

TIMESHARING W PRAWIE EUROPEJSKIM

Podjmując analizę zagadnienia prawnego określanego w doktrynie prawnej oraz praktyce gospodarczej mianem timesharingu wskazać należy w ramach uwag wprowadzających, iż niniejsza konstrukcja prawna stanowi, zgodnie z dotychczasową realizacją i poczynionymi uwagami doktrynalnymi, element stosunków prawnych o charakterze niejednorodnym, którego charakter może być, co nie jest do końca słusznym, określany w sposób różnorodny w zależności od dokonania przyporządkowania niniejszego prawa w zakresie dyscyplin prawnych.

Samo podejmowanie prób leksykalnego zdefiniowania wyrażenia timesharing czy też timeshare nie jest zadaniem łatwym zważywszy, iż w ramach przyjętej praktyki pojęciu timesharingu nadaje się, zgodnie z powyższymi uwagami, wielorakie znaczenie, utożsamiając je z wieloma postaciami odrębnymi względem siebie konstrukcji prawnych. Na użytek niniejszych rozważań timeshare definiować należy jako szczególną formę ograniczonego prawa rzeczowego to jest w szczególności użytkowania.

Celem podejmowanej próby przedstawienia podstaw prawnych timeshare jest określenie jego charakteru od strony normatywnej, co we właściwy sposób pozwoli także na rozważenie, co do należącego miejsca timeshare w systemach prawnych poszczególnych krajów, jak również w systemie prawnym wspólnotowym.

1. Regulacje prawne Wspólnot Europejskich

1.1. Prawo pierwotne

W ramach realizacji rozważań nad regulacjami dotyczącymi timeshare w związku ze źródłami pierwotnego prawa wspólnotowego określić należy uprzednio w krótkim rysie przedmiot stanowiący istotę pierwotnego prawa wspólnotowego.

W pełnym uproszczeniu pierwotne prawo wspólnotowe na potrzeby niniejszych rozważań zdefiniować należy jako prawo stanowione przez same państwa członkowskie będące w swojej istocie częścią prawa międzynarodowego publicznego.

Odpowiednio dla stosunków wewnętrznych ma ono charakter konstytucyjny¹.

Zakres przedmiotowy aktów prawnych składających się na prawo wspólnotowe pierwotne w oparciu o art. 48 Traktatu z Maastricht² określić należy zgodnie z poniższym:

- traktaty założycielskie Wspólnot Europejskich i Unii Europejskiej;
- umowy zawarte pomiędzy państwami członkowskimi zmieniające i uzupełniające traktaty założycielskie;
- traktaty akcesyjne;
- postanowienia Rady w przypadku gdy jej członkowie działają jako przedstawiciele państw członkowskich³.

W zakresie podejmowanych rozważań związanych z istotą timesharingu właściwym dla dalszej analizy będzie podjęcie rozważań nad regulacjami zawartymi w Traktacie ustanawiającym Wspólnotę Europejską, określanym także Traktatem Rzymskim⁴.

Zgodnie z brzmieniem art. 85 traktatu w szczególności jego ust. 1 zabrania się jako niezgodnych z założeniami przyjętymi dla wspólnotowego rynku wszelkich umów, decyzji i uzgodnionych praktyk realizowanych przez przedsiębiorców, gdzie celem tychże czynności miałyby być hamowanie ograniczanie czy wypaczanie wolnej konkurencji, o ile działania te mogłyby wywoływać skutki odczuwalne na obszarze samych państw członkowskich.

Zakres podmiotowy zastosowania wyżej wskazanej regulacji pozostaje w swojej istocie kompletnym, ma on bowiem zastosowanie do wszelkich podmiotów gospodarczych niezależnie od rozmiarów czy też charakteru działalności prze nie prowadzonych.

Zgodnie z brzmieniem traktatu do katalogu wyżej określonych praktyk kwalifikowanych jako niezgodne z założeniami realizacji rynku wspólnotowego zaliczyć należy w szczególności działania polegające na: wprowadzaniu limitu produkcji, ograniczaniu dostępu do rynku, czy też źródeł zaopatrzenia.

Za niedopuszczalne należy uznać także wszelkie działania nakładające na drugą stronę stosunku cywilnoprawnego obowiązków odmiennych, to jest

Jerzy Akińcza; Zakład Prawa i Postępowania Cywilnego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego; adres do korespondencji: j.akinca@uwm.edu.pl

¹ J. Galster, C. Mik, *Podstawy europejskiego prawa wspólnotowego zarys wykładu*, Toruń 1996, s.167.

² Dz.U. z 2004 r., nr 90, poz. 864.

³ W sposób właściwy zagadnie poddane analizie: Z. J. Pietraś, *Prawo wspólnotowe i integracja europejska*, Lublin 2005, s. 46-48; R. Skubisz, E. Skrzydło-Tefelska, *Prawo Europejskie zarys wykładu*, Lublin 2005, s. 117-121.

⁴ Dz.U. z 2004 r., nr 90, poz. 864.

niewspółmiernych, do tych jakie są oferowane innym podmiotom w ramach zawierania tychże samych stosunków cywilnoprawnych.

Wskazać należy, iż wyliczenie działań praktyki gospodarczej zabronionych w ramach praktyki rynku wspólnotowego ma zgodnie z brzmieniem art. 85 traktatu charakter enumeratywny, przy czym określić należy, iż ich zastosowanie nie ma charakteru imperatywnego.

Zastosowanie powyższych regulacji może zostać, bowiem wyłączone w zakresie praktyki gospodarczej, której skutkiem, zgodnie z brzmieniem ust. 3 art. 85 traktatu będzie: polepszenie produkcji bądź też dystrybucji, realizacja rozwoju technicznego bądź ekonomicznego.

Właściwym, dla zupełności rozważań, będzie wskazanie, iż zgodnie z brzmieniem art. 86 traktatu w sposób autonomiczny realizowane są wyżej wskazane założenia polityki w zakresie praktyki rynku wspólnotowego względem podmiotów o pozycji dominującej. W przypadku rozważań nad timeshare pozostają one ze względu na brak podmiotów o tymże charakterze poza zakresem niniejszych rozważań.

