

Użytkowanie timesharingowe w prawie polskim

Timeshare Ownership Principles within the Polish Law

The author aims to familiarize the process of formation of the timeshare institution with a form of factual law. He presents a historical outline of the concept of ownership on the principles of timeshare in some countries of Western Europe and North America. He also analysis the usage of timeshare principles within the Polish legal system, and comes to the conclusion that the usufruct has the characteristics of a new limited property right separate from the classic user.

Mateusz Jagieła

magister prawa
Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego
w Warszawie

ORCID – 0000-0002-2280-0522

e-mail: m.m.jagiela@gmail.com

Słowa kluczowe:
timeshare, timesharingodawca,
timesharingobiorca, użytkowanie
timesharingowe, konsument,
wielowłasność, multipropriété, własność
czasowa, teoria czterowymiarowej
własności, księgi wieczyste

Key words:
timeshare, timeshare donor (he who is
laying down timeshare law), timeshare
recipient (user of the property on the basis
of timeshare), consumer, multi-ownership,
multipropriété, transient ownership,
four-dimensional property theory,
land registers

<https://doi.org/10.36128/priw.vi38.358>

1. Rys historyczny. Timesharing jako forma prawa własności

Figura jurystyczna timesharingu wykształciła się w Szkocji, Francji i w Szwajcarii, a następnie w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej w drugiej połowie XX wieku¹. Specyficzną cechą tej instytucji jest ustanowienie na wiele lat w drodze umowy prawa korzystania z rzeczy w ściśle określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu². Przedmiotem umów

-
- 1 Leopold Stecki, *Timesharing* (Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa Dom Organizatora, 2002), 21-25.
 - 2 Bernadetta Fuchs, „Timesharing” *Rejent*, nr 4 (1997): 33; Kamil Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególnie stosunek prawa rzeczowego”, [w:] *System prawa prywatnego, Prawo rzeczowe*, red. Edward Gniewek (Warszawa: C.H. Beck, 2007), 400.

timesharingu są różnorodnego rodzaju dobra, głównie jednak są to lokale wypoczynkowe, apartamenty hotelowe i domy letniskowe. Ustanawia się również prawo timesharingowego używania, którego przedmiotem są cyfrowe maszyny analityczne (tzw. superkomputery), miejsca parkingowe, żagłówki, samoloty, a nawet prawa. Oferujący prawo timesharingowe uzyskuje od nabywcy jednorazowo kwotę będącą zryczałtowaną zapłatą za prawo korzystania. Cyklicznie, proporcjonalnie do okresu korzystania w ciągu roku, w ustalonych terminach uiszcza także opłatę, która ma pokryć koszty eksploatacji przedmiotu timesharingu. W zależności od rodzaju przedmiotu timesharingu są to koszty zużytej wody i energii, wywozu odpadów, sprzątnania, koszty obsługi, także opłaty pokrywające koszty ubezpieczenia, remontu, napraw, koszty administracji, a także wymagane podatki³. Możliwe jest pobieranie również innych opłat, jeżeli ich uiszczanie jest wymagane w danym systemie prawnym w związku z konkretnym przedmiotem albo jeżeli zostało to przewidziane w umowie. Zasadne jest zatem stanowisko, zgodnie z którym w modelu podstawowym uprawniony do korzystania z rzeczy na zasadzie timesharingu ponosi, proporcjonalnie do okresu korzystania, wszystkie koszty i ryzyka obciążające właściciela rzeczy nie będąc jednocześnie ich właścicielem.

Prawnej genezy timesharingu należy szukać w okresie średniowiecza, w którym wykształciła się specyficzna feudalna forma własności nieruchomości. We Francji okresu postrewolucyjnego (na początku w XIX wieku) występowały praktyki, na podstawie których współwłaściciele rzeczy umawiali się między sobą, że będą na zmianę, przez określony czas w roku, korzystać z tej rzeczy na zasadzie wyłączności. Praktykę taką w odniesieniu do młyna zaakceptował francuski Sąd Kasacyjny w swoim werdykcie z 1818 roku. Podobnie Sąd ten postąpił w roku 1839, kiedy to zatwierdził zaproponowany przez trzech współwłaścicieli sposób corocznego korzystania przez każdego z nich z fabryki na zasadzie wyłączności, w ściśle określonych odcinkach czasu. Podobnie włoski Sąd Apelacyjny w Genui, w werdykcie z 1914 roku, dopuścił do korzystania ze wspólnego wodospadu przez kilka osób w regularnie powtarzających się każdego roku określonych odcinkach czasu⁴. Można powiedzieć, iż przytoczone praktyki i aprobowane je orzeczenia są wręcz modelowe dla instytucji timesharingu, choć były incydentalne. Różnica między dzisiaj rozpowszechnionym modelem timesharingu a wyżej przedstawionym polega na tym, że obecnie, szczególnie na gruncie systemów prawnych gdzie funkcjonuje zamknięty katalog praw rzeczowych, timesharing występuje jako prawo do korzystania z rzeczy. Uprawniony do korzystania przez określony okres

3 Mateusz Jagieła, „Timesharing jako międzynarodowy stosunek prywatnoprawny” *Transformacje Prawa Prywatnego*, nr 4 (2011): 9-11.

4 Stecki, *Timesharing*, 31.

w ciągu roku nie jest jej właścicielem a ustanawiający prawo timesharingu nie wyzbywa się prawa własności rzeczy⁵.

Gospodarcza funkcja timesharingu wiąże się głównie z branżą turystyczną. Branża ta jest kolebką, w której powstała i dojrzewała omawiana instytucja. Specyfiką rynku turystycznego jest proponowanie klientom możliwości spędzenia wakacji czy urlopu poza stałym miejscem zamieszkania, w atrakcyjnych regionach turystycznych. Korzystanie z ofert poszczególnych hoteli, domów i ośrodków wakacyjnych jest z natury ograniczone do okresu letniego. Właściciele takich ośrodków nie mają pewności, że wczasowicz wybierze dokładnie ten sam ośrodek wczasowy, kiedy będzie spędzał wakacje w latach następnych. Będąc zainteresowanymi związaniem ze sobą klientów na dłużej, niektórzy właściciele ośrodków hotelowych powzięli zamysł sprzedawania na podstawie jednej umowy jedno-, dwu- czy trzytygodniowych rocznych turnusów turystycznych na wiele lat. Z czasem, by przenieść na nabywcę koszty eksploatacji rzeczy i ryzyka z nimi związane, oferenci zaczęli posługiwać się zwrotem sugerującym, że jest to sprzedaż prawa własności do nieruchomości na czas spędzania wakacji przez nabywcę w ramach tzw. *multipropriété*⁶. Termin ten wylansowała Société des Grands Travaux de Marseille. Spółka ta opracowała całą koncepcję nowej instytucji, a następnie zgłosiła ten neologizm do patentu. Otrzymała go w roku 1967. Termin ten można tłumaczyć na język polski jako „wielowłasność”, „multuwłasność”, „wielokrotna własność”, „wielopodmiotowa własność”, „wielowspółwłasność”. Nie oddaje to jednak istoty tej instytucji. Twórcy tej koncepcji chcieli skonstruować w ramach nieograniczonych praw rzeczowych nowy typ własności, która miała przysługiwać wielu osobom w określonych odcinkach czasu na zasadzie wyłączności z pozostawieniem zbywcy prawa klasycznie rozumianego prawa własności⁷.

