MATEUSZ JAGIELA

TIMESHARING JAKO MIĘDZYNARODOWY STOSUNEK Prywatnoprawny

I. UWAGI WSTĘPNE

Problematyka timesharingu w obrocie międzynarodowym posiada dość bogatą literaturę polskojęzyczną1. Jest to zagadnienie istotne ze względów praktycznych, ponieważ umowy timesharingu są zazwyczaj umowami kreującymi stosunki powiązane z więcej niż jednym obszarem prawnym. Przy dość skomplikowanej, niejednolitej figurze jurydycznej, jaką sam w sobie jest timesharing, jego omówienie w kontekście obrotu międzynarodowowego wydaje się bardzo użyteczne. Jest to istotne szczególnie dla obecnych i potencjalnych nabywców takiego prawa.

Timesharing w aspekcie międzynarodowym wymaga tym większej uwagi, że w ciągu ostatnich kilku lat nastąpiły duże zmiany w regulacjach prawa prywatnego międzynarodoweg o. Należy zatem omówić nowe zasady ustalania prawa właściwego.

---

1 Autor jest studentem studiów doktoranckich na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II w Lublinie oraz aplikantem radcowskim.

go dla poszczególnych rodzajów umów i stosunków timesharingowych, jak również jurysdykcji dla roszczeń z nich wynikających. Zabiegte te należy podejmować, mając na uwadze normy zawarte w aktach UE i w konwencjach międzynarodowych oraz w prawie wewnętrznym. W szczególności będą to normy konwencji rzymskiej o prawie właściwym dla zobowiązań umownych z 1980 r. oraz normy zastępującej właściwie konwencję rozporządzenia nr 593/2008 w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I)\(^4\); w konwencji z Lugano o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych z 1988 r.\(^5\) i w zastępującym konwencję rozporządzeniu 44/2001 o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądów w sprawach cywilnych i handlowych\(^6\). Na uwadze należy mieć również przepisy z zakresu międzynarodowego postępowania cywilnego zawarte w kodeksie postępowania cywilnego\(^7\) oraz normy kolizyjne ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe\(^8\).

\(^2\) Ze względu na ograniczone możliwe rozmiary niniejszego tekstu w opracowaniu poruszono jedynie zagadnienia związane z prawem właściwym dla międzynarodowych stosunków timesharingowych. Nie podjęto omówienia kwestii związanych z jurysdykcją.


\(^4\) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. WE z 4 lipca 2008 r., L 177, s. 6), zwane dalej rozporządzeniem Rzym I. Rozporządzenie to, zgodnie z brzmiением jego art. 29 tiret 2, stosuje się (z wyjątkiem art. 26) od dnia 17 grudnia 2009 r. Zgodnie z art. 24 następuje ono, w stosunkach pomiędzy państwami członkowskimi WE, konwencję rzymską.

\(^5\) Konwencja o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych, sporządzona w Lugano dnia 16 września 1988 r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 10, poz. 132), zwana dalej konwencją z Lugano. Konwencja ta została ratyfikowana przez Prezydenta RP dnia 26 sierpnia 1999 r. i weszła w życie w stosunku do Polski i 1 lutego 2000 r.

\(^6\) Rozporządzenie Rady (WE) nr 44/2001 z dnia 22 grudnia 2000 r. o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądów w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.Urz. WE z 16 stycznia 2001 r., L 12, s. 1 ze zm.). Obowiązuje ono w naszym kraju od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, tj. od 1 maja 2004 r., zastępując do tej daty konwencję z Lugano.