W sposób bezpośredni wskazać należy także na właściwość Jednolitego Aktu Europejskiego (*Single European Act*) z 1986 r.⁵, zgodnie z którym do traktatu dodano art. 100a zgodnie z treścią, którego Komisja została zobowiązana do realizacji działań w zakresie zapewnienia wysokiego poziomu ochrony prawa konsumenckich.

Sam traktat w szczególności wskazywane powyżej jego regulacje pozostają podstawowym wspólnotowym pierwotnym instrumentem prawnym realizującym właściwą praktykę rynku wspólnotowego, stanowiąc jednocześnie o prawidłowości dalszej wspólnotowej polityki gospodarczej.

1.2. Prawo wtórne

Dokonując rozważań w przedmiocie prawa wtórnego Unii Europejskiej realizującego w swoim przedmiotowym zakresie zagadnienie timeshare właściwym będzie uprzednie odniesienie się genezy tejże regulacji.

Realne działania gospodarcze kreujące stosunki typu timeshare wymusiły w zakresie właściwych miejscowo systemów prawnych wykreowanie norm prawnych właściwych dla realizowanych czynności prawnych.

Partykularne ustawowe działania poszczególnych państw unijnych odpowiednio: Francja rok 1986, Wielka Brytania 1992 rok czy Portugalia rok 1993 ze względu na szczególny charakter związany z realizacją timeshare określiły potrzebę ponadnarodowej harmonizacji regulacji w przedmiotowym zakresie.

Dodatkową przesłanką określającą konieczność wydania jednolitego, wspólnego dla państw unijnych aktu prawnego jest przyjęcie przez niektóre

⁵ Program konsumencki Rady Ministrów EWG przyjęty w dniu 14. 04. 1975 r., opublikowany w Official Journal of the European Communities 1975 r. C 75/92.

z państw członkowskich prób oparcia timeshare w ramach istniejących uregulowań prawnych utożsamiając timeshare z którąś ze znanych już praktyce prawnej instytucji prawnych. Takie też zabiegi doktrynalne następnie zaś ustawowe podjęto w Niemczech, Hiszpanii, czy też w sposób następczy względem regulacji unijnych w polskim systemie prawnym.

Dostrzegając wyżej wskazywaną potrzebę jednolitej instytucjonalizacji timeshare w ramach prawa unijnego Parlament Europejski w rezolucji z dnia 13 października 1998 roku określił konieczność opracowania w trybie pilnym właściwej w swoim zakresie dyrektywy realizującej stosunki z zakresu timeshare, w szczególności gwarantującej właściwą ochronę nabywców prawa timeshare⁶.

W sposób właściwy zauważyć należy, iż zgodnie z traktatem rzymskim za podstawowy instrument realizacji ujednoczenia systemów prawnych państw unijnych uznawać należy dyrektywy, które zgodnie ze swoją istotą wymuszają na państwach członkowskich implementację norm w nich zawartych do wewnętrznych, krajowych systemów prawnych każdego z państw członkowskich.

Prace nad wydaniem normatywnego aktu prawnego w przedmiocie timeshare zakończone zostały uchwaleniem dyrektywy 94/97/EWG z dnia 16 października 1994 roku o ochronie nabywców, w odniesieniu do niektórych aspektów umów o nabyciu prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie czasowego udziału⁷. Zgodnie z podnoszoną powyżej istotą dyrektywy nałożyła ona na państwa członkowskie obowiązek implementacji regulacji w niej zawartych na grunt rodzimych systemów prawnych poszczególnych państw członkowskich.

W pierwszej kolejności implementacji unormowań dyrektywy dokonały Portugalia, Hiszpania, Grecja.

Zgodnie z systematyką dyrektywy jej art. 1 określa wyżej podnoszoną celowość i funkcjonalny charakter norm prawnych w niej zawartych.

Dalej treść art. 2 określa zakres podmiotowy stosunków typu timeshare definiując pojęcie zbywcy i nabywcy prawa timeshare. Co istotne wskazany artykuł definiuje także zakres przedmiotowy timeshare wiążąc niniejsze jedynie z prawem na nieruchomości.

Zgodnie z brzmieniem art. 3 jego charakter kwalifikować należy jako instrukcyjny, czy też raczej wymuszający względem regulacji prawnych państw członkowskich.

W ust. 1 wskazywanego art. 3 dyrektywa nakłada na państwa członkowskie obowiązek realizacji, w ramach ustawowych unormowań prawnych, zapisów zapewniających każdej osobie zainteresowanej możliwość uzyskania peł-

⁶ Za M. Nesterowicz, *Timesharing wprowadzenie*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego”, 6(1997), z. 3, s. 653.

⁷ Dz.U. z 1994 r., nr 280, poz. 83.

nej informacji w zakresie wszelkich elementów związanych, jak należy rozumieć, z wejściem w zakres prawa timeshare jak i jego wykonywaniem.

W sposób tożsamy regulacje ust. 2 art. 3 dyrektywy określają obowiązki ustawodawcy krajowego związane ze zmianą postanowień umownych, o których nabywca prawa musi być w sposób bezwzględny powiadomiony przed zawarciem stosunku cywilnoprawnego.

Analogicznie, zgodnie ze wskazywaną powyżej istotą dyrektywy jako instrumentu harmonizacji poszczególnych ustawodawstw państw członkowskich, w sposób imperatywny art. 4 dyrektywy określa wymogi formalne umowy, co do jej języka realizując także w ten sposób ochronę praw nabywcy prawa timeshare.

