywy, w przypadku gdy prawem właściwym dla danej umowy jest prawo państwa członkowskiego. Prawo właściwe dla danej umowy powinno zostać określone zgodnie ze wspólnotowymi przepisami w dziedzinie prawa prywatnego międzynarodowego, zwłaszcza zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 593/2008 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych („Rzym I”). Na mocy tego rozporządzenia prawo państwa trzeciego może mieć zastosowanie szczególnie w przypadku, gdy przedsiębiorca oferuje swoje produkty konsumentom przebywającym na wakacjach w państwie innym niż państwo ich zamieszkania. Ze względu na fakt, że takie praktyki handlowe są częste

¹² Dz.Urz. z 4 lipca 2008 r., WE L 177/6.

¹³ Por. B. Fu ch s, *Statut kontraktowy a przepisy wymuszające swoje zastosowanie*, Katowice 2003, s. 125 i nast.; *Timesharing w prawie polskim...*, s. 51 i nast.; M. Ma t a c z y Ń s k i, *Przepisy wymuszające swoje zastosowanie w polskim prawie konsumencie*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 2003, z. 3, s. 47 i nast.; M. L i j o w s k a, *O kolizyjnoprawnych problemach dostosowania prawa polskiego do europejskiego prawa ochrony konsumenta*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2004, z. 1, s. 137 i nast.

w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą i że umowy dotyczą znacznych kwot pieniędzy, należy przewidzieć dodatkowe zabezpieczenie, aby konsument w pewnych konkretnych sytuacjach, zwłaszcza gdy jurysdykcję w sprawie dotyczącej danej umowy mają sądy w jednym z państw członkowskich, nie został pozbawiony ochrony przyznanej mu na mocy niniejszej dyrektywy. Koncepcja ta odzwierciedla szczególną potrzebę ochrony konsumenta wynikającą z typowej złożoności, długoterminowego charakteru i finansowej istotności umów podlegających zakresowi zastosowania niniejszej dyrektywy.”

Zgodnie z art. 12 dyrektywy, państwa członkowskie mają zapewnić, aby w przypadku, gdy prawo właściwe dla umowy jest prawem jednego z państw członkowskich, konsumenci nie mogli zrezygnować z praw przysługujących im na mocy niniejszej dyrektywy. Muszą mieć zatem charakter przepisów bezwzględnie stosowanych.

Natomiast w przypadku, gdy i prawem właściwym jest prawo państwa trzeciego, to konsumenci nie mogą zostać pozbawieni ochrony, jaką zapewnia niniejsza dyrektywa, w kształcie, w jakim została ona wdrożona w państwie członkowskim sądu: jeśli którakolwiek z nieruchomości jest położona na terytorium jednego z państw członkowskich lub w przypadku umowy niezwiązanej bezpośrednio z nieruchomością, jeśli przedsiębiorca wykonuje swoją działalność gospodarczą lub zawodową w jednym z państw członkowskich lub w jakikolwiek sposób kieruje taką działalność do jednego z państw członkowskich, a umowa wchodzi w zakres tej działalności. Będą zatem przepisami bezwzględnie stosowanymi w sensie kolizyjnoprawnym, czyli bez względu na prawo właściwe dla umowy¹⁴.

13. Dochodzenie praw na drodze sądowej lub administracyjnej

Państwa członkowskie mają także – na mocy dyrektywy – zapewnić w interesie konsumentów odpowiednie i skuteczne środki służące zagwarantowaniu przestrzegania dyrektywy przez przedsiębiorców (art. 13 ust. 1). Środki te obejmują przepisy, w ramach których przynajmniej jeden z wymienionych organów określonych w prawie krajowym jest uprawniony do wszczęcia postępowania zgodnie z prawem krajowym przed sądami lub właściwymi organami administracyjnymi w celu zapewnienia stoso-

¹⁴ Por. B. Fuchs, *Statut kontraktowy...*, s. 76 i nast.

wania przepisów krajowych wprowadzających w życie niniejszą dyrektywę. Chodzi tutaj o podmioty i organy publiczne lub ich przedstawicieli, organizacje konsumenckie mające uzasadniony interes w ochronie konsumentów oraz organizacje zawodowe mające uzasadniony interes w podejmowaniu działań (art. 13 ust. 2).