Aby stworzyć takie nowe prawo rzeczowe, jakim chciano uczynić timesharing, trzeba było wypracować nową koncepcję przestrzenno-czasowej własności. W latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku zaproponowano oryginalną teorię prawną czterowymiarowej własności rzeczy. Odstępowała ona od klasycznego pojęcia własności znanego od czasów rzymskich i akceptowanemu do dziś. Według niej własność dotyczyła rzeczy ujmowanej w trzech wymiarach – długości, szerokości oraz wysokości. Do tych trzech wymiarów przestrzennych, w których rzecz bytuje dodano wektor czasu. Podnoszono, że własność może przysługiwać podmiotowi tylko w czasie. Z tym twierdzeniem jeszcze można by się zgodzić. Natomiast nadużyciem intelektualnym wydaje się teza, że obok klasycznie pojmowanej własności może występować

5 Opracowano na podstawie Mateusz Jagieła, *Timesharing, ogólna charakterystyka prawna* (Lublin: niepublikowane, 2008), 12-120.

6 Stecki, *Timesharing*, 435-438.

7 Jagieła, *Timesharing, ogólna charakterystyka prawna*, 32-36.

własność istniejąca jedynie w określonych odcinkach czasu. Co do zasady rzecz można podzielić fizycznie. Powstaje wtedy z rzeczy jednej wielość rzeczy. Prawo własności przysługujące uprzednio właścicielowi jednej rzeczy przysługuje nadal w stosunku do kilku rzeczy powstałych z jej podzielenia. Prawo to „nic nie traci” ze swojej istoty. Sytuacja wygląda inaczej, kiedy zaczyna się różnicować czas, w jakim prawo własności przysługuje. Postulowano więc nowy, specyficzny typ własności, źródłem której jest umowa zawierana w ramach autonomii woli stron. Dla uzasadnienia teorii czterowymiarowej własności sięgnięto do występującego w kręgu klasycznego prawa rzymskiego rozróżnienia pomiędzy *cosa* a *bene*, czyli do rozróżnienia na rzeczy rozumiane jako przedmioty fizyczne, i rzeczy w znaczeniu prawnym. Prawo rzymskie uznawało za rzecz w znaczeniu prawnym to tylko takie obiekty, które mogą być pożyteczne dla człowieka. Przyjmując następnie kryterium czasowe, uznano, że konkretna rzecz fizyczna może być podzielona na różne przestrzenno-czasowe części, które to części stanowią wielość samodzielnych rzeczy w znaczeniu prawnym. Jedna rzecz w znaczeniu fizycznym może, więc być wieloma przedmiotami prawa. Do tak rozumianych przedmiotów może przysługiwać wiele samodzielnych, nieograniczonych czasowo jednostkowych praw własności. Prawa te istnieją obok siebie. Zgodnie z założeniami tej teorii mamy do czynienia z wyłącznym prawem własności na czterowymiarowym obiekcie. Nabywający prawo korzystania z rzeczy w oznaczonym czasie w ciągu roku nabywa wyłączne prawo własności w stosunku do rzeczy wyodrębnionej w aspekcie prawno-przestrzenno-czasowej. Nieruchomość w aspekcie prawnym istnieje tylko w czasie wskazanym w umowie kreującej takie prawo własności. Poza tym okresem ta sama nieruchomość rozumiana w sensie fizycznym jest już inną nieruchomością w rozumieniu prawa. Teoria czterowymiarowej własności doprowadziła do skonstruowania pojęcia własności ograniczonej pod względem czasowym przy specyficznym jego rozumieniu. Nowe prawo własności to prawo korzystania z rzeczy przysługujące cyklicznie w ustalonych okresach. Uprawnienie do używania rzeczy jest nieciągłe, inaczej niż to ma miejsce w przypadku klasycznego prawa własności. Prawo takie ma charakter zbywalny i dziedziczny. Uprawnia także takiego „właściciela czasowego” do pobierania pożytków rzeczy. Ich zasad nie sposób jednak pogodzić z historycznie ukształtowanym pojęciem własności, które do dzisiaj co do zasady nie zmieniło swojej treści. Koncepcja czterowymiarowej własności rozbija jedność rzeczy. Takie rozczłonkowanie rzeczy jest nienaturalne z ekonomiczno-społecznego, prawnego, logicznego i filozoficzno-prawnego punktu widzenia. Jej akceptacja prowadziłaby do wniosku, że można jednocześnie być i nie być właścicielem jednej rzeczy. Faktem jest, że używamy rzeczy będących naszą własnością nie w sposób ciągły, że następują przerwy w ich bezpośrednim używaniu. Tak na przykład pozostawiamy jest mieszkanie czy domu na czas pracy, pozostawiamy jest samochód na parkingu a nieruchomości rolne wykorzystujemy w okresie wegetacyjnym.

Faktyczne używanie rzeczy w konkretnym czasie nie uzasadnia jednak takiego rozumienia prawa własności, które redukuje to prawo jedynie do prawa używania rzeczy pomijając prawo do swobodnego dysponowania rzeczą, jej obciążenia czy zużycia.

Klasyczne pojęcie prawa własności rzeczy zawiera w sobie aspekt czasowy. Własność przysługuje w jakimś okresie. Jednak nie może być to czas z góry ograniczony. Własność to byt trwały. Czas trwania prawa własności nie może być podzielony na nieciągłe podokresy. W przypadku timesharingu można przyjąć, że uprawnienie do korzystania z rzeczy aktualizuje się i wygasa z początkiem i końcem okresu, w którym przysługuje uprawnienie do korzystania w rzeczy. Należałoby się jednak zastanowić, czy przy timesharingu własnościowym można ustalić taką wielość transferów „okresów własności” w jednej uprzedniej umowie. Pojawia się również pytanie, co się dzieje w okresie, kiedy „własność timesharingowa” nie przysługuje: jakie są relacje stron umowy względem siebie, jakie są relacje „aktualnego właściciela timesharingowego” do „przyszłych właścicieli” i odwrotnie, jaki jest stosunek „przyszłego właściciela” do rzeczy. Analiza tych sytuacji prowadzi do wniosku, że ani „przyszły” ani „obecny właściciel” nie mogą dysponować rzeczą jak to się dzieje w przypadku „klasycznego” właściciela. Prawo własności to prawo dowolnego dysponowania rzeczą. Jest to prawo absolutne i skuteczne *erga omnes*. Własność ze swej istoty jest kategorią niepodzielną i ciągłą. Niepodzielne jest władztwo nad rzeczą, choć można dzielić się jego wykorzystywaniem. Właścicielskie prawo władania rzeczą jest jednak ograniczone normami prawa. Chodzi tutaj o ograniczenia wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy i z zasad współżycia społecznego. Jest to jednak ograniczenie dość słabe. Nawet jeżeli właściciel nie czyni zadość wymaganiom ustawowym, nie traci automatycznie własności. W przypadku tak rozumianego prawa własności timesharingowej tak szeroki zakres dysponowania rzeczą przez timesharingobiorców jest niemożliwy. Możliwe jest jedynie korzystanie z rzeczy i to w dość ograniczonym zakresie. Analiza stosunku „aktualnego właściciela timesharingowego” do rzeczy w zestawieniu ze stosunkiem „klasycznego” właściciela nie wykazuje, że w przypadku pierwszego mamy do czynienia z własnością, a samo prawo timesharingowe można uznać, co najwyżej za ograniczone prawo rzeczowe.