Zgodnie zakresem art. 5 kolejnym zabiegiem prawnym kształtującym każdego z ustawodawców krajowych ma być zagwarantowanie nabywcy timeshare ochrony prawnej związanej z możliwością odstąpienia od zawartej umowy bez potrzeby powołania się na jakiegokolwiek przyczyny związane z tymże oświadczeniem woli w terminie nie późniejszym niż w ciągu 10 dni od dnia podpisania umowy. Co istotne wskazywana regulacja realizuje ochronę prawną nabywcy timeshare jedynie w zakresie minimalnym pozostawiając ustawodawcom krajowym możliwe rozszerzenie ochrony nabywcy prawa timeshare w przedmiotowym zakresie. Termin trzymiesięczny dla złożenia przez nabywcę timeshare oświadczenia woli o odstąpieniu od zawiązanego węzła cywilnoprawnego wiązany jest zgodnie z dyrektywą w sposób odpowiedni z brakiem informacji przedmiotowo istotnych właściwych dla zawarcia umowy, w szczególności właściwej ochrony nabywcy prawa.

Treść art. 6, odpowiednio zgodnie z powyższym, wyklucza obowiązek realizacji jakichkolwiek zaliczek na rzecz zbywcy prawa do czasu upłynięcia wyżej wskazywanych terminów właściwych dla odstąpienia od zawiązanego stosunku cywilnoprawnego przez osobę dokonującą nabycia timeshare.

We właściwy sposób treść dyrektywy realizuje także, poprzez wprowadzenie zakazu jakichkolwiek kar obciążających podmiot odstępujący od umowy zgodnie z dyspozycją wskazywanego powyżej art. 5, ochronę podmiotu posługującego się w celu wejścia w zakres timeshare kredytem.

Elementem szczególnie istotnym dla realizacji stosunków typu timeshare jest określenie w ramach dyrektywy jej semiimperatywnego charakteru.

Każdy z ustawodawców może, zatem w ramach właściwego sobie systemu prawnego dokonywać realizacji odmiennych uregulowań prawnych mogących w sposób szerszy zapewnić ochronę nabywców prawa timeshare.

Dyrektywa została wskazana celem implementacji wraz z obowiązkiem wprowadzenia właściwych norm umożliwiających realizację powyżej podnoszonych regulacji w terminie 30 miesięcy od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Wspólnot Europejskich.

2. Wybrane zagadnienia wewnątrzpaństwowe

2.1. Ustawowa regulacja timesharingu w Wielkiej Brytanii

Faktyczna realizacja stosunków obejmujących swoją treścią timeshare wykonywana w sposób powszechny przez mieszkańców Wielkiej Brytanii wywołała konieczność ustawowej instytucjonalizacji stosunków timesharingowych.

Przykładowy udział obywateli Wspólnoty Brytyjskiej na rok 2001 w rynku nieruchomości timesharingowych na kontynencie europejskim wynosił trzydzieści dwa procent. Powyższe określać może, przy zachowaniu właściwej proporcji, skalę dotychczasowej powszechności timeshare na Wyspach Brytyjskich, wyjaśniać tym samym można fakt wydania *The Timeshare Order*, dalej TA 92 będącego aktem normatywnym regulującym problematykę timeshare w Wielkiej Brytanii już w 1992 r. z mocą obowiązującą od 12 października 1992 roku⁸.

Wskazywana ustawa została następnie zgodnie z treścią dyrektywy 94/47/EWG uzupełniona poprzez wydanie *Timeshare Regulations* z 1997 roku⁹.

Pierwszą, ogólną uwagą związaną z określeniem charakteru TA 92 winno być przede wszystkim wskazanie na szeroki zakres przedmiotowy samego aktu normatywnego.

Dokonując ustawowego definiowania w punkcie pierwszym podstawowych pojęć normatywnych takich jak: *timeshare accommodation*, czy też *timeshare rights*, w obu przypadkach pojęcia te utożsamiane są przez ustawodawcę w sposób odpowiedni z prawem użytkowania. Powyższe realizowane jest poprzez wiązanie w sposób właściwy *timeshare accommodation* z *timeshare users* oraz *timeshare rights* z *timeshare user*. Co o oczywiste zgodnie z pełnią definiowania *timeshare right* określane jest jako prawo okresowe wykonywane przez okres nie krótszy niż trzy lata.

Regulacje *Timeshare Order* określają zgodnie ze swoim zakresem w sposób pełny także wymogi formalne związane z posłużeniem się kredytem realizowanym w celu nabycia timeshare.

Szczególny charakter regulacji kredytowych zawartych w TA 92, a związanych z nabyciem prawa timeshare, realizowany jest poprzez dokonanie w ustawie wyłączeń przedmiotowych określających wzajemny stosunek unormowań kredytu timesharingowego względem ogólnych norm wynikających z *Consumer Credit Act 1974*¹⁰.

⁸ *Timeshare Act 1992* (c.35), dostępny http://www.opsi.gov.uk/acts1992/Ukpga_199200-35_en_2.htm.

⁹ *Consumer Protection The Timeshare Regulations 1997 No. 1081*, dostępny: <http://www.opsi.gov.uk/si/si1997/19971081.htm>.

¹⁰ 1977/126 of 31st January 1977.

Określając elementy przedmiotowo istotne związane z wykreowaniem stosunku timeshare ustawodawca w podobny sposób dokonał właściwego wskazania w zakresie realizacji skutecznego odstąpienia od nabytego prawa timeshare.

Ustawodawca brytyjski posłużył się w tym przypadku instrumentem dwójako zabezpieczającym interes prawny nabywcy timeshare.

Nabywca prawa może, zatem ze skutkiem rozwiązania zawartego wężła prawnego w sposób skuteczny odwołać własne oświadczenie woli w terminie do dnia wejścia w życie umowy timesharingowej.

Nabywca prawa może także wywołać tożsamy skutek prawny odwołując złożone oświadczenie woli nie później jednak niż terminie czternastu dni od wejścia w życie umowy w przedmiocie nabycia timeshare.

W sposób odpowiedni ustawodawca chroni też interes nabywcy timeshare, który dla nabycia prawa posłużył się w tym celu kredytem. Zgodnie z zakresem wskazywanych terminów nabywca taki odstępując od umowy timeshare z sposób skuteczny odstępuje także od zawartej w celu nabycia timeshare umowy kredytowej.

