

Prawny charakter timesharingu i jego geneza w polskim systemie prawnym

Tomasz Janczak

Wstęp

Od kilku lat w polskim systemie prawnym funkcjonuje nowe pojęcie, jakim jest timesharing. Obok leasingu, factoringu itp. jest to kolejna instytucja o obco brzmiącej nazwie, którą wprowadzono do wielu aktów prawnych. Ta obecność timesharingu w prawie ma już swoją historię, jednak dopiero ostatnie lata wyraźnie określiły prawny charakter tej instytucji.

Zważywszy na fakt, że w literaturze przedmiotu problematyka timesharingu jest poruszana stosunkowo rzadko, niniejszy artykuł ma za zadanie przybliżenie tej instytucji oraz jej specyfiki autorowi i omówienie zmian, jakie następowały w polskich regulacjach prawnych.

Timesharing jest to swoisty rodzaj usługi turystycznej polegającej na używaniu rzeczy (głównie nieruchomości rekreacyjnych) w określonych odstępach czasu¹¹⁵. W piśmiennictwie można spotkać się z opinią, że idea timesharingu narodziła się we Francji¹¹⁶ lub w Szwajcarii. J. Sala¹¹⁷ wskazuje, że koncepcja timesharingu narodziła się właśnie w jednym ze szwajcarskich regionów – Ticino (najdalej wysunięty na południe kanton Szwajcarii). Ten sam autor uważa, że twórcą systemu timeshare jest Aleksander Nette, Niemiec, właściciel jednego z miejscowych hoteli. Jego pomysł został powielony przez grupę osób, które założyły przedsiębiorstwo o nazwie Hapimag¹¹⁸. Był to rodzaj klubu, którego celem było przejmowanie obiektów noclegowych różnego rodzaju (hotele, hostele itp.), a następnie organizowanie w nich turnusów urlopowych dla jego członków. Była to forma bardzo nowatorska, ponieważ ów klub Hapimag reprezentował jednocześnie interesy właścicieli i klientów¹¹⁹.

W systemie prawnym timesharing jest określany jako umowa, na podstawie której konsument ma możliwość odpłatnego nabycia prawa do korzystania z przynajmniej jednego miejsca

¹¹⁵ P. Piskozub, *Timesharing jako instytucja rynku usług turystycznych*, [w:] Zeszyty Naukowe Turystyka i Rekreacja, Zeszyt 12 (2), Wyższa Szkoła Turystyki i Języków Obcych, Warszawa 2013, s. 38.

¹¹⁶ L. Stecki, *Timesharing*, TNOiK, Toruń 2002, s. 28.

¹¹⁷ J. Sala, *Formy współczesnego hotelarstwa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2008, str. 72.

¹¹⁸ Tamże, s. 73.

¹¹⁹ Tamże.

zakwaterowania, wykorzystywanego dłużej niż rok. Szczegółowe regulacje w tym zakresie są zawarte w Ustawie z dnia 16 września 2011 roku o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

W literaturze przedmiotu można spotkać szczególną klasyfikację timesharingu jako instytucji prawa cywilnego. Chcąc dowieść tej tezy, szczególną uwagę należy zwrócić na cechy timesharingu, które łączą tę instytucję z prawem cywilnym. Timesharing to prawo podmiotowe, istniejące i funkcjonujące w obrocie cywilnoprawnym, które pozwala i umożliwia używanie rzeczy, ale także innego przedmiotu majątkowego¹²⁰.

Bardzo często można znaleźć stwierdzenie, że timesharing to obligacyjny stosunek prawny, który jest wyróżniony poprzez pewne specyficzne i charakterystyczne elementy. Łączne pojawienie się tych elementów, w ramach konstrukcji prawnej analizowanej instytucji daje możliwość uznania jej odrębności w stosunku do innych praw podmiotowych, które także regulują kwestie używania różnorodnych dóbr majątkowych. Jedną z najważniejszych cech charakterystycznych timesharingu jest to, że ta instytucja prawa daje możliwość używania pewnej rzeczy nawet przez wiele lat. Dodatkowo, uprawniona osoba (klient) ma możliwość używania tej rzeczy (w tym przypadku budynku lub lokalu o charakterze wypoczynkowym) przez określony okres w ciągu roku. Taki okres, w ramach jednego roku jest powtarzalny, oznaczony cyklicznie lub oznaczalny¹²¹. Taka cykliczność jest nazywana turnusem, który trwa np. jeden tydzień, dwa tygodnie lub miesiąc. Okresowość korzystania w ramach takiego turnusu, oznacza, że dany posiadacz nie ma możliwości korzystania z obiektu w pozostałym czasie. Inne okresy używania są zarezerwowane dla pozostałych uczestników.