Należy podkreślić, że gdyby zaaprobować możliwość zastosowania rozwiązań timesharingowych w postaci proponowanej własności czasowej, musimy dojść do wniosku, że z każdą umową timesharingową początkowy właściciel rzeczy wyzbywa się części jej własności. Logicznie rzecz biorąc, kiedy ustanowi on prawa timesharingowe obejmujące swym zakresem cały rok, suma tych praw wyczerpie całą „pulę” własności, jaka mu przysługuje. Jednak nawet w wypadku zawarcia tylko jednej umowy ustanawiającej prawo timesharingowej własności na określonej nieruchomości, jej właścicielowi nie przysługuje już klasyczne prawo własności nieruchomości, najwyżej

uprawnienie do korzystania z nieruchomości tożsamy z takim samym uprawnieniem nabywcy. Różnica między nimi mogłaby dotyczyć tylko długości okresu w roku, w którym mogą je realizować. Praktyka pokazuje, że podmioty próbujące stosować timesharing własnościowy nie były tutaj konsekwentne.

Teorie powyższe zrodziły się na gruncie timesharingu i od chwili ich powstania są z nim związane. Zapewne usprawiedliwieniem stosujących takie praktyki w ich oczach jest fakt, że inwestycje w nieruchomości turystyczne wymagają dużych nakładów kapitałowych, a okres ich zwrotu wynosi często dziesiątki lat. Inwestorzy oczekują, że nakłady te będą się zwracać i przynosić zyski w jak najkrótszym czasie. Branża turystyczna nie należy do najbardziej stabilnych. Zapewnienie pełnego wykorzystania miejsc wymaga sporych nakładów na promocję i reklamę, ale i to praktycznie nie gwarantuje osiągnięcia sukcesu. Istnieje wiele czynników ryzyka. Wchodzą tutaj w grę także wahania koniunktury związane ze zmiennymi preferencjami turystów, modą na określone miejsca spędzania wakacji, z potencjalnym załamaniem gospodarczym, zmianami siły nabywczej pieniądza, ewentualną niestabilnością społeczno-polityczną, katastrofami ekologicznymi i naturalnymi, a także z wieloma innymi czynnikami.

Ustanawiający lub zbywający prawo timesharingowe może sprzedać prawo do korzystania z nieruchomości, które są jeszcze w fazie projektowej. Zyskuje w ten sposób środki, za które je wybuduje. Ustanowienie prawa do korzystania z nieruchomości na zasadach timeshare powoduje bardzo szybki zwrot nakładów kapitałowych poniesionych przez ich właścicieli. Uzyskują oni niespotykaną w branży turystycznej stabilizację prawno-ekonomiczną⁸. Korzystający z nieruchomości wakacyjnej na zasadach timesharingu zdejmują niejako z jej właściciela dużą część ryzyka gospodarczego związanego z prowadzeniem działalności turystycznej. Uiszczają jednorazowo dość wysoką opłatę, będącą ceną nabycia prawa korzystania z nieruchomości przez wiele lat. Przy tym przez cały okres trwania umowy partycypują w bieżących kosztach utrzymania i remontów rzeczy oraz ponoszą koszty związane z faktycznym użytkowaniem nieruchomości proporcjonalnie do okresu korzystania w ciągu roku. Nabywcy muszą także każdego roku ponosić koszty dojazdu do nieruchomości, a także koszty wyżywienia w ośrodku turystycznym.

Innymi zauważalnymi wadami timesharingu jest konieczność pokrywania z reguły wysokiej opłaty początkowej ze środków pochodzących z kredytu bankowego, co rodzi konieczności jego zwrotu wraz z odsetkami. Opłaty dodatkowe kalkulowane są często w walutach obcych. Występuje, więc tutaj istotne ryzyko walutowe. Nabywca wiąże się umową na wiele lat, często kilka na dziesięcioleci. Zawierając umowę nie jest w stanie przewidzieć, co przyniesie przyszłość, czy będzie mógł korzystać z zakupionego prawa.

8 Stecki, *Timesharing*, 48-49.

Niekiedy uzasadnia się zawarcie umowy timesharingu twierdzeniem, że jest to lokata kapitału. Jednak nie istnieje w pełni wykształcony rynek, na którym można zbywać takie prawa⁹.

Jako zaletę dla nabywcy prawa timesharingowego korzystania z nieruchomości wakacyjnej podaje się fakt, że nie musi on budować lub kupować domu czy mieszkania wakacyjnego. W związku z tym oszczędza znaczne kwoty pieniędzy, które byłby zmuszony wydać kupując lub budując własny obiekt. Stwierdzenie to wydaje się osobliwe, gdy porównamy koszty korzystania z nieruchomości na zasadach timesharingu i sumy wielokrotności klasycznych wycieczek turystycznych czy koszty wynajęcia miejsc w hotelu. Badania przeprowadzone w tym zakresie wskazują, że korzystanie timesharingowe jest droższe od klasycznego wypoczynku grupowego o 40-50%¹⁰. Zaletą tego rozwiązania wydaje się uzyskanie przez nabywcę pewności, że każdego roku w określonym czasie będzie miał prawo spędzić wakacje w wybranym miejscu. Jako zaletę podaje się także fakt, iż uprawniony może także przystąpić do systemu wymiany praw timesharingowych, który to system umożliwi mu spędzanie wakacji w różnych częściach świata. Jednak trzeba zauważyć, że i to rozwiązanie jest z reguły droższe od wykupienia corocznie wycieczki turystycznej.

Podsumowując zagadnienie celu gospodarczego timesharingu funkcjonującego w branży turystycznej, uzasadnioną wydaje się ocena, że timesharing przynosi korzyści głównie zbywcom. Timesharing niewiele ma wspólnego z prawem własności. Kreowanie timesharingu jako prawa własności służyło jego uatrakcyjnieniu, ale także było próbą uzasadnienia bezpośredniego partycypowania nabywców w kosztach utrzymania nieruchomości. Nabywcy tracili ekonomicznie nabywając droższy odpowiednik kilku czy kilkunastu, czy kilkudziesięciu wycieczek turystycznych z gwarantowanym hotelem¹¹.