W obu przypadkach, abstrahując od nieskuteczności stosunku prawnego wywołanego brakami formalnym treści umowy określonymi przez ustawę, TA 92 umożliwia nabywcy prawa, tudzież nabywcy kredytu odstąpienie w ramach jednostronnej czynności prawnej od zawartego stosunku prawnego, bez podania podstawy rezygnacji z jego realizacji jedynie pod warunkiem zachowania ustawowego czternastodniowego terminu i przypisanej formy pisemnej samego oświadczenia woli.

Szczególny zakres przedmiotowy TA 92 wiązać należy nie tylko z określeniem sposobu kredytowania nabycia prawa, czy nawet włączonej do ustawy materii związanej z realizacją spłaty kredytu związanego z nabyciem timeshare, ale także co jest elementem charakterystycznym brytyjskiej ustawy z autonomicznym definiowaniem pojęć należytej staranności.

Należyta staranność właściwą dla stosunków wynikających z regulacji timeshare ustawodawca wiąże z obowiązkami przedsiębiorcy względem nabywcy timeshare będącego podmiotem przyjmującym ofertę.

Due diligence jako należyta staranność przedsiębiorcy realizowana jest w zakresie postępowania przeciwko jego osobie, w wypadku gdy popełnił on wykroczenie w zakresie braku zawarcia elementów przedmiotowo istotnych umowy a właściwym dla zawieranego stosunku prawnego.

Zgodnie natomiast z ochroną praw przedsiębiorcy stosującego timeshare w oparciu o TA 92, za argument obrony przedsiębiorcy uznawać należy wszystkie podjęte próby i starania do uniknięcia popełnienia wykroczenia.

W postępowaniu prowadzonym przeciwko podmiotowi, który popełnił takie wykroczenie, argumenty wspomagające obronę oparte mogą być na wskazaniu, iż popełniony czyn był wynikiem:

- działania bądź zaniechania przez dokonanego przez osobę trzecią;
- polegania na informacjach dostarczonych przez osobę trzecią.

Określając zgodnie z powyższym wskazać należy na szczególnie, szeroki przedmiotowy charakter uregulowań brytyjskich, wykraczających poza istotę samych stosunków typu timeshare.

Tym samym podniesione uwagi wiązać należy z kompletnością samego aktu prawnego, czy też co więcej z zapewnieniem ochrony prawnej podmiotów stosunków cywilnoprawnych typu timeshare na płaszczyźnie daleko szerszej niż określenie elementów przedmiotowo istotnych na samego zawiazania i realizacji prawa timeshare.

2.2. Ustawowa regulacja timesharingu w Niemczech

Zgodnie ze wskazywanym we wcześniejszym etapie rozważań elementem dynamicznego rozwoju praktyki timeshare na kontynencie europejskim wiązanym w swojej istocie z przełomem lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku i realizacją w sposób szeroki tegoż prawa przez nabywców będących obywatelami Niemiec ustawodawca niemiecki zdecydował o potrzebie instytucjonalizacji timeshare w ramach rodzimego systemu prawnego.

Wielopostaciowa kwalifikacja timeshare oraz brak przedmiotowo właściwego kompletnego w swoim zakresie aktu prawnego doprowadziły do wydania w roku 1996 *Teilzeit – Wohnrechtgesetz* dalej TzWrG¹¹.

Zgodnie z uwagami doktryny zakres przedmiotowy niniejszej ustawy określać należy dokonując wyróżnienia w zakresie czterech płaszczyzn stanowiących o pełnym i zamkniętym charakterze przedmiotowego aktu prawnego¹².

Jednocześnie wskazać należy, iż dokonując kompletnej regulacji timeshare ustawodawca nie posłużył się jednoznacznym kwalifikantem określającym w sposób definitywny charakter prawny *Teilzeit – Wohnrecht*.

Jednakże w sposób właściwy określać należy, iż zgodnie z pełną nazwą samej ustawy *Gesetz uber die Verausserung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden*, w szczególności także zgodnie z § 1 ustawy uprawnienia wynikające z timeshare identyfikowane są z *Nutzung* to jest ograniczonym prawem rzeczowym w przedmiocie użytkowania.

Określając systematykę TzWrG w pierwszej kolejności wskazać należy na zespół uregulowań stanowiących o ochronie interesu nabywcy prawa timeshare.

W sposób właściwy należy w tym miejscu mieć na uwadze przepisy § 2 ustawy dotyczące prospektu, to jest w określenia języka w jakim prospekt powinien zostać sporządzony, dokładnego określenia nieruchomości objętej

¹¹ „Bundesgesetzblatt Jahrgang“, 1(1996), nr 70, s. 2154.

¹² G. Pottler, *Vergleichende Verbraucherschutzzrichtlinienumsetzung in euro-paischen Mitgliedsstaaten*, w: *Salzburger Studien zum Europaischen Privatrecht*, s. 131-136.

ofertą przedsiębiorcy, w szczególności zaś uprawnienie nabywcy prawa timeshare do takiego ukształtowania treści umowy końcowej, która to umowa w swej istocie będzie zawierała odstępstwa od zapisów zawartych w prospekcie.

Kolejnym drugim mogącym być wyróżnionym obszarem regulacji TzWrG jest wskazanie na prawa i obowiązki nabywcy timeshare, których określenie w umowie końcowej stanowić będzie o pełnym zakresie elementów przedmiotowo istotnych umowy, tym samym przesądzać będzie o skuteczności samej umowy.

W szczególności wskazać w tym miejscu należy na § 4 ustawy to jest Pflichtangaben określający zakres przedmiotowy treści prospektu jak i samej umowy.

Zgodnie z dalszą realizacją systematyki TzWrG jako trzecią zakresowo wyodrębnioną i istotną jej część uważać należy przepisy dotyczące możliwości odstąpienia przez nabywcę timeshare od zawartej umowy.

Zgodnie z dyspozycją ustawową, co pozostaje w sposób naturalny zgodnym z treścią dyrektywy 94/47/EWG, nabywcy prawa przysługuje odstąpienie od umowy w terminie dziesięciu dni bez wskazywania na przyczynę tejże czynności. Powyższe nie wywołuje jakichkolwiek ujemnych skutków prawnych dla osoby dokonującej rezygnacji z nabytego prawa.