Należy zwrócić uwagę, że cechą najbardziej charakterystyczną dla instytucji timesharingu jest powtarzalność korzystania. Panuje przekonanie, wyrażone także w piśmiennictwie, że taka powtarzalność używania mogłaby dotyczyć także innych rzeczy, jak np. korzystanie z samochodów, łodzi, pawilonów handlowych itp. Timesharing zasadniczo jest spotykany wyłącznie tylko w obszarze turystyki, gdzie mamy do czynienia z korzystaniem z nieruchomości o charakterze wypoczynkowym, które są przeznaczone do celów rekreacyjnych.

Korzystanie z takiej nieruchomości wiąże się także ze spełnieniem pewnych świadczeń, co potwierdza, że timesharing jest instytucją prawa cywilnego, bowiem spełnienie świadczeń jest spotykane w ramach zobowiązań – części prawa cywilnego. Polega to na tym, że nabywca prawa timesharingowego jest zobowiązany do świadczenia poprzez zapłatę wynagrodzenia właścicielowi

¹²⁰ K. Zaradkiewicz, *Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego*, [w:] E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe*, Tom 4, Warszawa 2012, s. 166.

¹²¹ Tamże, s. 167.

rzeczy (budynku) lub innej osobie uprawnionej do dysponowania tą rzeczą (np. osoba odpowiedzialna za zarządzanie nieruchomością)¹²².

Na podstawie zawartej umowy timesharingowej, osoba uprawniona do korzystania z obiektu (budynku, lokalu) ma możliwość skorzystania także z szeregu różnych innych, dodatkowych możliwości, które są określane jako tzw. świadczenia dodatkowe. Poza korzyściami, oczywiście występuje także obowiązek ponoszenia opłat – należności, które najczęściej mają charakter pieniężny. Takie płatności najczęściej są związane z utrzymaniem nieruchomości, do których zalicza się opłaty remontowe, opłaty za zarządzanie nieruchomością itp. Nadto, do grupy dodatkowych obciążeń zalicza się także różnego rodzaju daniny publicznoprawne, ponoszone na rzecz administracji publicznej. W szczególności są to np. podatki lokalne, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Mogą to być również koszty dostaw mediów do nieruchomości, jak np. energia elektryczna, woda czy gaz.

Biorąc pod uwagę inne, charakterystyczne dla prawa cywilnego cechy, można zauważyć, że prawem timesharingowym można swobodnie rozporządzać¹²³. W szczególności zaś należy zwrócić uwagę na fakt, że prawo timesharingowe jest zbywalne, czyli nabywca tego prawa może je swobodnie przekazać jako darowiznę, może być odsprzedane, zamienione lub też może być przeniesione na inny podmiot (przenoszenie uprawnienia do korzystania).

Przedstawione powyżej, cechy charakterystyczne timesharingu pokazują, że ta instytucja prawa niewątpliwie może być nazwana figurą jurydyczną prawa cywilnego. W szczególności zaś można stwierdzić, że timesharing może być zaliczony do gałęzi prawa rzeczowego.

Geneza timesharingu w prawie polskim

Prawne aspekty timesharingu w literaturze przedmiotu w Polsce zaczęto omawiać szerzej dopiero w latach dziewięćdziesiątych, a szczególnie w ich drugiej połowie. Instytucja ta jest stosunkowo mało znana, ale potencjalnie mogłaby dotyczyć wielu konsumentów, gdyż w ostatnich latach polscy obywatele wykazują coraz większe zainteresowanie tą formą spędzania wakacji.