2. Timesharing o postaci użytkowania

Na gruncie prawa polskiego w przypadku praw rzeczowych swoboda stron w kształtowaniu postaci konkretnego prawa jest ograniczona. Ze względu na obowiązującą zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych co do zasady niedopuszczalne jest kształtowanie timesharingu jako ograniczonego prawa rzeczowego¹². Przyjmując taki stan rzeczy ustawodawca stworzył

9 Fuchs, „Timesharing”, 37.

10 Anna Banaszek, Sebastian Banaszek, „Timesharing jako źródło finansowania nieruchomości rekreacyjnych”, [w:] *Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania*, red. Sabina Żróbek (Olsztyn: Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 2006), 4-5.

11 Jagieła, *Timesharing, ogólna charakterystyka prawna*, 16.

12 Jolanta Loranc, „Timesharing w polskim prawie cywilnym” *Rejent*, nr 11 (2002): 76.

jednak możliwość ustanowienia w umowie o timeshare prawa użytkownika i tym samym uznać tak ustanawiane użytkowanie za odmianę użytkowania. Ta forma użytkowania w literaturze nazywana jest użytkowaniem timesharingowym¹³. Jednoznacznie mówi o tym norma określona w art. 20 ustawy timesharingowej¹⁴. Stanowi ona, że w umowie timeshare można ustanowić na rzecz konsumenta prawo użytkowania z zastrzeżeniem, że do tak ustanawianego prawa nie stosuje się art. 254, art. 255, art. 259, art. 260 i art. 266 Kodeksu Cywilnego¹⁵. Ustawodawca wprowadził więc wyłączenie stosowania zasady niezbywalności prawa użytkowania timesharingowego (art. 254 KC), jak również zasady, zgodnie z którą użytkowanie wygasa na skutek jego niewykonywania przez dziesięć lat (art. 255 KC). Wyłączenie dotyczy także zasady, zgodnie z którą właściciel nie ma obowiązku czynić nakładów na rzecz, a jeżeli to uczyni, ma prawo żądać od użytkownika ich zwrotu według przepisów o prowadzeniu cudzych praw bez zlecenia (art. 259 KC) oraz zasady wykonywania przez użytkownika napraw i nakładów, które są związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy będącej przedmiotem użytkowania (art. 260 KC). Użytkowanie timesharingowe nie wygasa z chwilą śmierci użytkownika (art. 266 KC)¹⁶.

- 13 Przemysław Podgółek, „Użytkowanie timesharingowe” *Rejent*, nr 10 (2002): 85; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 428.
- 14 Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. z 2011 r., Nr 230, poz. 1370, z późn. zm.) zwana w dalszej części opracowania ustawą timesharingową lub ustawą z 2011 r. Podobnie stanowiła poprzednio obowiązująca w tym zakresie 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), zwana w dalszej części artykułu ustawą z 2000 r. lub poprzednią ustawą timesharingową. Ustawa z 2000 r. w art. 1 ust 3 stanowiła, że prawo nabywcy timesharingowego „może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania”.
- 15 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwana w dalszej części opracowania KC.
- 16 Ustawodawca wprowadził ograniczenia stosowania norm Kodeksu Cywilnego dotyczących użytkowania również w poprzednio obowiązującej ustawie timesharingowej. W dodanym na jej podstawie do KC art. 2701 § 1, określono, że do użytkowania timesharingowego nie stosuje się przepisów określonych w art. 254-255 i art. 266 KC. Na podstawie art. 2701 § 2 KC wprowadzono zasadę, że użytkowanie takie wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia. Art. 2701

Mając na uwadze treść prawa timesharingu, jego zakres podmiotowy i przedmiotowy, oraz zakres uprawnień nabywcy, zasadna jest konstatacja, że nie wszystkie przepisy KC, które regulują użytkowanie, będą mogły być stosowane do użytkownika na zasadach timeshare¹⁷. Obok przepisów wyłączonych w art. 20 ustawy o timeshare nie znajdzie zastosowania art. 257 KC, regulujący użytkowanie zespołu środków produkcji, art. 264 i art. 270 KC mówiące o użytkowaniu nieprawidłowym. Trudno tutaj również mówić o celowości stosowania § 2 i 3 z art. 267 KC, które regulują zakres i dopuszczalność robót wykonanych przez uprawnionego na użytkowanym gruncie¹⁸.

Ustawodawca ograniczył możliwość stosowania zapisów ustawy tylko do konsumenckich stosunków timesharingowych. W związku z powyższym jest możliwe ustanawianie użytkownika timesharingowego tylko na rzecz osoby fizycznej¹⁹ działającej bez związku z ewentualnie prowadzoną działalnością gospodarczą czy zawodową²⁰. Także tylko na taką osobę prawo takie można przenieść²¹. Jak już wspomniano do użytkownika na zasadach timesharingu stosuje się ogólne przepisy o użytkowaniu, oraz właściwe przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne²².

Zakres korzystania przez uprawnionego z nieruchomości timesharingowej jest ograniczony w stosunku do zakresu korzystania z niej przez

KC został uchylony na podstawie w art. 44 ustawy z 2011 r. Należy zauważyć, że wyłączenia stosowania norm określonych w KC są różne w każdej z ustaw timesharingowych. Por. np. Loranc, „Timesharing w polskim prawie cywilnym”, 76; Stecki, *Timesharing*, 122-123; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 428-439; Podgłódek, „Użytkowanie timesharingowe”, 85-87.

- 17 Taki wniosek należy przyjąć, jeżeli się uzna, że ustawa wyłącza możliwość ustanawiania jakichkolwiek praw timesharingowych o konstrukcji użytkownika na innych rzeczach niż budynki i pomieszczenia mieszkalne. Odmienne wydaje się uważać Stecki, *Timesharing*, 105-107.
- 18 Podgłódek, „Użytkowanie timesharingowe”, 94-98.; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 429; Stecki, *Timesharing*, 123.
- 19 Por. Kamil Zaradkiewicz, „Ochrona nabywców timesharing’u w projekcie ustawy Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego” *Przegląd Legislacyjny*, t. I (2000): 6; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 428; Jerzy Ignatowicz, Krzysztof Stefaniuk, *Prawo rzeczowe* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2006), 216-217.
- 20 Art. 1.1. i art. 2.2. Ustawy o timeshare w zw. z art. 201 KC.
- 21 Ignatowicz, Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, 218.
- 22 Bernadetta Fuchs, „Timesharing w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z 13 lipca 2000 roku)” *Rejent*, nr 4 (2001): 44.

właściciela²³. Na podstawie art. 267 KC prawo użytkowania timesharingowego powinno być wykonywane zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki przy zachowaniu substancji rzeczy i jej turystyczno-wypoczynkowego przeznaczenia²⁴. Zgodnie z art. 262 KC użytkownik timesharingowy „po wygaśnięciu użytkowania obowiązany jest zwrócić rzecz właścicielowi w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania”. Zasada ta nie odnosi się jedynie do sytuacji, kiedy prawo timesharingowe definitywnie wygasa. Wydaje się mieć również zastosowanie do okoliczności, kiedy rzecz jest zwracana właścicielowi po całorocznym okresie wykonywania przez użytkownika prawa korzystania z nieruchomości. Ograniczone zastosowanie ma art. 269 KC, mówiący o możliwości żądania przez właściciela od użytkownika zabezpieczenia. Jeżeli nawet uznamy taką możliwość, to właściciel może takie rządnie wystosować dopiero po upływie okresu, w którym nabywca timesharingowy może odstąpić od umowy²⁵. Możliwość ustanawiania takiego zabezpieczenia powinna, jak się wydaje, być przewidziana w umowie timesharingowej. Wyłącznym celem społeczno-gospodarczym ustanawiania prawa okresowego korzystania w postaci użytkowania jest realizacja osobistego celu uprawnionego i jego bliskich, jakim jest wypoczynek. Nie służy ono realizacji przez nabywcę jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Należy zaznaczyć, że użytkowanie na zasadach timesharingu i klasyczne zużytkowanie mają podobny, choć jednak różny cel. Użytkowanie na zasadach timesharingu nigdy nie ma celu alimentacyjnego²⁶.