Ochrona prawna nabywcy prawa timeshare kształtowana jest także poprzez realizację dyspozycji ust. 4 § 5 ustawy, zgodnie z którym braki formalne umowy decydujące o wskazywanej powyżej kompletności przedmiotowej umowy uzasadniają możliwość rozwiązanie zawartego stosunku umownego w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od chwili jego zawarcia. Z zakresem wyróżnionego zbioru norm wiążanego z ochroną interesu nabywcy prawa timeshare realizowanego poprzez dozwolone ustawowo odstąpienia od umowy łączyć należałoby także dyspozycję § 6 dotyczącego kredytowego finansowania umowy i odpowiedniego zastosowania terminu dziesięciodniowego dla odstąpienia od umowy kredytu w przypadku odstąpienia od umowy w przedmiocie timeshare.

W szczególności właściwym dla ochrony praw nabywcy timeshare, co jest regulacją charakterystyczną dla TzWrG, będzie wskazanie na § 7 ustawy statuujący o bezwzględnym nienaruszalnym zakazie pobierania zaliczek w związku z zawarciem i realizacją umowy w przedmiocie timeshare przed upływem dziesięciu dni od momentu zawarcia tejże umowy.

Jako ostatni czwarty obszar związany z ochroną prawidłowości zawiązania i realizacji stosunku timeshare określić należy normy kolizyjne z zakresu prawa prywatnego międzynarodowego. Określając istotę norm kolizyjnych wyrażonych w § 8 TzWrG zasadnym będzie wskazanie, iż realizacja norm obcych względem prawa niemieckiego w zakresie stosunków timeshare możliwym jest jedynie w wypadkach, gdy prawo niemieckie, zgodnie z realizacją

dyspozycji przepisów ustawy, ustąpić winno miejsca regulacjom, któregoś z państw członkowskich Unii Europejskiej.

Uznając powyższe rozważania nad TzWrG za właściwe, określając jednocześnie TzWrG jako instrument prawny kompletny w swoim zakresie w ramach uwag końcowych właściwym, zgodnie z próbą pełnej analizy, będzie odniesienie się do brzmienia § 9 TzWrG.

Mianowicie ustawodawca niemiecki w § 9 TzWrG wprowadził celem zabezpieczenia interesów podmiotów realizujących timeshare bezwzględny zakaz rozszerzania zastosowania przepisów ustawy.

Zgodnie z powyższym określić należy, iż ustawa w przypadku niewłaściwego rozszerzonego jej zastosowania chronić będzie interesy podmiotów stosunku cywilnoprawnego w zakresie timeshare poprzez kwalifikowanie takiej czynności jako nieskutecznej *ipso iure*.

3. Regulacje prawne timesharingu w Polsce

Określać należy, iż stosunki prawne o charakterze timesharingu pojawiły się w krajowej praktyce gospodarczej w okresie lat dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku. Zjawiskiem nierozzerwalnie związanym z realizacją tychże stosunków był element niewiedzy występujący po stronie nabywcy prawa timesharingowego wywołany nieznaną konstrukcją prawnej timesharingu, jak również często celowym działaniem przedsiębiorców związanym z nieuczciwymi praktykami marketingowymi.

Zgonie z powyższym istotnym problem praktyki prawnej stało się zagwarantowanie właściwego poziomu ochrony zawiązywanych stosunków timesharingowych.

Odpowiedzią związaną z bezpośrednią realizacją zaistniałego problemu stało się podjęcie w 1997 r. prac kodyfikacyjnych mających na celu opracowanie właściwego przedmiotowo aktu normatywnego za pomocą, którego dokonano implementacji do krajowego systemu prawnego wspólnotowych unormowań prawnych wynikających z treści dyrektywy timesharingowej.

Zasadniczym dla nadania stosunkom timesharingowym ram normatywnych stało się przyjęcie stanowiska, iż konstrukcji timesharingu nie zostanie nadany walor odrębnej instytucji prawnej.

Zastosowane wskazanego rozwiązania legislacyjnego pociągnęło za sobą konieczność włączenia timesharingu w zakres istniejącego systemu prawnego identyfikując to prawo, zgodnie z efektem prac kodyfikacyjnych, z osadzonym w systemie praw rzeczowych prawem użytkowania.

Ustawa swoim zakresem przedmiotowym obejmuje wszelkie elementy związane z kreowaniem, skuteczną realizacją, zakończeniem stosunku timesharingowego oraz co szczególnie istotne zwiera ona także samoistne regulacje określające zakres ochrony prawnej nabywcy prawa timesharingowego.

Ustawa o ochronie nabywców prawa korzystania z budynków lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku¹³ jest w swoim charakterze jest, więc regulacją kompletną i zamkniętą. Zapewne z tego też powodu, pomijając w tym miejscu doktrynalne rozważania nad kwalifikacją prawną timesharingu, polski ustawodawca zdecydował się, jak uznać należy nie do końca słusznie, na umieszczenie krajowej regulacji timesharingowej poza obszarem objętym kodyfikacją cywilną.

Ustawa w swoim zakresie jest niemal wiernym odzwierciedleniem unormowań dyrektywy, przy czym, zgodnie z przeprowadzonymi powyżej rozważaniami, właściwym jest przypomnienie, iż dyrektywa zgodnie z jej istotą nie jest instrumentem prawnym mającym samoistnie regulować stosunki cywilnoprawne o charakterze timesharingowym, gdzie w sposób odpowiedni stosunki te mają być każdorazowo poddawane realizacji norm prawa krajowego, zgodnych z swej istocie z ogólnym zakresem regulacji dyrektywy.

Normy prawne zawarte w ustawie w odróżnieniu do uregulowań dyrektywy są zatem przepisami zupełnymi, będącymi, zgodnie z imperatywnym wskazaniem przepisów dyrektywy, normami bezpośredniego zastosowania.

Określając w sposób szczególny zupełność uregulowań ustawy realizowaną poprzez definiowanie prawa timesharingowego w art. 1 ustawy, dalej poprzez określanie wymogów formalnych związanych z prospektem i samą umową odpowiednio art. 3 do 5, realizując ochronę praw konsumenta w artykułach kolejnych należy określić, iż ustawodawca jedynie w zakresie problematyki kolizyjoprawnej zrezygnował z zasady kompletności aktu prawnego.