W wielu umowach timesharingu obserwowano rażąco niekorzystne postanowienia umowne, co prowadziło do pokrzywdzenia nabywcy jako słabszej strony w stosunku prawnym. Podmioty gospodarcze, które świadczyły usługi z tego zakresu przedstawiały klientowi do podpisu umowy w oparciu o własne wzorce i nie dawały praktycznie żadnej możliwości negocjacji jakichkolwiek

¹²² Tamże, s. 169.

¹²³ Tamże, s. 170.

warunków tychże umów. W takim stanie rzeczy stwierdzono, że konieczna jest lepsza ochrona praw konsumentów na polskim rynku.

Pierwszym aktem prawnym, jaki regulował tę kwestię, 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 hipotece¹²⁴.

Powyższa ustawa w obowiązującym ówczesnie kodeksie cywilnym wprowadziła artykuł 270¹, który zakwalifikował timesharing jako: rodzaj użytkowania, z zastrzeżeniem jednak, że nie wszystkie przepisy dotyczące użytkowania stosuje się do timesharingu; instytucję ograniczoną w czasie, bowiem „timesharing upływa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia”. Ten sam przepis jednak został uchylony ustawą o timeshare z 16 września 2011 roku (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

Kwestią wysoce dyskusyjną od samego początku pojawienia się instytucji timesharingu w prawie polskim, było jej usytuowanie w dziale drugim kodeksu cywilnego, dotyczącym użytkowania. Takiemu umiejscowieniu towarzyszyły wątpliwości, czy instytucję timesharingu można kwalifikować do umów zobowiązaniowych, czy do ograniczonych praw rzeczowych. W tym zakresie katalog ograniczonych praw rzeczowych pozostawał cały czas zamknięty, to jednak umiejscowienie uchylonego artykułu 270¹ może sugerować, że ustawodawca celowo chciał zakwalifikować instytucję timesharingu jako nową formę użytkowania¹²⁵.

Wspomniana wyżej pierwsza polska ustawa dotycząca timesharingu¹²⁶ utrzymała niejasny status tej materii, bowiem w art. 1 tejże zapisano, iż prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego lub prawa rzeczowego¹²⁷. W takiej sytuacji dostrzeżono konieczność dostosowania prawa polskiego poprzez wdrożenie dyrektywy unijnej¹²⁸. Dokonano zatem zmiany polskiej ustawy wraz ze zmianą jej nazwy. Należy jednak zauważyć, że kwestia nazwy była żywo dyskutowana w trakcie prac nad projektem ustawy w Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego w latach 1998-1999. Ostatecznie wówczas nie zdecydowano się na przyjęcie określenia angielskiego timeshare lub timesharing, uznając to za niedopuszczalne (w świetle techniki prawodawczej), ponieważ w ustawie należy unikać

¹²⁴ Ustawa z 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 ze zm.

¹²⁵ J. Loranc, Timesharing w polskim prawie cywilnym, „Rejent” nr 11, 2002, s. 78.

¹²⁶ Ustawa z 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 ze zm.

¹²⁷ M. Wehlic, *Timesharing w świetle najnowszych zmian w prawie*, [w:] S. Dąbrowa (red.), M. Czakowski (red.), *Porządek prawno-społeczny a problemy współczesnego świata*, Bydgoszcz 2011, s. 66.

¹²⁸ Dyrektywa 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 (Dz.U. L 280).

posługiwania się określeniami lub zapożyczeniami obcojęzycznymi, chyba że nie mają dokładnego odpowiednika w języku polskim¹²⁹.

Podczas procesu legislacyjnego ustawy z 2000 roku Sejm odrzucił poprawkę Senatu, dotyczącą zmiany nazwy ustawy z „ustawa o timeshare” na „ustawa o długoterminowych usługach turystycznych”. Próba zmiany nazwy ustawy zakończyła się niepowodzeniem, ponieważ Sejm chciał uczynić zadość ustawie z dnia 7 października 1999 r. o języku polskim¹³⁰. Zgodnie z zapisami przepisów tejże stawy nakłada się obowiązek używania języka polskiego, zwłaszcza w odniesieniu do nazw towarów i usług, ofert czy informacji dla konsumentów.