Ustawa timesharingowa implementując dyrektywę 2008/122/WE nie ograniczyła się do wprowadzenia tylko zapisów bezpośrednio gwarantujących ochronę konsumentów. Działaniem, które wykraczało po części poza zakres ochronny, było wprowadzenie do KC art. 270¹ i art. 16 ust 2 pkt 6 do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece²⁷. Jednak i tą czynnością ustawodawca realizował swoją intencję, jaką była ochrona nabywców praw timesharingu. Ustawodawca chciał mianowicie wprowadzić zapisy dające możliwość ustanawiania timesharingu jako prawa rzeczowego lub prawa obligacyjnego

23 Jagieła, *Timesharing, ogólna charakterystyka prawna*, 92-95.

24 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 428.

25 Chodzi o *cooling off period*. Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 429.

26 Jerzy Ignatowicz, *Prawo rzeczowe* (Warszawa: Wydawnictwa Prawnicze PWN, 1995), 198, 205-207.

27 Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 230, poz. 1370), zwana w dalszej części opracowania KWU.

o rozszerzonej skuteczności. Pozycja nabywcy została wzmocniona poprzez możliwość ujawniania prawa czy zobowiązania timesharingowego w księgach wieczystych²⁸.

Zgodnie z postanowieniami art. 16. ust. 1. KWU, jeżeli istnieje podstawa prawna w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, w tym również na podstawie ust. 2. pkt. 6 prawo z umowy timeshare. Taki zabieg ma na celu zapewnienie stabilnej pozycji konsumenta. W tym celu, jak również z uwagi na widoczne w praktyce dążenie do nadania nabywanemu prawu charakteru prawnorzeczowego, uznano za celowe wskazanie możliwości ustanawiania prawa timesharingowego jako użytkowania zbywalnego.

Należy się jednak zastanowić, czy zastosowanie do umów timesharingu *per analogiam* przepisów o użytkowaniu jest trafne. Definicja użytkowania zawarta w art. 252 k.c. brzmi; „rzecz można obciążyć prawem do jej używania i pobierania pożytków (użytkowanie)”. Wynika z niej, że na użytkowanie składają się dwa uprawnienia – prawo do używania rzeczy i prawo do pobierania jej pożytków. Nasuwa się więc pytanie, czy aby powstało użytkowanie oba uprawnienia muszą być spełnione łącznie²⁹? Od odpowiedzi na to pytanie zależy w dużym stopniu treść świadczenia stron. Użytkowanie określane jest jako prawo do korzystania z jednoczesnym pobieraniem pożytków³⁰. Tylko nieliczni przedstawiciele doktryny opowiadają się za poglądem, że jest to prawo bądź do używania, bądź do używania i pobierania pożytków³¹. Wobec przeważającego poglądu może nasuwać się wniosek, że gdyby nie wyraźna wola ustawodawcy timesharing nie powinien być ustanawiany w formie użytkowania, gdyż zasadniczo nie przyniesie pożytków nabywcy³². Mimo faktu, że celem ustawodawcy nie było tworzenie nowej instytucji prawa, zasadnym wydaje się stwierdzenie, że art. 20 Ustawy o timeshare powołał nowy rodzaj użytkowania³³, która w swej treści przypomina rzymską

28 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 424.

29 Loranc, „Timesharing w polskim prawie cywilnym”, 77; Stecki, *Timesharing*, 410.

30 Sylwester Wójcik, „Prawo własności i inne prawa rzeczowe”, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, red. Jerzy Ignatowicz (Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk: Ossolineum, 1977), 627; Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, 207.

31 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 430.

32 Loranc, „Timesharing w polskim prawie cywilnym”, 77.

33 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 430.

instytucję służebności osobistej *usus*³⁴, czyli służebności używania cudzej rzeczy przez uprawnionego na swoje potrzeby, bez uprawnienia do pobierania jej pożytków³⁵.

W przypadku timesharingowego prawa użytkowania uprawnienie do pobierania pożytków wydaje się nie być jego elementem istotnym. Trzeba mieć jednak na uwadze, że ustawodawca nie wyłączył tego uprawnienia w ustawie. W przypadku nieruchomości wakacyjnej ewentualne pożytki nie muszą polegać tylko na prawie korzystania z tej nieruchomości. Można sobie wyobrazić sytuację, w której nieruchomość timesharingowa przynosi także pożytki innego rodzaju. W takiej sytuacji uprawniony z tytułu użytkowania timesharingowego ma prawo do ich pobierania proporcjonalnie do okresu w roku, w jakim korzysta z nieruchomości. Takie uprawnienie można, zgodnie z art. 253 § 1, ograniczyć w umowie ustanawiającej to prawo. Wykonanie uprawnienia do pobierania pożytków jest zależne od tego, czy rzecz przynosi faktycznie jakiegokolwiek pożytki. Jak się wydaje istnieje możliwość kreowania użytkowania na rzeczach, które ze swej natury nie mogą albo też nigdy nie przyniosą pożytków. W takim wypadku użytkowanie niejako naturalnie ograniczy swój zakres do samej tylko możliwości używania rzeczy³⁶. Uzasadnione wydaje się stanowisko, zgodnie z którym użytkowanie timesharingowe może wiązać się z prawem do pobierania przez uprawnionego pożytków. Uprawnienie to może być ograniczone umownie. Ograniczenie może też wynikać ze stanu faktycznego.

W związku z wyłączeniem stosowania art. 254 i 266 KC użytkowanie timesharingowe jest prawem zbywalnym i dziedzicznym³⁷. Można go także przenosić w ramach wymiany. Jednak użytkowanie na zasadach timesharingu może być ustanowione wyłącznie w drodze umowy zawartej pomiędzy uprawnionym a przedsiębiorcą timesharingowym, który jest właścicielem nieruchomości obciążonej³⁸. Umowy obligacyjne ustanawiające takie użytkowanie mogą przyjmować jedynie postać umowy sprzedaży³⁹. Nie jest możliwe

34 *Usus* wygasł jednak wraz ze śmiercią uprawnionego oraz miał niezbywalny charakter.

35 Wacław Osuchowski, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego* (Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1988), 288.

36 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 430.

