

Renata Świrgoń-Skok

**BEATA SAGAN, *USTAWA O TIMESHARE. KOMENTARZ*,
WARSZAWA 2014, SS. 150**

Potrzeba opracowania ustawy o timeshare wynikała z konieczności implementacji dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/122/WE z dnia 14.01.2009 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 z 03.02.2009, s. 10). Dyrektywa ta zastąpiła dyrektywę 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26.10.1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie (Dz.Urz. UE L 280 z 29.10.1994, s. 83), której wdrożenie zapewniono ustawą z dnia 13.07.2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 74, poz. 855 z późn. zm.).

Timeshare oznacza prawo do korzystania z rzeczy, przede wszystkim nieruchomości (np. ośrodka turystycznego, hotelu, pensjonatu, apartamentu), w określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu w każdym roku. Funkcjonalnie timesharing wiąże się z branżą usług turystycznych (jest najczęściej wykorzystywany w celu nabycia prawa korzystania z nieruchomości położonych w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach). Korzystanie z miejsca zakwaterowania na zasadach timeshare nie obejmuje przy tym wielokrotnych rezerwacji miejsca zakwaterowania, np. pokoi hotelowych ani zwykłych umów najmu (przedmiotem umowy najmu jest bowiem korzystanie o charakterze ciągłym, a nie korzystanie w okresach wielokrotnych; dostęp do miejsca zakwaterowania na zasadach timeshare nie wymaga zaś dokonywania rezerwacji – dostęp do usług noclegowych we wskazanych okresach wynika bowiem dla konsumenta z samego faktu zawarcia umowy timeshare).

Korzystanie z miejsca noclegowego na zasadach timeshare było wprawdzie przedmiotem regulacji dyrektywy 94/47/WE i tym samym ustawy z 2001 r., niemniej od tego czasu na rynku usług turystycznych wykształciło się wiele nowych produktów, takich jak np. oferujące rabaty na usługi noclegowe kluby wakacyjne (długoterminowe produkty wakacyjne), systemy wymiany umożliwiające konsumentom wzajemne korzystanie z praw timeshare, czy systemy odsprzedaży, umożliwiające obrót prawami z umów timeshare. Zasady oferowania przez przedsiębiorców tego rodzaju produktów uregulowano w nowej dyrektywie 2008/122/WE – co spowodowało potrzebę uregulowania ww. materii w krajowych przepisach tę dyrektywę wdrażających. I tak 29.04.2012 roku weszła w życie nowa ustawa z 16 września 2011 roku o timeshare (Dz.U. 2011, nr 230, poz. 1370), która implementuje do naszego porządku prawnego przepisy europejskie dotyczące timeshare i zastępuje wcześniejsze regulacje prawne.

Temu właśnie zagadnieniu poświęcony jest recenzowany komentarz. Autorka w syntetyczny sposób przedstawiła problematykę umowy timeshare, jak również umów z nią związanych, takich jak: umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa odsprzedaży oraz uczestnictwa w systemie odsprzedaży, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji prawnych chroniących konsumenta jako słabszą stronę stosunku prawnego. Rozpoczęła (rozdział pierwszy) od wyjaśnienia przepisów ogólnych związanych z zakresem regulacji przedmiotowej ustawy oraz zawartymi tam definicjami legalnymi (s. 15–52). Następnie w rozdziale drugim zaprezentowała obowiązki informacyjne ciążyące na przedsiębiorcy, czyli informacje przedkontraktowe oraz kwestie związane z zawarciem umowy przedwstępnej, a także reklamę i promocję (s. 53–72). W kolejnym (trzecim) rozdziale przybliżyła problematykę zawarcia umowy timeshare, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa odsprzedaży oraz umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, ich form i treści (s. 73–82). Z kolei w rozdziale czwartym zostały omówione przepisy szczególne dla umowy timeshare oraz umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, dotyczące ustanowienia prawa użytkowania, wynagrodzenia, jak i trybu zapłaty, a także ich wypowiedzenia oraz zbycia (s. 83–92). W piątym zaś rozdziale B. Sagan dogłębnie prezentuje kwestie związane z odstąpieniem od umowy timeshare przez konsumenta, czyli termin uprawniający do konsumentckiego prawa odstąpienia w tym od umowy przedwstępnej, jego tryb, skutki oraz ich wpływ na umowy niepowiązane z umową timeshare oraz umową o długoterminowy produkt wakacyjny (s. 93–113). Natomiast rozdział szósty dotyczy przypadków zakazu żądania lub przyjmowania od konsumenta świadczeń określonych w umowie, a siódmy zagadnienia odpowiedzialności przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia (s. 114–120). Recenzowany komentarz zamyka omówienie