Nieprzyjęcie wówczas nazwy timeshare czy timesharing można uznać za błąd, ponieważ w polskim systemie prawnym, od wielu lat występują różne rodzaje umów, które trudno nazwać w języku polskim. Przykładem mogą być: leasing, factoring.

W związku z koniecznością dostosowania polskich przepisów do dyrektywy unijnej 2008/122/WE¹³¹, podjęto prace nad wprowadzeniem nowej ustawy. Kwestia nazwy ustawy ponownie budziła ogromne wątpliwości. Senat uznał, że może wystąpić ryzyko wprowadzania w błąd adresatów ustawy, ponieważ w jej treści użyto osobno dwóch sformułowań: „timeshare” oraz „umowa o długoterminowy produkt wakacyjny”. Sejm nie podzielił jednak tego stanowiska i ostatecznie ustawa z 2011 roku wprowadziła do polskiego systemu prawnego nazwę angielską: „timeshare”. Zabieg ten należy uznać za trafny i uzasadniony, ponieważ w miejsce niezbyt szczęśliwego określenia: „prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku” ustawa wprowadza określenie „timeshare”. Tym bardziej jest to uzasadnione, że w piśmiennictwie coraz częściej znajdujemy przykłady nazw i określeń występujących w systemach prawnych innych państw, które znacznie trafniej odpowiadają angielskiej nazwie timeshare (np. niemieckiej: *Teilzeitwohnrecht*)¹³².

Należy zauważyć, że Polska z opóźnieniem implementowała dyrektywę unijną 2008/122/WE do polskiego systemu prawnego, ponieważ powinna ona wejść w życie do 23 lutego 2011 r.¹³³. Ostatecznie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare została ogłoszona w Dzienniku Ustaw dnia 27 października 2011 r.¹³⁴.

¹²⁹ K. Zaradkiewicz, *Timesharing...*, dz.cyt., s. 167.

¹³⁰ Ustawa z dnia 7 października 1999 r. o języku polskim, Dz. U. z 1999 r., Nr 90, poz. 99.

¹³¹ Dyrektywa 2008/122/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany (Dz. Urz. UE L 33/10).

¹³² K. Zaradkiewicz, *Timesharing...*, dz.cyt., s. 167.

¹³³ M. Welnic, *Timesharing...*, dz.cyt., s. 69.

¹³⁴ Tamże.

Regulacja szczegółowa w ustawie z 2011 roku

Wspomniana już ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare określa zasady i tryb zawierania między przedsiębiorcą a konsumentem:

- a) umów timeshare,
- b) umów o długoterminowy produkt wakacyjny,
- c) umów pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego,
- d) umów o uczestnictwo w systemie wymiany.

W porównaniu do pierwotnej 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, nowa regulacja z 2011 roku wprowadziła istotne zmiany. Do najważniejszych zaliczyć można wskazane w poniższej tabeli.

Tabela 1. Zakres wybranych zmian w regulacjach prawnych dotyczących timesharingu

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 (...)	Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare
Umowa zawierana na 3 lata	Minimalny czas trwania umowy to 1 rok
Odstąpienie klienta od umowy możliwe w ciągu 10 dni	Odstąpienie klienta od umowy możliwe w ciągu 14 dni
Przedmiotem umowy mogą być tylko nieruchomości	Poza nieruchomościami umowa może dotyczyć także ruchomości, np. miejsc zakwaterowania na statku
Klient otrzymuje prospekt informacyjny	Klient przed podpisaniem umowy otrzymuje formularz informacyjny wg wzorca załączonego do ustawy
Rozwiązanie umowy timesharingowej nie powoduje innych istotnych skutków prawnych	Rozwiązanie umowy timesharingowej powoduje rozwiązanie umów z nią powiązanych, np. umowy kredytowej