37 Stecki, *Timesharing*, 410.

38 Podglódek, „Użytkowanie timesharingowe”, 85 i 87; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 430.

39 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431 i cytowana tam literatura.

ustanowienie go inną czynnością, w tym także rozporządzeniem na wypadek śmierci.

Zazwyczaj z chwilą zawarcia umowy sprzedaży dochodzi do ustanowienia na rzecz nabywcy prawa użytkowania⁴⁰. Prawo użytkowania timesharingowego może być ustanawiane jedynie odpłatnie. Wartość sprzedaży tego przyszłego prawa stanowi jednorazowe, zryczałtowane wynagrodzenie⁴¹ przewidziane w art. 2 ust. 1. ustawy o timeshare. Nie można ustanawiać prawa timesharingowego o konstrukcji użytkowania pod tytułem darnym. W przypadku tego użytkownika użytkownik timesharingowy nie uiszcza czynszu dzierżawnego. Nie mniej jednak zgodnie z ustawą właściciel może żądać od użytkownika innych okresowych opłat, jakie są ustalone umową. Chodzi tutaj o koszty zarządu, utrzymania nieruchomości, a także opłaty za świadczone usługi dodatkowe. Jeżeli to przewidziano w umowie kreującej prawo użytkowania, jest możliwe uzależnienie trwania prawa od uiszczania przez uprawnionego czynszu czy innych opłat cyklicznych⁴².

Timesharing w postaci użytkowania jest prawem przenoszalnym, a obowiązki, jakie ciążą na użytkowniku timesharingowym, należą do szerokiej kategorii zobowiązań realnych⁴³. Wraz z przeniesieniem tego prawa na inną osobę, przejmuje ona co do zasady obowiązki związane z tym prawem, jakie ciążyły na dotychczasowym użytkowniku⁴⁴. Zasadna wydaje się możliwość przyjęcia generalnej zasady interpretacyjnej, zgodnie z którą w razie przeniesienia prawa rzeczowego (tutaj użytkowania timesharingowego) na osobę trzecią, uznaje się, że przy braku wyraźnego odrębnego postanowienia umowy nabywca prawa zobowiązał się zwolnić zbywcę od przyszłych zobowiązań związanych z użytkowaniem. Nie jest natomiast zasadne stanowisko, zgodnie z którym taka podmiana podmiotowa prowadzi automatycznie do przejęcia długów przez nabywającego⁴⁵.

40 Han van der Beek, „Implementacja unijnych dyrektyw dotyczących ochrony konsumenta przez Holandię: przykład dyrektywy timesharingowej” *Kwartalnik Prawa Prywatnego*, nr 2 (2006): 9-10; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 430.

41 Fuchs, „Timesharing w prawie polskim”, 43.

42 Przeciwnie Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431.

43 Edward Gniewek, *Prawo rzeczowe* (Warszawa: C. H. Beck, 2006), 55; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431.

44 Stecki, Timesharing, 299-301.

45 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431. Stecki, *Timesharing*, 300.

Z podstawową treścią prawa czasowego korzystania z nieruchomości mogą być połączone świadczenia dodatkowe, wynikające z umowy o timeshare i polegające na świadczeniu przez właściciela nieruchomości (przedsiębiorcę timesharingowego) usług dodatkowych, które wykraczają poza te, które istnieją przy użytkowaniu zwykłym. Należy przychylić się zatem do stanowiska, że w przypadku użytkowania na zasadach timeshare „mamy do czynienia z konstrukcją szczególnego prawa rzeczowego”⁴⁶. Do takiego wniosku można dojść przy założeniu, że świadczenia takie mają charakter usług dodatkowych⁴⁷. Prowadzi to do wniosku o istnieniu w przypadku użytkowania timesharingowego szczególnego złożonego stosunku rzeczowo-obligacyjnego. To natomiast oznacza, że w przypadku przeniesienia prawa na nabywcę przechodzą przysze obowiązki i dodatkowe uprawnienia sprzężone z prawem głównym użytkowania. Są one bowiem nierozzerwalnie związane z postacią timesharingowego prawa użytkowania. Zgodnie z tym stanowiskiem umowa o timeshare, jeżeli ustala dodatkowe obowiązki i świadczenia stron, kreuje na bazie użytkowania specyficzny, kompleksowy stosunek cywilnoprawny⁴⁸, na treść którego składają się prawo użytkowania nieruchomości wraz z dodatkowymi uprawnieniami i obowiązkami stron⁴⁹.

W doktrynie twierdzi się, że pewne dodatkowe uprawnienia i obowiązki związane z korzystaniem z rzeczy mogą istnieć w pewnym zakresie także w przypadku ustanowienia typowego użytkowania. Stanowią wtedy nieodłączny element takiego użytkowania⁵⁰. Jednak użytkowanie klasyczne nie jest prawem przenoszalnym, a więc nie powstaje zagadnienie możliwości i sposobu przenoszenia tychże ściśle związanych z użytkowaniem zobowiązań dodatkowych. Trzeba mieć na uwadze, że w przypadku prawa timesharingowego ich zakres jest znacznie szerszy. Wynika on z samej natury tej instytucji. W dużej mierze jest zależny od kreującej prawo umowy kupna-sprzedaży. Pewne wymagania określa także ustawa timesharingowa⁵¹. W tym aspekcie

46 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431-433.

47 Mają one przede wszystkim charakter świadczeń polegających na czynieniu (*facere*). Stanowią zobowiązania realne ściśle zależne od samego prawa użytkowania.

48 Stecki, *Timesharing*, 107-109, 409.

49 Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, 203; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431.

50 Gniewek, *Prawo rzeczowe*, 14, 21, 191, 193-194; Ignatowicz, Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, 212; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 432.

51 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 431.

bardzo ważnym jest pytanie o dopuszczalny zakres usług świadczonych na bywcy w związku z okresowym korzystaniem przez niego z nieruchomości na zasadach użytkowania. Wydaje się, że nie o każde usługi, choćby określone w umowie, może tutaj chodzić. Jeżeli usługi te mają być zaliczone do katalogu stanowiącego treść ograniczonego prawa rzeczowego, muszą być przedmiotowo związane z użytkowaną nieruchomością. Nie wydaje się możliwe dopuszczenie do tego zbioru usług, które są tylko podmiotowo związane z prawem głównym okresowego użytkowania rzeczy. Chodzi tutaj o zawarte w umowie zobowiązanie zbywcy do świadczenia typowych usług turystycznych, np. o zapewnienie wyżywienia, zorganizowanie imprezy rekreacyjnej polegającej na nurkowaniu, żeglarstwie, skokach spadochronowych itp. Trudno uznać, że takie zobowiązanie stanowi treść prawa użytkowania timesharingowego i jest z nim bezpośrednio związane. Zapewne taka umowa obligacyjna może być zapisana w treści umowy o timesharing, nie mniej jednak są to umowy odrębne. Należy je uznać za umowy obligacyjne, akcesoryjne w stosunku do umowy głównej ustanawiającej użytkowanie na zasadach timesharingu.