\(^7\) Część czwarta ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

\(^8\) Dz.U. z 2011 r. Nr 80, poz. 432. Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. (zwana dalej prawem prywatnym międzynarodowym, ustawą Prawo prywate międzynarodowe, ustawą z 2011 r., nową ustawą) zastąpiła ustawę z dnia 12 listopada 1965 r. o tym samym tytule (Dz.U. Nr 46, poz. 290 ze zm.), zwana dalej prawem prywatnym międzynarodowym z 1965 r., ustawą Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r. lub ustawą z 1965 r. Należy zauważyć, że po uchylении ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r., łącznie z jej art. 36 przywrócono w Polsce stan prawný przed wejścia w życie ustawy z 12 listopada 1965 r., a więc stan ukształtowany przez ustawę z 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych (Dz.U. Nr 101, poz. 581 ze zm.). Zatem obecnie obowiązują w Polsce dwie ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym: ustawa z 1926 r.
II. UNORMOWANIE INSTYTUCJI TIMESHARINGU W PRAWIE POLSKIM

Timesharing, tak jak i na całym świecie, tak i w Polsce, wiąże się głównie z rynkiem usług turystycznych. Początki timesharingu w naszym kraju sięgają lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku⁹. Przez pierwsze lata obecności na rynku polskim timesharing był zarówno dla społeczeństwa, jak i dla instytucji państwa zjawiskiem nowym, również egzotycznym, wzięwszy pod uwagę jego luksusowy charakter. Powodowało to brak zainteresowania ustawodawcą objęciem go unormowaniem prawnym. Jednakże konieczność taka istniała, zważywszy, że do Polski timesharing zawitał w swojej najbardziej „agresywnej” i nieprzyjaznej konsumentowi postaci¹⁰. Oferenci narzucał często niekorzystne dla klientów zapisy umowne, jak na przykład konieczność zapłaty bardzo wysokiego odstępnego czy określające w sposób nieprecyzyjny koszty związane z tą usługą. Stosowali także nieuczciwe i nierzetelne praktyki marketingowe (oferty telefoniczne, w których mówiło się o rzekomych wygranych wycieczkach, czasowej własności, konieczności natychmiastowego podjęcia decyzji, oferowanie timesharingu na wycieczkach — gdzie klient nie spodziewa się tego typu ofert, stwarzanie dezorientującej atmosfery, omdowa odczytania oferty, umowy sporządzane w językach obcych, poddanie umowy obcow systemom prawnym i obcej jurysdykcji itp.)¹¹. Rodziło to wiele konfliktów pomiędzy oferentami i nabywczami praw timesharingowych. Sady, stykając się z nową instytucją, ujawniały znaczne rozbieżności w jej ocenie prawnej. W skrajnych przypadkach aprobowały niejasne i często krzywdzące klientów umowy, biorąc za podstawę ich zawarcia zasadę swobody kontraktowania wyrażoną w art. 353¹ k.c. Z drugiej strony często umowy timesharingu, identyfikowane jako niedopuszczalne na gruncie prawa polskiego, uznanawane były za nieważne¹².

Sytuacja uległa zmianie w związku ze zbliżającym się terminem wejścia na szego kraju do Unii Europejskiej. Rodziło to konieczność implementowania do polskiego prawa dyrektyw unijnych, w tym również dyrektywy nr 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów dotyczących nabywania praw do korzystania w oznaczonym czasie z nieruchomości¹³. Polska uregulowała

---

¹ Por. J. Gospodarek: Prawo turystyczne, Warszawa 2001, s. 267.
¹² E. Łotowska: Prawo..., op. cit., s. 524–530.
¹³ Dz. Urz. WE z 29 października 1994 r., L. 280, s. 83–87. Występują duże różnice w tłumaczeniu tekstów aktów WE. W opracowaniu podano tytuł zgodnie z tłumaczeniem M. Trzebiatowskiego (w: Zwrot kosztów w razie odstąpienia przez nabywcę umowy timesharingu (analiza na ile wyroku SN z 23.3.2005 r. I CK 586/04 i dyrektywy 94/47), Monitor Prawniczy 2006, nr 23, s. 1288). Inne tłumaczenie tytułu dyrektywy 94/47 podaje M. Palusz-
materię timesharingu ustawą 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 hipotecach.