Źródło: opracowanie własne

Głównym i najważniejszym celem ustawy z 2011 roku było zwiększenie ochrony konsumentów, którzy zawierają tego typu umowy oraz bardziej dokładne określenie praw i obowiązków stron umowy, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości odstąpienia konsumenta od umowy i skutków jakie to odstąpienie wywołuje. W ustawie tej timesharing jest zdefiniowany jako umowa, w oparciu o którą „konsument, odpłatnie nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok”¹³⁵. W tym akcie prawnym nastąpiło, większe niż poprzednio, doprecyzowanie pojęcia timesharing. Nadto w ustawie dokonano zmian w zakresie terminu trwania takiej umowy. Ustawa wprowadza skrócenie minimalnego okresu, na który zawierana jest umowa. Zamiast trzech lat, obowiązujących wcześniej, skraca ten czas do jednego roku. Zmiana w zakresie minimalnego okresu, na jaki może być zawarta umowa, należy ocenić pozytywnie i korzystnie, ponieważ poprzednia ustawa, w ślad za pierwszą dyrektywą Unii Europejskiej, wprowadzając minimalny okres trzyletni, umożliwiała przedsiębiorcom timesharingowym omijanie przepisów (przedsiębiorcy skracali okres, na który zawierana była umowa).

Za pozytywne zjawisko należy uznać fakt, że ustawa wprowadziła i uregulowała także szereg definicji. Do najważniejszych należy „miejsce zakwaterowania”. Nawet dyrektywa Unii Europejskiej nie definiuje tego pojęcia, a jedynie daje możliwość jego dookreślenia państwom członkowskim. Poprzednia ustawa (z 2000 roku) mówiła tylko o „budynku lub pomieszczeniu mieszkalnym”. Występujące teraz „miejsce zakwaterowania” daje pewien otwarty katalog, do którego zaliczyć można: budynek, lokal mieszkalny, pokój, inne pomieszczenie.

Ustawodawcy przyświecała myśl, aby uwzględnić nie tylko miejsca zakwaterowania znajdujące się na gruncie, ale takie, które znajdują się na statkach czy w przyczepach samochodowych (kempingowych). Inaczej niż w poprzedniej ustawie, zdecydowano się wprowadzić również rzeczy ruchome jako te, które mogą być przedmiotem umowy timesharingu.

Ustawa wprowadza jednak pewne ograniczenia, ponieważ ogranicza możliwość ustanowienia rzeczy ruchomych jako przedmiotu umowy wyłącznie do takich, na których jest możliwe wydzielenie miejsca zakwaterowania (wspomniane już statki czy przyczepy samochodowe). Ponadto ustawa dopuszcza, aby przedmiotem timesharingu była nieruchomość gruntowa lub jej część, na której jest możliwe wydzielenie miejsca noclegowego. Przykładem są pola biwakowe, namiotowe itp.

Podmiotami w stosunku timesharingowym są: przedsiębiorca i konsument. Taki zakres podmiotowy został także wskazany w ustawie z 2011 roku. Należy zauważyć, że umowy timesharingowe mają przede wszystkim charakter umów konsumenckich, zatem wprowadzone tą

¹³⁵ Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o timeshare, Dz. U. z 2011 r., Nr 230, poz. 1370, Art. 2.

ustawą zmiany potwierdzają implementację dyrektywy unijnej z 14 stycznia 2009 r.¹³⁶ (Dz. Urz. UE L 33/10).

Innym, istotnym elementem, jaki wprowadziła ustawa z 2011 roku jest możliwość odstąpienia od umowy w ciągu czternastu dni kalendarzowych i nie musi się to odbywać z podaniem przyczyn. Termin jest liczony od dnia zawarcia umowy lub od daty doręczenia dokumentu umowy, jeżeli to nastąpiło po dniu jej zawarcia. Ponadto w ustawie przewidziane są sytuacje, kiedy ten termin ulega przedłużeniu. Przykładem takiego wydłużenia może być zdarzenie, gdy przedsiębiorca nie dostarczył wymaganego formularza odstąpienia od umowy przy zawieraniu umowy albo gdy doręczył umowę w terminie późniejszym. W takim przypadku termin odstąpienia od umowy przedłuża się o rok. Inną sytuacją może mieć miejsce, kiedy przedsiębiorca nie dostarczy informacji wynikających art. 9 ustawy o timeshare, do których dostarczenia jest zobowiązany. Wtedy termin ulega wydłużeniu o trzy miesiące.