Powyższe nie oznacza jednak, iż mamy w tym wypadku do czynienia z błędem popełnionym w ramach prac Komisji Kodyfikacyjnej.

Ze względu na właściwość bezpośredniego zastosowania w zakresie stosunków timesharingowych regulacji ustawy p.p.m. zakres przedmiotowy norm prawnych ustawy timesharingowej uznać za właściwy.

W szczególności określić należy, iż mimo rezygnacji z kompleksowego uregulowania w ustawie zagadnień kolizyjnych, dalekoposunięta ochrona nabywcy prawa timesharingowego znalazła odzwierciedlenie we włączeniu do materii ustawowej przepisów wymuszających zastosowanie prawa krajowego.

Zgodnie z normami art. 10 w związku z art. 9 ustawy w przypadku braku odpowiedniej ochrony nabywcy prawa timesharingowego wynikającej z systemu prawnego wyłonionego zgodnie z zastosowaniem norm kolizyjnych wynikających z p.p.m. właściwymi będzie realizacja stosunku prawnego timesharingu w oparciu o normy prawa polskiego.

Czyniąc analizę kompletną wskazać należy, iż we właściwym związku funkcjonalnym z regulacjami ustawy timesharingowej pozostają przepisy k.p.c.

¹³ Dz.U. z 2000 r., nr 74, poz. 855.

dotyczące jurysdykcji krajowej w sprawach cywilnych w szczególności normy art. 1102 § 1 k.p.c.¹⁴

Zgodnie z brzmieniem § 1 art. 1102 k.p.c. do wyłącznej jurysdykcji krajowej należą sprawy o prawa rzeczowe i o posiadanie nieruchomości położonej w Polsce, jak również ze stosunku najmu lub dzierżawy takiej nieruchomości z wyjątkiem spraw o czynsz.

Mając na uwadze występujące w doktrynie, mimo ustawowego związania timesharingu z prawem użytkowania, różnorakie koncepcje związane z określaniem charakteru prawnego timesharingu zastosowanie wskazywanego art. 1102 k.p.c. przedmiotowego zarówno dla stosunków prawnorzeczowych jak i zobowiązaniowych mogących być utożsamianymi ze stosunkami timesharingowymi uznać należy za w pełni zasadne.

Co oczywiste możliwość realizacji norm 1102 k.p.c. wiązać należy, w odróżnieniu od przepisów samej ustawy timesharingowej, jedynie z wypadkami położenia nieruchomości objętej prawem timesharingu na terytorium Polski.

Powyższe uznać należy za element właściwy dla systemowego określenia i realizacji stosunków timesharingowych.

4. Zastosowanie krajowych norm kolizyjnych

Dotychczasowe określanie aspektów międzynarodowych w realizacji stosunków cywilnoprawnych nie jest zagadnieniem nowym, istota tychże stosunków była już wielokrotnie podnoszona w ramach zabiegów doktrynalnych¹⁵, zgodnie z czym, w przedmiotowym zakresie, w sposób szczególny realizować należy także rozważania nad pojęciem timesharingu utożsamiając niniejsze rozważania z wyborem i zastosowaniem właściwego systemu prawnego dla należytego kreowania, realizacji i rozstrzygnięcia ewentualnych sporów mogących być udziałem przedsiębiorcy i nabywcy prawa timesharingowego.

Określając, zgodnie z istotą timesharingu, występujący, co do zasady, międzynarodowy charakter prawa timesharingu, kierując się zamiarem rozstrzygnięcia problematyki związanej z wypadkami kolizji systemów prawnych wskazać należy, iż właściwą w tym wypadku realizację stosunków timesharingowych łączyć należy z akceptacją określonego systemu prawnego poszukiwanego zgodnie z posłużeniem się odpowiednim kryterium związanym w sposób jak najbardziej ścisły z dokonywanym stosunkiem prawnym.

W sposób zgodny z powyższym dokonanie właściwego wyboru w przypadku kolizji systemów prawnych, mogących być właściwymi w zastosowaniu w związku z wystąpieniem timesharingu, realizowane jest w oparciu o dwie podstawowe formy łączników, mianowicie: łącznika przedmiotowego związa-

¹⁴ Dz.U. z 1964 r., nr 43, poz. 296.

¹⁵ Por. między innymi: F. Zoll, *Międzynarodowe prawo prywatne w zarysie*, Kraków 1947⁴; B. Walaszek, M. Sośniak, *Zarys prawa międzynarodowego prywatnego*, Warszawa 1973².

nego z położeniem nieruchomości timesharingowej, czy też miejscem położenia przedsiębiorstwa lub też przy zastosowaniu łącznika kontraktowego, co skutkuje w sposób bezpośredni przyjęciem za właściwe *lex rei sitae*, czy też *lex loci contractus*.

Konsekwencją związaną z dokonywanymi w zakresie timesharingu zabiegami kolizyjnym będzie, co zgodnie z początkowym wrażeniem może nastęrczać pewne kłopoty, przyjęcie w oparciu o wyłoniony w ten sposób statut właściwej kwalifikacji prawnej samej konstrukcji timesharingu.

Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, w zakresie kwalifikacji prawnej timesharingu, co stanowić będzie w dalszej części pracy istotę rozważań, timesharing określać i wiązać z tym skutki prawne należy jako prawo o charakterze rzeczowym, tudzież nadaje się mu walor obligacyjny¹⁶.

W związku z przyporządkowaniem właściwego łącznika i przyjęcia właściwego miejsca timesharingu w krajowym systemie prawnym możliwym jest bezpośrednie przystąpienie do realizacji prawa w oparciu o subsumcję norm kolizyjnych dotyczących bądź to stosunków prawnorzeczowych bądź obligacyjnych.