Celem dyrektywy, jak i ustawy była w głównej mierze ochrona konsumentów. Zakres ochrony był przy tym rozbudowany i dotyczył różnych aspektów obrotu timesharingowego. W aktach tych dość precyzyjnie określono prawa i obowiązki stron: kwestie tzw. ochrony przedumownej, kwestie formy, procedury zawierania i odstąpienia oraz minimalnej treści umowy timesharingu.

Ustawodawca polski, implementując dyrektywę nr 94/47, nie ograniczył się jednak tylko do zagadnień prawno–konsumenckich, ale zdefiniował samą umowę timesharingową oraz określił dopuszczalne postaci tego prawa. Ustawa w art. 1 ust. 1 określa, że umową timesharingową jest umowa zawarta na co najmniej trzy lata, w której nabywca — osoba fizyczna zawierająca umowę poza zakresem ewentualnie prowadzonej działalności gospodarczej — „uzyskuje od przedsiębiorcy prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz zobowiązuje się do zapłaty przedsiębiorcy ryczałtowego wynagrodzenia”. Precyzując dopuszczalne postaci tego prawa, ustawodawca określił, że timesharing może być krewany jako odmiana użytkowania lub też jako stosunek obligacyjny. W celu umożliwienia krewowania timesharingu jako odmiana ograniczonego prawa rzeczowego wprowadzono do kodeksu cywilnego art. 270 modyfikujący instytucję użytkowania.

W dniu 14 stycznia 2009 r. Parlament Europejski i Rada Unii przyjęła dyrektywę nr 2008/122/WE w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany. Dyrektywa ta zastępuje dyrektywę 94/47, w znacznym stopniu zmieniając zakres i sposób uregulowania timesharingu na poziomie unijnym. Przepisy implementujące nową dyrektywę do wewnętrznych porządków

16 Dz.U. Nr 74, poz. 855. Ustawa zwana dalej ustawą z 2000 r.
17 Por. art. 1 ust. 1 ustawy z 2000 r.
18 Okres ten obejmuje przestrzeń czasu rozpoczęjącą się w chwili zainteresowania się przez konkretną osobę działalnością przedsiębiorcy timesharingowego i trwa do czasu ewentualnego podpisania umowy. zob. L. Stecki: Timesharing, Toruń 2002, s. 127; K. Zaradkiewicz: Timesharing — szczególny stosunek prawa rzeczowego (w:) System prawa prywatnego, t. 4, Prawo rachunkowe, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2007, s. 422.
19 Jak podaje art. 1 ust. 3 ustawy: „prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania”.
20 Dz.Urz. UE z 3 lutego 2009 r., L 33, s. 10. Dyrektywa zwana dalej dyrektywą nową, dyrektywą z dnia 14 stycznia 2009 r. lub dyrektywą nr 2008/122/WE.
21 Art. 18 dyrektywy nr 2008/122/WE.
22 Omówienie nowej dyrektywy daje B. Fuchs: Timesharing w prawie wspólnotowym..., op. cit., s. 11 i n.
prawnych państw Unii Europejskiej, jak stanowi art. 16 ust. 1 tyt. 2 tej dyrektywy, powinny wejść w życie z dniem 23 lutego 2011 r. Polski parlament uchwalił ustawę implementującą nową dyrektywę na ostatnim posiedzeniu Sejmu VI Kadencji. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare została w dniu 10 października 2011 r. podpisana przez prezydenta21.

III. KWESTIE KOLIZYJNOPRAWNE — UWAGI OGÓLNE

Z umowami timesharingu może się wiązać problem kolizji praw różnych państw. Charakter międzynarodowy umowa timesharingowa przyjmuje w sytuacji, kiedy siedziba przedsiębiorcy albo miejsce zamieszkania nabywców znajdują się w państwie innym niż państwo, na terenie którego umiejscowiony jest przedmiot umowy timesharingowej. Najczęściej występuje sytuacja, kiedy nieruchomość położona jest w kraju obcym dla nabywców.