Załącznik numer 1 do ustawy o timeshare, do którego odsyła przepis art. 9, szczegółowo wskazuje, jakich informacji przedsiębiorca musi udzielić konsumentowi przy zawieraniu umowy timesharingowej. Zaliczamy do nich przede wszystkim:

- a) dane adresowe przedsiębiorcy,
- b) dokładny opis miejsca zakwaterowania,
- c) okres roku w jakim nabywca będzie korzystał z miejsca zakwaterowania,
- d) czas na jaki zawierana jest umowa,
- e) cena, jaką nabywca zapłaci za nabycie prawa,
- f) wykaz i opis kosztów, które dodatkowo będą obciążać konsumenta,
- g) zestawienie usług jakie wiążą się z korzystaniem z miejsca zakwaterowania, które będą dostarczone przez przedsiębiorcę, ale opłacenie których będzie należało do nabywcy (np. woda, energia elektryczna, wywóz śmieci, itp.),
- h) zestawienie obiektów, które będą udostępnione dodatkowo oraz wskazanie, czy są dodatkowe opłaty za korzystanie z tych obiektów, lub czy też są wliczone we wcześniej podane koszty (np. sauna, basen, kort tenisowy).

Wśród informacji, które także powinny być dostarczone klientowi jest także informacja o tym, czy przedsiębiorca zobowiązuje się do przestrzegania kodeksu dobrych praktyk w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom

¹³⁶ Dyrektywa 2008/122/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany (Dz. Urz. UE L 33/10).

rynkowym¹³⁷. Obowiązkiem przedsiębiorcy jest dostarczyć te informacje przed zawarciem umowy z konsumentem. W przeciwnym razie wydłużeniu ulegnie termin do odstąpienia od umowy.

Należy także zwrócić uwagę, że ustawa z 2011 roku reguluje także odpowiedzialność stron w stosunku timesharingowym. W szczególności nakłada na przedsiębiorcę szereg obowiązków, ale także wskazuje środki karne, jakie będą przedsiębiorcy grozić za niewywiązanie się z tych obowiązków.

Perspektywy rozwoju i ocena przydatności instytucji timesharingu

Szacuje się, że na całym świecie działa ok. 5500 ośrodków timesharingowych, z czego 1100 działa w samej Europie (jeżeli chodzi o liczbę użytkowników-klientów timesharingu, to średnio jest ich ok. 7 milionów, z czego 1,2 miliona zamieszkuje Europę)¹³⁸.

Pomimo, że w Polsce timesharing nie jest tak samo popularny jak w całej Europie Zachodniej, obowiązujące regulacje prawne dość dobrze zabezpieczają prawa potencjalnych polskich konsumentów. To z całą pewnością sprzyjać będzie rozwojowi takiej formy wypoczynku, bowiem poza tradycyjnymi miejscami hotelowymi, konsumenci będą korzystać z nowych form, jaką jest właśnie timesharing. To także potwierdza, że instytucja timesharingu będzie bardziej potrzebna, gdyż obowiązująca w tym zakresie ustawa ochroni interesy nabywców, którzy zdecydują się na skorzystanie z tej formy.

Nie można pominąć faktu, że timesharing szczególnego znaczenia nabierze w pewnych tylko regionach Polski, podobnie jak ma to miejsce w innych krajach. Jest to spowodowane tym, że najczęściej ta forma jest wykorzystywana w miejscowościach o wyższym potencjale turystycznym. Tak więc w Polsce można zaobserwować taki rozwój tylko w niektórych miejscowościach. Są to miasta najczęściej odwiedzane przez turystów (Kołobrzeg, Sopot, Świnoujście, Ustka czy Wisła i Zakopane).

Na skutek możliwego, rosnącego poziomu płac, coraz więcej osób będzie mogło sobie pozwolić na zakup dodatkowego lokum wyłącznie „na wakacje”. Tym samym coraz więcej osób decyduje się na zakup mieszkania czy innego miejsca zakwaterowania w wybranej miejscowości turystycznej. Można również zaobserwować, że rośnie liczba inwestorów (turystów) zagranicznych, którzy nabywają lokal wypoczynkowy jako jeden z wielu w Europie czy na świecie. Sprzyja temu coraz lepsza i bardziej efektywna promocja Polski za granicą i poprawiająca się sytuacja gospodarcza. To sprawia, że rośnie popyt na miejsca noclegowe, zarówno tradycyjne, jak i oferowane jako miejsca

¹³⁷ Ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, Dz. U. z 2007 r., Nr 171, poz. 1206.