Realizując bezpośrednio rozważania nad timesharingiem w aspekcie kolizyjnym, jako jednym z wielu elementów prowadzącym do istoty podjętych badań, prawidłowym będzie przeprowadzenie analizy zagadania, poprzez związanie jej w pierwszej kolejności z materią jedynie właściwej w tym przypadku w zastosowaniu z normami ustawy prawo prywatne międzynarodowe w dalszej części pracy określanej p.p.m.¹⁷

Celem uznania i realizacji timesharingu jako prawa rzeczowego, co stanowi główny przedmiot niniejszej pracy, określić należy, iż timesharing jako rodzaj użytkowania mieszac się w granicach wyznaczonych w ramach numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych wskazanych w regulacjach kodeksu cywilnego, w szczególności identyfikowany jako rodzaj użytkowania, wiązany będzie treścią art. 24 § 1 p.p.m. określającego statut rzeczowy dla zastosowania przepisów krajowych zgodnych z miejscem położenia nieruchomości.

Należyтым, zgodnie z powyższym, będzie zwrócenie uwagi, iż określanie i przeprowadzenie realizacji norm właściwego sytemu prawnego zgodnego z miejscem, w którym znajduje się przedmiot praw rzeczowych właściwy dla zawiązanego stosunku cywilnoprawnego z całą pewnością nie będzie skomplikowanym zabiegiem prawnym, w ręcz przeciwnie wiązać się będzie

¹⁶ Por. B. Fuchs, *Timesharing w obrocie międzynarodowym (aspekty kolizyjnoprawne)*, „Rejent”, 11(2001), s. 49-59, J. Gołaczyński, *Timesharing – zagadnienia kolizyjnoprawne*, „Rejent”, 11(2001), s. 61-81.

¹⁷ Dz.U. z 1965 r., nr 83, poz. 417.

z przejrzystością i łatwością realizacji przedmiotowych stosunków timesharingowych.

Realizowane przez M. Pazdana rozważania w zakresie podwójnego skutku czynności prawnych i możliwego zastosowania odrębnego statutu dla samego zobowiązania poprzedzającego realizację węzła prawnego o charakterze prawnorzeczowym uznać należy za słuszne w zakresie ogólnego specrum tychże stosunków i form ich kreowania¹⁸, jednakże w sposób bezpośredni określić należy, niezależnie od posłużenia się francuskim czy też niemieckim modelem realizacji czynności cywilnoprawnej, iż w zakresie timesharingu ze względu na jego bezwzględnie prawnorzeczowy charakter właściwym, co do wszelkich elementów stosunku timesharingu będzie posłużenie się statutem rzeczowym¹⁹.

W sposób odpowiedni przyjąć należy w zakresie podjętych rozważań, iż istotę wszelkich stosunków cywilnoprawnych osadzonych zgodnie z ich treścią w sferze prawnorzeczowej, niezależnie od sposobu ich kreowania i realizacji opartej na podwójnym skutku czy też realizacji dwuetapowej, oprócz należy na statucie rzeczowym²⁰.

Powyższe zgodnie z walorem funkcjonalnym i brakiem ograniczeń w przedmiotowym zakresie, mimo możliwości wystąpienia skrajnych w swojej formie wypadków kreowania i realizacji praw o charakterze rzeczowym, zasługuje na pełną akceptację.

Chcąc dokonać realizacji prawa timesharingu zgodnie ze statutem kontraktowym, czyniącym właściwym odwołanie się do norm zobowiązaniowych, w szczególności sposób odnieść się na leży po raz kolejny do regulacji p.p.m. w szczególności treści art. 25 § 1 oraz 2.

Właściwym jedynie, ze względu na istotę stosunków obligacyjnych, będzie przypomnienie, iż ich realizacja tychże stosunków oparta jest w polskim systemie prawnym na zasadzie swobody umów, granice której to wyznaczane są w oparciu o treść art. 353 § 1 k.c.

Powyższe wskazanie odnoszone do kreowania stosunków obligacyjnych, ze względu na jednoznaczną kwalifikację wynikającą z treści art. 25 p.p.m. w szczególności jego § 2, nie wpływa jednak w żaden sposób na właściwość realizacji zabiegów kolizyjnych w związku konstrukcją timesharingu.

Zgodnie z treścią § 1 art. 25 p.p.m. strony mogą poddać swe stosunki z zakresu zobowiązań umownych wybranemu przez siebie prawu, jeśli pozostaje ono w związku realizacją tegoż zobowiązaniem. Regulacja ta pozostaje zgodną ze znaną i powszechnie przyjętą za właściwą w zastosowaniu koncepcji

¹⁸ M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2005, s. 188-190.

¹⁹ Zgodnie z przyjętym stanowiskiem patrz także B. Fuchs, B. Fuchs, *Timesharing w obrocie międzynarodowym (aspekty kolizyjnoprawne)*, s. 55-56.

²⁰ M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, s. 188-190.

prawa najbardziej odpowiedniego (proper law of the contract)²¹, to jest poszukiwania prawa najbardziej bliskiego względem zawieranego stosunku obligacyjnego.

Jednoznacznie należy określić, iż o ile wskazana koncepcja jest całkowicie słuszna w ramach jej powszechnej realizacji, o tyle w zakresie stosunków timesharingowych z uwagi na sam przedmiot zobowiązania zostaje bezwzględnie wykluczona w ramach dyspozycji normy prawnej zawartej we wskazywanym już powyżej § 2 art. 25 p.p.m.

Odpowiednio zgodnie z treścią art. 25 § 2 p.p.m. dla zobowiązań dotyczących nieruchomości właściwym jest prawo państwa, w którym nieruchomość jest położona. Jest to przepis w swym charakterze będący normą bezwzględnie obowiązującą, przez co tym samym wyklucza możliwość realizacji wyboru systemu prawnego zgodnie z wyżej wskazywanym brzmieniem § 1 art. 25 p.p.m.

Jako zbędne należy uznać w tym wypadku dokonywanie doktrynalnych rozważań nad problemem definicji nieruchomości w odniesieniu do każdego w możliwych systemów prawnych właściwych dla położenia nieruchomości.

W szczególności uznać należy, iż nieruchomość timesharingowa zawsze mieścić się będzie w kategorii nieruchomości w szczególności nieruchomości lokalowej. Powyższe zgodnym jest z brzmieniem definicji nieruchomości wynikającym z art. 2 dyrektywy, także uregulowaniami krajowej ustawy timesharingowej²².