W tym miejscu należy podnieść, że w doktrynie od wielu lat istnieje nierozwiązany spór o to, kiedy umowa ma charakter międzynarodowy22. Stosunek cywilnoprawny z elementem obcym może być rozumiany na dwa sposoby. Po pierwsze, jako stosunek, który nie jest zamknięty w obszarze tylko jednego państwa, ale gdy istnieje związek z obcym systemem prawnym, albo też jako stosunek powiązany poprzez normy prawa prywatnego międzynarodowego tylko z własną przestrzenią prawną23. O tym, kiedy mamy do czynienia ze stosunkiem międzynarodowym, wnosi się na podstawie konkretnego przypadku, przyjmując pewne określone kryteria rozstrzygania. Najczęściej przyjmowanym kryterium jest wskaźnik podmiotowy lub przedmiotowy, albo też oba kryteria łącznie. Dokonując analizy wstępnej, należy ustalić, jakie akty prawnne regulują zakres określonej umowy w obrocie międzynarodowowym24. Stosunek prawnny zyskuje również charakter międzynarodowy w sytuacji, kiedy konflikt wynikający z danego stosunku prawnego, który jest powiązany — zarówno za pomocą wskaźnika obiektywnego, jak i subiektywnego — z systemem prawnym jednego państwa, jest z jakichś powodów rozstrzygany przed sądem państwa drugiego25. Zatem stosunek prawnego uzyskuje charakter mię-

---


22 Por. np. J. Skapski: Międzynarodowy charakter umowy sprzedaży, Studia Juridica Silesiana 1979, t. 5, s. 218 i n.;
B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 49.

23 Por. J. Gołaczyński: Timesharing..., op. cit., s. 69 i cytowana tam literatura; S. Sołtysinska: recenzja do I wydania: M. Pazdan, Prawo prywatne międzynarodowe (Warszawa 1988), Państwo i Prawo 1988, z. 11, s. 111.

24 B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 49.

25 Por. M. Pazdan: Zobowiązania umowne dotyczące nieruchomości po wejściu w życie w Polsce konwencji rzymskiej z 1980 r. o prawie właściwym dla zobowiązań umownych (w:) Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego oświetlenia Panu Rejentowi Romualdowi Sztyskowi, pod red. E. Drozda, A. Oleszki, M. Pazdana, Kluczbork 2007, s. 266.
dzynarodowy zawsze, kiedy z jakichkolwiek przyczyn istnieje konieczność rozstrzygnięcia, jakie prawo jest właściwe dla danego stanu faktycznego\textsuperscript{26}.

Do zawarcia umowy timesharingu, w rozumieniu ustaw i dyrektyw timesharingowych, dochodzi w sytuacji, gdy zbywca zawiera taką umowę w zakresie prowadzonego przez siebie, wyspecjalizowanego przedsiębiorstwa. Jego kontrahentem jest zawsze osoba fizyczna, zawierająca ową umowę bez związku z ewentualnym prowadzoną działalnością gospodarczą czy zawodową. Mamy więc tutaj do czynienia z typową umową konsumencką. Prawo „podzielnego w czasie korzystania” do instytucja nowa, rodzająca wiele pytań i problemów prawnych zwłaszcza w sytuacji, kiedy konsumencka umowa timesharingu zyskuje wspomniany wyżej charakter międzynarodowowy. Taka umowa może się wiązać z wieloma zagrożeniami dla nabywcy\textsuperscript{27}, który w szczególnych przypadkach decyzję o jej zawarciu podejmuje na skutek agresywnych praktyk handlowych, nie mając możliwości dokładnego prześmienienia oferty. Bywa, że narażony na takie praktyki klient decyduje się zakupić znacznie obciążające go finansowo prawo timesharingowego korzystania z nieruchomości położonej w egzotycznym państwie obcym, poddając równocześnie ten stosunek prawny prawu i jurysdykcji tego państwa\textsuperscript{28}. W tak złożonym stanie faktycznym pojawia się wiele kwestii natury kolizyjnoprawnej\textsuperscript{29}. Powstaje pytanie o charakter prawnym umowy i nabywanego prawa timesharingowego\textsuperscript{30}. Kolejnym zagadnieniem jest dopuszczalność wyboru prawa właściwego dla zawartej umowy. Pojawia się także kwestia możliwości stosowania wymuszających swoje zastosowanie norm ochrony konsumenta\textsuperscript{31}.