Część autorów wydaje się przyjmować odmienne stanowisko⁵². Uznając, że prawo o postaci użytkowania nie może być równocześnie prawem innym od tegoż użytkowania, postuluje się by prawo timesharingowe mogło być ustanawiane tylko z odpowiednim uwzględnieniem odpowiednich elementów użytkowania⁵³ przy stosowaniu zasad dotyczących użytkowania jedynie posiłkowo i uzupełniająco. Podnosi się tutaj także fakt, iż nie wszystkie normy regulujące instytucję użytkowania są możliwe do zastosowania w przypadku timesharingu, a sam stosunek timesharingu jest stosunkiem kombinowanym. Ma to być stosunek obligacyjny o skutkach rzeczowo-prawnych.

Przepisy ustawy o timeshare w znacznym stopniu determinują zakres zastosowania, a także wykładnię jednostek KC regulujących użytkowanie⁵⁴. Może to prowadzić do wniosku, że niezależnie od rozumienia prawa rzeczowego jako stosunku prawnego skutecznego *erga omnes*, użytkowanie na zasadach timeshare jest postacią ograniczonego prawa rzeczowego, ale stanowić może także jurydycznie wieloaspektowy całościowy stosunek prawny, na który z jednej strony składa się przenoszalne prawo rzeczowe, a z drugiej szereg innych uprawnień i obowiązków stron związanych z istnieniem i wykonywaniem tego prawa prymarnego. Tak rozumiana postać użytkowania nie będzie miała w sposób oczywisty celu alimentacyjnego, tak

52 Stecki, *Timesharing*, 405-407.

53 Ibidem, 408-409.

54 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 433.

jak ma to miejsce w przypadkach użytkowania typowego ustanawianego na rzecz osoby fizycznej⁵⁵.

Powiązanie artykułów KC regulujących użytkowanie z ustawą o timeshare prowadzi do wniosku, że ustawodawca dopuścił tutaj częściowo zastosowanie zasady autonomii w ukształtowaniu treści ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest użytkowanie timesharingowe i stosunku prawnego, z którego to użytkowanie wynika.

Timesharing w postaci użytkowania jest, w konsekwencji wyłączenia art. 254 i 255 KC, ukształtowany jako bezwzględne prawo przenoszalne i dziedziczne. Można także przenieść uprawnienie do wykonywania użytkowania o charakterze obligacyjnym⁵⁶. Ustanowienie prawa do wykonywania użytkowania może nastąpić za jednorazową opłatą albo też za zapłatą czynszu. Użytkowanie na zasadach timeshare jest prawem na nieruchomości, co prowadzi do wniosku, iż jako zbywalne prawo podmiotowe nie może być obciążane prawem zastawu.

Prawo timesharingowego użytkowania może być ustanowione zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Z natury timesharingu płynie wniosek, iż minimalny czas trwania tego prawa musi być dłuższy niż rok⁵⁷. Okres corocznego korzystania powinien co do zasady mieścić się w ramach określonych turnusów kalendarzowych⁵⁸. Nie jest to, co prawda, wymagane bezpośrednio w ustawie, lecz wynika z istoty tej instytucji. Z tego też względu wątpliwa wydaje się możliwość ustanowienia tego prawa z ograniczeniem, że liczba corocznych okresów korzystania z nieruchomości będzie mniejsza od ilości lat, na jakie prawo to zostało ustanowione. Natomiast możliwa do zaakceptowania jest sytuacja, w której prawo użytkowania na zasadach timeshare może podlegać wykonywaniu w cyklu krótszym i dłuższym niż 365 dni. Można w związku z tym ustalać różne terminy używania nieruchomości w każdym roku⁵⁹.

Roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania na zasadach timeshare, a także samo prawo, może być na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 KWU ujawnione w księdze wieczystej⁶⁰. Na podstawie art. 17 KWU prawo takie staje się skuteczne wobec wszystkich, szczególnie zaś wobec nabywców praw na nieruchomości nabywających je po terminie jego ujawnienia. Roszczenie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być

55 Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, 205.

56 Ibidem, 203.

57 Art. 2 ust. 1 Ustawy o timeshare.

58 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 434.

59 Stecki, *Timesharing*, 218.

60 Jagieła, *Timesharing, ogólna charakterystyka prawna*, 101-104.

zgodnie z treścią art. 19 ust. 1 KWU po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa.

Użytkowanie timesharingowe na podstawie art. 252 KC obciąża niepodzielnie całą nieruchomość łącznie z wszystkimi częściami składowymi (art. 47-48 KC), a w braku zastrzeżenia przeciwnego obejmuje także przynależności (art. 52 KC). Jednakże jego wykonywanie może być na podstawie art. 253 § 2 KC ograniczone do części nieruchomości. Takie ograniczenie nie dotyczy samego użytkowania, lecz tylko jego wykonania, dlatego nie zmienia to faktu, że użytkowanie na zasadach timeshare zawsze istnieje na całej nieruchomości. Chodzi tutaj o nieruchomość w sensie prawnym⁶¹. Uprawniony do użytkowania timesharingowego nieruchomości może w corocznie w okresach wskazanych w umowie lub na podstawie późniejszego porozumienia stron korzystać z różnych lokali, które jednak stanowić muszą część nieruchomości obciążonej tym prawem. Zgodnie z zasadą generalną korzystanie z nieruchomości jest ograniczone do wykonywania prawa na obciążonym pomieszczeniu czy budynku, jednak nie jest wyłączona możliwość korzystania innych części nieruchomości takich jak korytarze, drogi, klatki schodowe itp.

Zgodnie z obowiązującą na gruncie prawa rzeczowego zasadą szczególności⁶² pojedyncze użytkowanie na zasadach timesharingu nie może być ustanawiane na więcej niż jednej nieruchomości⁶³. Możliwe jest ustanowienie na rzecz jednego podmiotu, w ramach jednej umowy kilku praw użytkowania timesharingowego obciążających kilka nieruchomości. W przypadku wystąpienia kolizji różnych praw, na zasadzie timeshare przysługujących różnym osobom, rozstrzygająca będzie zasada pierwszeństwa ustanowienia w zgodzie z art. 249 § 1 KC. Jednak zasada pierwszeństwa powstania na gruncie art. 11-12 KWU doznaje modyfikacji. Pierwszeństwo uzyskuje to prawo, które jako pierwsze zostało ujawnione w księdze wieczystej⁶⁴.

Dopuszczalna jest zmiana terminu bądź zakresu czasowego wykonywania prawa ustalonego w treści umowy kreującej prawo użytkowania na zasadach timeshare. Należy jednak przyjąć, że taka zmiana terminu korzystania

61 Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, s. 201; Zaradkiewicz, „Ochrona nabywców w projekcie”, 54; Podglódek, „Użytkowanie timesharingowe”, 89-90; Ignatowicz, Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, 209.

62 W piśmiennictwie bywa określana także jako zasada indywidualizacji.

63 Stanisław Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz* (Warszawa: Lexis Nexis, 2004), 203; Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególnie stosunek prawa rzeczowego”, 436.