¹³⁸ M. Welnic, *Timesharing...*, dz.cyt., s. 73.

do zakwaterowania w systemie timesharingowym, a to z kolei generuje podaż obiektów wypoczynkowych i prowadzi do polepszania wskaźników ekonomicznych.

Chcąc ocenić perspektywy rozwoju timesharingu, należy zaznaczyć, że przede wszystkim rozwój tej instytucji będzie mieć wpływ na życie gospodarcze. Timesharing z całą pewnością będzie polepszać konkurencyjność rynku nieruchomości turystycznych. Dzięki timesharingowi możliwe będzie obniżanie stawek za noclegi w tradycyjnych obiektach wypoczynkowych jak np. hotele czy kwatery prywatne, a to z kolei pozwoli na poszerzenie oferty wypoczynkowej dla szerszej grupy klientów. Obecnie obserwujemy co prawda wzmożoną aktywność Polaków w zakresie spędzania wolnego czasu nad morzem czy w górach, ale jest to grupa jeszcze nie tak liczna jak w innych krajach europejskich. Timesharing daje możliwość nie tylko uzyskania prawa do miejsca zakwaterowania w tradycyjnym obiekcie wypoczynkowym, ale także prawo do np. miejsca na polu namiotowym, a to z kolei daje możliwość korzystania z takiej opcji przez szerszą, często gorzej sytuowaną grupę społeczną, jak np. młodzież w wieku szkolnym czy studenckim.

W opinii niektórych ekspertów z zakresu gospodarki turystycznej i ekonomiki sektora wypoczynkowego można zauważyć pogląd, że timesharing może się przyczynić do rozwoju programów wypoczynkowych w formie voucherów¹³⁹. Konsument, który wykupi prawo do korzystania z miejsca zakwaterowania w określonym roku, może w konkretnym roku takie prawo przekazać innym użytkownikom na zasadzie wydania voucheru pozwalającego na prawo do noclegu w określonym czasie. Może także następować wymiana z innymi posiadaczami prawa timesharingowego, którzy takie prawo nabyli do obiektów w różnych częściach Polski czy Europy. Rozwinie to szeroko pojętą turystykę, ponieważ poprzez częste podróże do wybranych miejsc zyskują także inne podmioty z tego sektora, jak np. restauracje, bary, kluby fitness, ośrodki spa itp.

Nie ulega zatem wątpliwości, że timesharing jest instytucją, która zarówno w obszarze prawnym zapewni szereg korzyści (w szczególności ochrona konsumenta), ale także w obszarze gospodarczym przyczyni się do rozwoju rynku usług turystycznych i poprawy niektórych wskaźników ekonomicznych.

¹³⁹ Pogląd w sprawie voucherów wyraził m.in. D. Pearce [w:] *Model „Potrzeby-funkcje” w dystrybucji turystyki*, [w:] *Folia Turistica*, Nr 25 (2) – 2011, str. 80 i następne

O autorze

Tomasz Janczak jest absolwentem Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu oraz Wydziału Prawa Europejskiej Wyższej Szkoły Prawa i Administracji w Warszawie. Ukończył także studia podyplomowe w zakresie gospodarki nieruchomościami (zarządzanie nieruchomościami, wycena nieruchomości i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami) oraz studia podyplomowe w zakresie audytu. Od kilku lat zawodowo związany z przedsiębiorstwami działającymi na rynku nieruchomości. Zainteresowania naukowe: gospodarowanie nieruchomościami, planowanie przestrzenne, prawo obrotu nieruchomościami.

Streszczenie

W artykule podjęto próbę scharakteryzowania instytucji prawnej timesharingu, jego genezę i miejsce w polskim systemie prawnym.

Summary

The article attempts to describe legal conditioning of “timesharing”. The article also describes origins and place of timesharing in the Polish legal system.