14. Informowanie konsumentów i dochodzenie praw na drodze pozasądowej

Państwa członkowskie zostały także zobowiązane do podjęcia odpowiednich kroków w celu poinformowania konsumentów o prawie krajowym transponującym dyrektywę oraz, w stosownych przypadkach, zachęcenia przedsiębiorców i twórców kodeksów do informowania konsumentów o ich kodeksach postępowania. Komisja nakłania w szczególności organy, organizacje i stowarzyszenia branżowe do opracowywania na poziomie wspólnotowym kodeksów postępowania mających na celu ułatwienie wdrożenia niniejszej dyrektywy zgodnie z prawem wspólnotowym. Zachęca również przedsiębiorców i ich organizacje branżowe do informowania konsumentów o wszelkich tego rodzaju kodeksach, w tym – w odpowiednim przypadku – za pomocą specjalnego oznakowania (art. 14 ust. 1).

Państwa członkowskie mają także obowiązek wspierania, ustanawiania oraz opracowywania odpowiednich i skutecznych pozasądowych procedur dotyczących skarg i dochodzenia praw mających na celu rozstrzyganie sporów konsumenckich na mocy dyrektywy, a także w odpowiednich przypadkach powinny zachęcać przedsiębiorców i ich organizacje branżowe do informowania konsumentów o wszelkich takich pozasądowych procedurach dotyczących skarg i dochodzenia praw (art. 14 ust. 2).

15. Sankcje

Dyrektywa jest aktem prawa wspólnotowego, który wymaga jej przeniesienia do prawa wewnętrznego poszczególnych państw. Wspomniana dyrektywa nakłada także na państwa członkowskie obowiązek ustanowienia odpowiednich sankcji, na wypadek naruszenia przez przedsiębiorcę przepisów krajowych przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy.

Sankcje te winny być skuteczne, proporcjonalne i odstraszające. Chodzi zatem nie tyle o sankcjonowanie przypadków naruszenia postanowień dyrektywy i ustawy tę dyrektywę implementującej, ile raczej o przeciwdziałanie takim naruszeniom i skuteczne „zniechęcanie” przedsiębiorców do ewentualnych naruszeń praw konsumentów.

III. Implementacja dyrektywy do prawa polskiego

Poszukując metod implementacji omawianej dyrektywy do prawa polskiego, należy w pierwszej kolejności zastanowić się nad tym, czy celowe będzie wprowadzenie umowy timesharingu do kodeksu cywilnego, czy też uchwalenie odrębnej ustawy na wzór tej z 13 lipca 2000 r. Wydaje się, że – *de lege lata* – należy utrzymać stan istniejący, czyli pozostawienie regulacji timesharingu poza kodeksem cywilnym. Po pierwsze, przemawia za tym stan prac nad instrumentem horyzontalnym. Z jednej strony są one mocno zaawansowane, z drugiej jednak trudno jednoznacznie przesądzić, jaki będzie jego kształt i ostateczna treść. W chwili przyjęcia instrumentu horyzontalnego, kiedy znany będzie jego ostateczny kształt oraz forma prawna, można będzie rozważyć uregulowanie timesharingu w kodeksie cywilnym, co jednocześnie przesądzi o jej charakterze prawnym. Będzie to przejaw słusznej tendencji nielokowania umów poza kodeksem cywilnym.

Po drugie, za uregulowaniem timesharingu poza kodeksem cywilnym przemawiają względy natury systemowej. Bliższa analiza nowej dyrektywy prowadzić musi do wniosku, że zawiera ona rozwiązania trudne do pogodzenia z istniejącymi od lat regulacjami kodeksu cywilnego. I tak przykładowo wielokrotnie w jej treści pojawia się sformułowanie „w formie pisemnej, na papierze”. Zadać należy zatem pytanie, czy mamy tutaj do czynienia z nową formą czynności prawnej? Wydaje się, że celem było raczej zagwarantowanie konsumentowi tego, że informacje czy umowa dostępne będą dla niego w formie trwałej (dającej się dotknąć, namacalnej), ale trudno było włączyć takie rozwiązania do polskiego kodeksu cywilnego.