Przedstawioną regulację uznać należy, mimo krytycznych uwag poczynionych w doktrynie, za zasługującą na pełną akceptację określa ona bowiem całkowicie właściwy związek występujący między istniejącym zobowiązaniem a faktycznym przyporządkowaniem mu najbliższego systemu prawnego w myśl zasady legi rei sitae²³.

Dotychczasowe uwagi w zakresie kolizjoprawnej kwalifikacji właściwego systemu prawnego dla stosunków timesharingowych realizowane w oparciu o statut rzeczowy czy też obligacyjny prowadzą w sposób bezpośredni, z wyłączeniem autonomii stron stosunku prawnego, niezależnie od przyjętego statutu, do przyjęcia i realizacji w przedmiotowym zakresie norm o charakterze prawnorzeczowych.

²¹ M. A. Zachariasiewicz, *Prawo właściwe dla zobowiązań...*, Polska Izba Handlu Zagranicznego. Biblioteka Radcy Prawnego 1984, s. 89nn.

²² M. Mataczyński, *Przepisy wymuszające swoje zastosowanie w polskim prawie konsumenckim*, R.P.i E.i S. 2003 r., z. 3, s. 47-48.

²³ W sposób szeroki w omawianym zakresie: Praca zbiorowa pod red. E. Giszter, M. A. Zachariasiewicz, *O potrzebie zmiany unormowania właściwości prawa dla zobowiązań dotyczących nieruchomości*, Rozprawy z prawa cywilnego i ochrony środowiska: Ofiarowane prof. A. Agopszewiczowi, Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego Katowice 1991, s. 321nn.

Dokonując dalszej realizacji uwag, wskazawszy na możliwe działania kwalifikacyjne związane z konstrukcją timesharingu, odnieść się należy także do pojęcia kwalifikacyjnego określanego jako przepisy wymuszające swoją właściwość.

Zgodnie z brzmieniem krajowej ustawy timesharingowej, w szczególności jej art. 10 w związku z art. 9, co zrozumiałe w sposób odpowiedni także zgodnie z treścią dyrektywy, wystąpienie przesłanek związanych z brakiem właściwej ochrony prawnej nabywcy prawa timesharingowego skutkuje wyłączeniem odpowiednio kwalifikowanego obcego systemu prawnego na rzecz bezpośredniego stosowania prawa polskiego. W sposób odpowiedni, poza wystąpieniem wskazywanej przesłanki negatywnej warunkującej brak właściwego poziomu ochrony prawnej nabywcy prawa timesharingowego, powyższe ma zastosowanie w przypadku jednoczesnego wystąpienia wraz z nią chociażby jednej spośród poniżej wskazywanych przesłanek pozytywnych realizowanych zgodnie z brzmieniem podnoszonego art. 10 ustawy timesharingowej:

- budynek lub pomieszczenie mieszkalne położone jest w Rzeczypospolitej Polskiej;
- nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej;
- do zawarcia umowy doszło w następstwie wręczenia prospektu lub złożenia oferty przez przedsiębiorcę w Rzeczypospolitej Polskiej;
- do zawarcia umowy doszło w następstwie oferty nabywcy złożonej przedsiębiorcy w Rzeczypospolitej Polskiej.

Zauważyć należy, zgodnie z powyższą szeroką kwalifikacją wynikającą z przedstawionych przesłanek, iż jakikolwiek związek prawny dokonywanego stosunku timesharingowego z obszarem Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku wystąpienia wskazywanej powyżej przesłanki negatywnej skutkować będzie objęciem nabywcy prawa timesharingowego ochroną wynikającą w polskiego systemu prawnego. Tym samym, niezależnie od mogących mieć miejsce prób wykorzystania przez przedsiębiorcę jego faktycznie uprzywilejowanej wobec osoby nabywcy prawa timesharingowego pozycji, ustawodawca krajowy w sposób kompletny zabezpiecza realizację praw konsumenta niezależnie od uprzedniego prawidłowego zgodnego z zabiegami kwalifikacyjnymi wyłączenia systemu prawnego mogącego jednak nie gwarantować nabywcy prawa odpowiedniego zakresu ochrony prawnej.

Uwagi końcowe

Przedstawiona powyżej w sposób czytelny usestymatyzowana charakterystyka unormowań timeshare wydaje się być wystarczającą podstawą umożliwiającą podjęcie dalszej analizy w ramach podnoszonego zagadnienia.

Celem podjętych w niniejszej pracy rozważań było bowiem, co uznać należy za dokonane, przeprowadzanie jedynie elementarnych rozważań w przed-

TIMESHARING W PRAWIE EUROPEJSKIM

miotowym zakresie, to jest realizacja charakterystyki podstaw normatywnych timeshare. To jest w szczególności zakresu jego zastosowania, jego przedmiotu, w końcu skutecznego zawiązania i realizacji tegoż prawa.

Uznać należy, iż w reakcji na pierwotne braki normatywne w zakresie timeshare ustawodawstwo europejskie, w tym także w ujęciu partykularnym podjęło w sposób właściwy udaną próbę pełnego w swoim zakresie uregulowania zagadnienia timeshare dokonując kreacji unormowań prawnych w pełni kompletnych, chroniących w sposób szeroki interes prawny stron stosunku timeshare w tym w szczególności podmiotu przyjmującego prawo timeshare celem jego wykonywania.

TIMESHARE LAW IN EUROPE

Summary

Timeshare is a form of holiday ownership. You own the right, either directly or through a club, to use a week, or longer in an apartment or villa on a holiday resort for a great many years or in perpetuity. There is law about big dynamics of employment timeshare. Most European countries have specific laws regulating the sale of timeshare. Legal construction remains differentiated still timeshare. There is task of this work answer on question that be timeshare. Perform this task be through presentation of legal norm in theses essence of the present work belong that timeshare in Europe. Particularly, norms are presented polish in work right, german, english and U. E. Work shows essence to proper manner timeshare.