64 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególnie stosunek prawa rzeczowego”, 436.

z nieruchomości wymaga zmiany umowy, a także zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Jak już wspomniano, klasyczne użytkowanie wygasa wskutek niewykonania go przez dziesięć lat, co jest wykluczone w przypadku użytkownika timesharingowego. Użytkownik zawsze może zrzec się przysługującego mu prawa. Następuje to w rezultacie złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się użytkowania na zasadach timeshare. Z chwilą złożenia oświadczenia użytkowanie wygasa. Uznać należy, iż razem z prawem głównym wygasają dodatkowe uprawnienia oraz obowiązki użytkownika, jeżeli nie były wymagalne. Po wygaśnięciu prawa były użytkownik może być obciążony obowiązkiem rozliczenia się z właścicielem. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z § 2 art. 264 KC dla wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w księdze wieczystej konieczne jest wykreślenie z niej tego prawa.

Nie wydaje się by uprawnienie użytkownika na zasadach timeshare do zrzeczenia się prawa można umownie ograniczyć. W przypadku zrzeczenia się przez uprawnionego użytkownika być może nie powinna również wchodzić w grę jego odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu niewykonania czy też nienależytego wykonania umowy⁶⁵. Ten pogląd wydaje się uzasadniony. Właściwszym wydaje się twierdzenie, że z chwilą wypowiedzenia okresowego użytkowania nieruchomości prawo to wygasa natomiast pozostaje obowiązek rozliczenia wzajemnych stron. Przeciwnie stanowisko prowadziłoby do ograniczenia uprawnienia wynikającego z art. 264 § 1 KC. Jest to przepis bezwzględnie wiążący. Nie są więc dopuszczalne odmienne uzgodnienia pomiędzy stronami, choćby były zapisane w umowie kreującej prawo użytkowania timesharingowego.

Prawo timesharingowego korzystania z nieruchomości o postaci użytkowania nie podlega wypowiedzeniu⁶⁶. Nie podlega także przedawnieniu. Istnieje jednak tutaj możliwość przedawnienia roszczeń rzeczowych przysługujących użytkownikowi timesharingowemu, w tym także roszczeń służących ochronie tego prawa. Chodzi tutaj szczególnie o roszczenia windykatoryjne i negatoryjne – o wydanie przedmiotu użytkowania, o zaniechanie naruszeń zakłócających możliwość korzystania z rzeczy, o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, a także inne. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 263 KC roszczenia wynikające z użytkowania a przysługujące stronom przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Chodzi tutaj o roszczenia właściciela przeciwko użytkownikowi o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy lub też o zwrot nakładów na rzecz, a także o roszczenia użytkownika przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów, które poniósł na rzecz. W przypadku timesharingu chodzi także o przysługujące zbywcy roszczenie

65 Przeciwnie Podgłódek, „Użytkowanie timesharingowe”, 95.

66 Zaradkiewicz, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, 437.

o zapłatę ceny początkowej, a także o uiszczenie opłat związanych z innymi świadczeniami⁶⁷.

Użytkowanie na zasadach timeshare wygasa również z tych samych przyczyn, dla których następuje wygaszenia użytkowania typowego, a więc na skutek kontuzji praw. Po wyłączeniu zastosowania art. 255 i 266 KC użytkowanie timesharingowe nie wygasa z chwilą śmierci uprawnionego. Może on więc rozporządzać tym prawem na wypadek śmierci. Wchodzi ono również do masy spadkowej i jest dziedziczne zgodnie z zasadami prawa spadkowego⁶⁸. Jak wspomniano prawo to nie wygasa z upływem dziesięciu lat jego niewykonywania. Konsekwencją wygaśnięcia użytkowania, także użytkowania na zasadach timesharingu, jest zgodnie z art. 262 KC ciężący na byłym użytkowniku obowiązek zwrotu rzeczy właścicielowi.

Tak jak inne ograniczone prawa rzeczowe, użytkowanie timesharingowe podlega ujawnieniu w dziale trzecim księgi wieczystej. Jednak wpis taki nie ma charakteru konstytutywnego, chyba że dotyczy przeniesienia tego prawa (art. 245¹ KC). Wpis prawa użytkowania na zasadach timeshare powinien w każdym wypadku obejmować wskazanie, iż chodzi o użytkowanie o charakterze przewidzianym ustawą z 2011 roku. W jego treści należy podać terminy corocznego wykonywania prawa, względnie ujawnić uzgodnione w umowie zasady ustalania tych terminów. Wydaje się, że nie podlegają ujawnieniu roszczenia w ramach obligacyjno-rzeczowego stosunku timesharingu, które nie mieszczą się w wąskim pojęciu prawa do korzystania z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania i nie są roszczeniami o ustanowienie użytkowania na zasadach timeshare.

Bibliografia

- Banaszek Anna, Sebastian Banaszek, „Timesharing jako źródło finansowania nieruchomości rekreacyjnych”, [w:] *Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania*, red. Sabina Żróbek. 1-12. Olsztyn: Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 2006.
- van der Beek Han, „Implementacja unijnych dyrektyw dotyczących ochrony konsumenta przez Holandię: przykład dyrektywy timesharingowej” *Kwartalnik Prawa Prywatnego*, nr 2 (2006): 7-16.
- Fuchs Bernadetta, „Timesharing” *Rejent*, nr 4 (1997): 33-51.
- Fuchs Bernadetta, „Timesharing w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z 13 lipca 2000 roku)” *Rejent*, nr 4 (2001): 40-55.
- Gniewek Edward, *Prawo rzeczowe*. Warszawa: C. H. Beck, 2006.
- Ignatowicz Jerzy, *Prawo rzeczowe*. Warszawa: Wydawnictwa Prawnicze PWN, 1995.

67 Podgółek, „Użytkowanie timesharingowe”, 95.

68 Ibidem, 96.

- Ignatowicz Jerzy, Krzysztof Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska, 2006.
- Jagieła Mateusz, „Timesharing jako międzynarodowy stosunek prywatnoprawny” *Transformacje Prawa Prywatnego*, nr 4 (2011): 7-24.
- Jagieła Mateusz, *Timesharing, ogólna charakterystyka prawna*. Lublin: niepublikowane, 2008.
- Loranc Jolanta, „Timesharing w polskim prawie cywilnym” *Rejent*, nr 11 (2002): 68-91.
- Osuchowski Waław, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1988.
- Podgódek Przemysław, „Użytkowanie timesharingowe” *Rejent*, nr 10 (2002): 83-97.
- Stecki Leopold, *Timesharing*. Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa, Dom Organizatora, 2002.
- Wójcik Sylwester, „Prawo własności i inne prawa rzeczowe”, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, red. Jerzy Ignatowicz. 550-701. Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk: Ossolineum, 1977.
- Zaradkiewicz Kamil, „Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego”, [w:] *System prawa prywatnego, Prawo rzeczowe*, red. Edward Gniewek. 400-440. Warszawa: C. H. Beck, 2007.
- Zaradkiewicz Kamil, „Ochrona nabywców timesharing’uw projekcie ustawy Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego” *Przegląd Legislacyjny*, t. I (2000): 22-58.



This article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International license.

For guidelines on the permitted uses refer to <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>