\section*{IV. KWALIFIKACJA STOSUNKÓW TIMESHARINGOWYCH}

Aby ustalić prawo właściwe dla konkretnego stosunku timesharingowego, należy uprzednio określić, czy mamy do czynienia z prawem o charakterze obligacyjnym, czy też z prawem rzeczowym, czyli dokonać jego kwalifikacji. Bez tego zabiegu nie można odpowiedzialnie mówić o dopuszczalności wyboru prawa właściwego dla określonej umowy timesharingowej\textsuperscript{32}.

\textsuperscript{26} Por. M. Wojewoda: \textit{Zakres prawa właściwego dla zobowiązani umownych}, Warszawa 2007, s. 76.
\textsuperscript{27} Por. K. Zaradkiewicz: \textit{Umowa time-sharing u a regulacje Unii Europejskiej}, Monitor Prawniczy 1997, nr 5, s. 185.
\textsuperscript{28} Por. B. Fuchs: \textit{Timesharing w obrocie...}, op. cit., s. 49.
\textsuperscript{29} B. Fuchs: \textit{Timesharing w prawie prywatnym...}, op. cit., s. 89 i n.
\textsuperscript{31} B. Fuchs: \textit{Timesharing w obrocie...}, op. cit., s. 50; B. Fuchs: \textit{Timesharing w prawie prywatnym...}, op. cit., s. 89 i n.
\textsuperscript{32} Por. B. Fuchs: \textit{Timesharing w obrocie...}, op. cit., s. 50; P. Mostowiak: \textit{Kolizyjnoprawne problemy...}, op. cit., s. 67.
W prawie prywatnym międzynarodowym proponuje się cztery metody kwalifikacji\textsuperscript{33}.

1. Metoda kwalifikacji według prawa merytorycznego obowiązującego w miejscu siedziby sądu (kwalifikacja według merytorycznej \textit{legis fori}). W myśl jej założenia, przy ustalaniu treści pojęć występujących w normach kolizyjnych własnego prawa prywatnego międzynarodowego sąd powinien kierować się wskaźnikami zaczepniętymi z własnego prawa merytorycznego. Zatem sąd powinien pojmować je tak, jak są one rozumiane we własnym prawie merytorycznym.

2. Metoda kwalifikacji według prawa merytorycznego wskazanego (kwalifikacja według \textit{legis causae}). W myśl założeń tej koncepcji kwalifikacji wyrażenia należy pojmować w taki sposób, w jaki rozumiane są one w prawnie merytorycznym rządzącym danym stosunkiem.

3. Koncepcję kolejną można określić jako kwalifikację autonomiczną. Kwalifikacja ta przeprowadzana jest w ten sposób, że przez porównanie pokrewnych instytucji występujących w różnych systemach prawnych daży się do uniezależnienia norm kolizyjnych prawa prywatnego międzynarodowego od jakiegokolwiek prawa merytorycznego.

4. Metoda kwalifikacji funkcjonalnej (kwalifikacja według kolizyjnej \textit{legis fori}). Według tej koncepcji wykładnia wyrażeń występujących w normach prawa prywatnego międzynarodowego powinna być dokonywana autonomicznie na użytek tych norm, niezależnie od tego, jak są one rozumiane we własnym prawie merytorycznym\textsuperscript{34}.