zmian w przepisach obowiązujących (rozdział ósmy – s. 128–131) oraz przepisów przejściowych i końcowych (rozdział dziewiąty – s. 132–134). Na zakończenie Autorka umieściła występujące w obrocie prawnogospodarczym wzory standardowego formularza informacyjnego dotyczącego umowy timeshare oraz standardowego formularza informacyjnego dotyczącego umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, a także standardowego formularza informacyjnego dotyczącego umowy pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego i standardowy formularz informacyjny dotyczący umowy o uczestnictwo w systemie wymiany. Ponadto znalazł się tam standardowy formularz odstąpienia od umowy (s. 135–144).

Komentarz został napisany ładnym i precyzyjnym językiem prawniczym. Odwołuje się do podstawowych zasad kodeksu cywilnego wzbogaconych o orzecznictwo sądowe. Prezentowane przez Autorkę poglądy oparte są nie tylko na źródłowym materiale prawniczym, ale i bogatej literaturze przedmiotu. Warte podkreślenia jest zachowanie właściwych proporcji pomiędzy prowadzonymi wywodami teoretycznymi a potrzebami praktyki obrotu.

Recenzowany komentarz stanowi niewątpliwie interesującą publikację, skierowaną nie tylko do sektora turystycznego, ale także prawników praktyków oraz konsumentów.

Streszczenie

Potrzeba opracowania ustawy o timeshare wynikała z konieczności implementacji dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/122/WE z dnia 14.01.2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany. Timeshare oznacza prawo do korzystania z rzeczy, przede wszystkim nieruchomości, w określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu w każdym roku. Funkcjonalnie timesharing wiąże się z branżą usług turystycznych. Jest najczęściej wykorzystywany w celu nabywania prawa korzystania z nieruchomości położonych w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach.

Temu właśnie zagadnieniu poświęcony jest recenzowany komentarz. Autorka w syntetyczny sposób przedstawiła problematykę umowy timeshare, jak również umów z nią związanych, takich jak: umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa odsprzedaży oraz uczestnictwa w systemie odsprzedaży, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji prawnych chroniących konsumenta jako słabszą stronę stosunku prawnego. Ponadto zostały umieszczone standardowe formularze wyżej wymienionych umów, w tym formularz odstąpienia od umowy timeshare.

Komentarz został napisany ładnym i precyzyjnym językiem prawniczym. Odwołuje się do podstawowych zasad kodeksu cywilnego wzbogaconych o orzecznictwo sądowe. Prezentowane przez Autorkę poglądy oparte są nie tylko na źródłowym materiale prawniczym, ale i bogatej literaturze przedmiotu. Warte podkreślenia jest zachowanie właściwych proporcji pomiędzy prowadzonymi wywodami teoretycznymi a potrzebami praktyki obrotu.

Recenzowany komentarz stanowi niewątpliwie interesującą publikację, skierowaną nie tylko do sektora turystycznego, ale także prawników praktyków oraz konsumentów.

Słowa kluczowe: ustawa o timeshare, umowa, komentarz

TIMESHARE ACT. COMMENTARY

Summary

The need to draw up Timeshare Act resulted from the necessity to implement the Directive of the European Parliament and the Council 2008/122/EC, dated 14.01.2009, on the protection of consumers in respect to certain aspects of timeshare, long-term holiday products, resale and exchange contracts. Timeshare means the right to use an object, predominantly real property, at specified, regularly recurring time intervals each year. In terms of its functions timesharing is linked with services of tourism industry. It is most frequently applied in order to acquire the right to use properties situated in locations attractive for tourists.

This is the subject of the commentary reviewed here. The Author presented a synthetic discussion of issues linked with timeshare contracts as well as related agreements connected with long-term holiday products, resale brokerage and participation in resale system, particularly taking into account legal regulations protecting consumer as a weaker party in a legal relationship. Additionally presented, there are standard forms for the aforementioned contracts, including a template for terminating a timeshare agreement.

The commentary was written in fine and precise legal language. It makes reference to the basic rules of the civil code, supplemented with judicial decisions. Opinions presented by the Author are not only based on legal source materials but also on extensive literature relevant to the subject. Notably, the right proportions were maintained between theoretical deliberations and the needs of trading practice.

The reviewed commentary is undoubtedly an interesting publication, targeting not only tourism industry but also practicing lawyers and consumers.

Key words: Timeshare Act , commentary, contracts