Należy się zastanowić się także nad tym, czy polski ustawodawca skorzysta (powinien skorzystać) z uprawnienia do uregulowania kwestii wymienionych w art. 1 ust. 2 projektu dyrektywy. Wydaje się, że polskie

prawo (zarówno część ogólna prawa cywilnego, księga I kodeksu cywilnego, jak i część ogólna prawa zobowiązań) gwarantują konsumentowi należyty poziom ochrony. Nie sądzę więc, by konieczne były jakieś zmiany. Rozważyć taką możliwość będzie można w pracach nad nowym kodeksem cywilnym (można się zastanowić nad stworzeniem części ogólnej prawa konsumenckiego), ale będzie to można uczynić w przypadku, gdy znany będzie już instrument horyzontalny. Zastanowić się można także nad ewentualnym skorzystaniem z upoważnienia określonego w punktach b) i c) art. 1 ust. 2. Być może celowe stanie się udzielanie pozwoleń na prowadzenie działalności polegającej na oferowaniu usług timeshare. Może to doprowadzić do wyeliminowania z rynku przedsiębiorców, którzy „zasłynęli” naruszeniem prawa konsumentów. Z drugiej jednak strony może to być postrzegane jako ograniczenie swobody prowadzenia działalności gospodarczej.

Kolejne pytanie dotyczy tego, czy celowe będzie przesądzenie o charakterze prawnym praw nabywanych na podstawie umowy timesharingu. Warto przypomnieć, że ustawa z 13 lipca 2000 r. nie rozstrzygała tej kwestii, bowiem zgodnie jej z art. 1 ust. 3: „Prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania.” Jednocześnie dokonano zmiany niektórych przepisów kodeksu cywilnego odnoszących się do ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest użytkowanie.

W polskiej doktrynie analizy tzw. *użytkowania timesharingowego* dokonał P. Poglódek¹⁵. Autor zauważył, że – dopuszczając możliwość ukształtowania praw uzyskiwanych na podstawie umowy timesharingu – polski ustawodawca dokonał wielu modyfikacji, zniekształcając założenia jurystyczne instytucji użytkowania, bowiem bez wyraźnej woli prawodawcy strony nie miałyby możliwości powołania do życia prawa o charakterze rzeczowym (z uwagi na zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych oraz niewielką granicę swobody kształtowania treści praw bezwzględnych). Cenę tę warto jednak zapłacić, bowiem bez wyraźnego upoważnienia ustawodawcy strony nie miałyby możliwości ukształtowania prawa

¹⁵ Por. P. Poglódek, *Użytkowanie timesharingowe...*, s. 83 i nast.; por. także K. Zaradkiewicz, *Ochrona nabywców timesharingu w projekcie ustawy Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, Przegląd Legislacyjny 2000, nr 1, s. 22 i nast.

skutecznego *erga omnes*. Trudno odmówić autorowi racji, jednakże zaznaczyć trzeba, że stanowisko takie było uzasadnione w czasie powstania ustawy z 13 lipca 2000 r. Sytuacja jednak uległa zmianie.

Wydaje się, że w chwili obecnej celowe byłoby przyjęcie, iż strony zawierające umowę timesharingu kształtują prawo o charakterze względnym (skuteczne *inter partes*). Z uwagi na to, że wśród umów o charakterze obligacyjnym najbardziej treściowo do timesharingu zbliżona jest umowa najmu (z samej definicji wynika, że przedsiębiorca oferuje zakwaterowanie) można rozważyć propozycję, by umowa timesharingu stanowiła podstawę ukształtowania prawa zbliżonego do najmu (tyle że regulowanego przepisami szczególnymi, poza kodeksem cywilnym). Warto przypomnieć, że już w chwili obecnej – na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w określonym czasie w każdym roku może zostać ujawnione w księdze wieczystej – tym samym uzyskuje rozszerzoną skuteczność. Można także wziąć pod uwagę możliwość wprowadzenia przepisu o treści analogicznej do art. 690 k.c. i przyznanie nabywcy praw z umowy timesharingu ochrony charakterystycznej dla praw bezwzględnych.

IV. Podsumowanie

Opracowanie nowej dyrektywy stało się konieczne z uwagi na to, że praktyka wykazała liczne próby obchodzenia jej postanowień poprzez oferowanie konsumentom produktów nieobjętych jej regulacją. Trudno oceniać treść nowej dyrektywy, bowiem za późno na dokonywanie w jej treści jakichkolwiek zmian o charakterze merytorycznym. Z pewnością jednak unika ona błędów, które znalazły się w jej poprzedniczce, a które sprawiały, że konsument nie był należycie chroniony. Właśnie praktyka i doświadczenia w poszczególnych państwach członkowskich wpłynęły na ostateczny kształt omawianej dyrektywy. W tej chwili stanowi ona wyzwanie dla polskiego ustawodawcy, który będzie musiał dokonać jej transpozycji do prawa polskiego. Zadanie to nie będzie z pewnością łatwe, zaś termin włączenia dyrektywy do prawa wewnętrznego krótki.