W doktrynie prezentowane jest stanowisko, wedle którego w przypadku timesharingu najlepszą metodą wyklatniki jest kwalifikacja według \textit{legis causae}\textsuperscript{35}. Polega ona na określaniu prawa właściwego poprzez użycie łącznika oznaczonego w normie kolizyjnej, o której w danej sytuacji chodzi. Metodzie tej zarzucany jest błąd logiczny \textit{petitio principii}, w związku z tym, że „zaleca ona posługiwaniem się prawem właściwym w celu ustalenia, czy jest ono właściwe”\textsuperscript{36}. Niemniej podkreśla się, że timesharing jest instytucją szczególną, ponieważ najczęściej wiąże się z nieruchomością. W konsekwencji umowy timesharingowej nie można kształtować niezgodnie z zasadą \textit{legis rei sitae}. Czyli zasadę, zgodnie z którą prawem właściwym dla stosunków prawnych związanych z nieruchomością jest prawo miejsca jej położenia. Dla uzasadnienia stosowania tej metody podnosi się, że istnieje niezrozumiały związek rzeczy, obszaru i prawa, na którym rzecz jest położona, a jej bezwzględne przestrzeganie ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu, uwzględniając skuteczność

\textsuperscript{33} Por. M. Pazdan: \textit{Prawo...}, op. cit., s. 56 i n.; W. Ludwicka: \textit{Międzynarodowe prawo prywatne}, Poznań 1996, s. 101 i n.

\textsuperscript{34} J. Loranc: \textit{Timesharing...}, s. 81–82.

\textsuperscript{35} Por. B. Fuchs: \textit{Timesharing w obrocie...}, op. cit., s. 51; B. Fuchs: \textit{Timesharing w prawie prywatnym...}, op. cit., s. 99 i n.

\textsuperscript{36} M. Pazdan: \textit{Prawo...}, op. cit., s. 57.
erga omnes praw rzeczowych. Zgodnie z zasadą legis rei sitae to na gruncie prawa państwa położenia przedmiotu umowy należy określić charakter prawnego konkretnego stosunku timesharingowego. Następnym krokiem jest zastosowanie odpowiednich reguł koliżynnych prawa obligacyjnego lub rzeczowego.

Metoda kwalifikacji według legis causae zawodzi, kiedy mamy do czynienia z umową timesharingu, w której nie ma konkretnie ustalonej nieruchomości będącej przedmiotem tejże umowy. W praktyce często występują sytuacje, kiedy kontrakt zawiera klauzulę umożliwiającą coroczny wybór przez nabywcę nieruchomości będących w dyspozycji przedsiębiorcy, które to nieruchomości położone są w różnych krajach. Są to umowy o zmiennym przedmiocie. Stosunek timesharingu wykresowany za pomocą takiej umowy z założenia przyjmuje postać typowo obligacyjną. Trudno przyjąć, że dla takiego zobowiązania corocznie zmienia się prawo właściwe. Wydaje się, że dla takich sytuacji najlepszą metodą kwalifikacji jest merytoryczna legis fori.

Przyjęcie metody kwalifikacji według merytorycznej legis fori wydaje się zasadne we wszystkich przypadkach, w których wykresowano obligacyjne relacje timesharingowe i strony nie wskazały prawa właściwego, a sądem orzekającym jest sąd miejsca zamieszkania nabywcy. W przypadku osób mających domicjaly w Unii Europejskiej ten sposób kwalifikacji wzmacni funkcję ochronne norm koliżynnych szeroko rozumianego prawa prywatnego międzynarodowego mających zastosowania do umów timesharingowych.

V. DOPUSZCZALNOŚĆ WYBORU PRAWA DLA STOSUNKÓW TIMESHARINGOWYCH

W przypadku ukształtowania stosunku timesharingu w postaci prawa obligacyjnego dochodzi do głosu akceptowana w większości krajów zasada swobody umów podkreślająca autonomię woli stron. W jej konsekwencji strony mogą dość swobodnie określić treść umowy, która ich łączy, w tym również poddać swe zobowiązanie wybranemu przez siebie prawu. Muszą jednak mieć na uwadze, że nie mogą przekroczyć granicy swobody kontraktowania wyznaczonych w konkretnym systemie prawnym. Granice te w stosunku do umów czasowego korzystania z nieruchomości na gruncie prawa polskiego wyznacza art. 353 k.c., a także normy

37 Ibidem, s. 183 i n.
38 B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 51; B. Fuchs: Timesharing w prawie..., op. cit., s. 99.
40 Por. L. Stecki: Timesharing, op. cit., s. 386–387.
41 Por. B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 52.
42 Ibidem, s. 51.
zawarte w ustawie i dyrektywie timesharingowej. Strony mogą swobodnie ułożyć stosunek prawnym, byle tylko jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości tegoż stosunku, ustawom czy też zasadom współżycia społecznego\(^{43}\).

W obrocie międzynarodowym dominuje dążność, by dopuszczać nieskrępowany wybór prawa właściwego. Zasada pierwszeństwa autonomii woli została uznana między innymi w rezolucji z Bazylei z 1991 r.\(^{44}\), a także w konwencji rzymskiej z dnia 19 czerwca 1980 r. o prawie właściwym dla zobowiązań umownych. Zgodnie z tą konwencją, przy braku wyboru przez strony prawa właściwego, umowa podlega temu prawu, z którym zobowiązanie wykazuje najściślejszy związek. Jednocześnie konwencja wprowadziła wiele domnieman ułatwiających proces ustalania tego związku\(^{45}\). Przyjęto między innymi domniemanie, iż umowa dotycząca nieruchomości wykazuje najściślejszy związek z prawem tego kraju, w którym nieruchomość jest położona. Domniemanie to jest jednak usuwalne\(^{46}\). Bliższe rozwiązania znajdują się w rozporządzeniu Rzym I zastępującym konwencję rzymską.

Co do zasydy samodzielne określenie przez strony umowy prawa właściwego dopuszczalne jest również w wewnętrznym prawie polskim. Należy jednak podkreślić, że wejście w życie w stosunku do Polski konwencji rzymskiej, a następnie rozporządzenia Rzym I spowodowało, że powstał konflikt pomiędzy tymi aktami a polską ustawą prawo prywatne międzynarodowe. Dochodziło zatem do derogacji norm ustawowych przez normy konwencji i rozporządzenia.

Zgodnie z art. 25 § 1 prawa prywatnego międzynarodowego z 1965 r. strony mogły poddać swe stosunki w zakresie zobowiązań umownych ustalonemu między sobą prawu, jeżeli pozostaje ono w związku z zobowiązaniem\(^{47}\). Związek ten musiał mieć charakter obiektywny\(^{48}\). Norma zawarta w § 2 art. 25 ustawy z 1965 r. unieczuliła swobodny wybór prawa, jeżeli zobowiązanie dotyczyło nieruchomości, określając, że prawem właściwym dla takiego zobowiązania było prawo państwa położenia nieruchomości\(^{49}\). Sytuacja uległa zmianie po przyjęciu nowego prawa prywatnego międzynarodowego. Nowa ustawa w art. 28 ust. 1 stanowi, że do określenia prawa właściwego dla zobowiązań umownych stosuje się rozporządzenie Rzym I. Obecnie swobodny wybór prawa dopuszczalny jest na podstawie art. 3 odczytywanygo w kontekście art. 4 ust. 1 lit. c rozporządzenia Rzym I.

Dotychczas ustawodawca polski przyjmował jednolity łącznik przedmiotowy dla wszystkich sytuacji powiązanych z zakresem norm koliżyjnych z art. 24 § 1 i 2

\(^{43}\) Por. M. Sań: *Zasada swobody umów (Uwagi na tle wykładni art. 3531 k.c.)*, Państwo i Prawo 1993, z. 4, s. 12 i n.

\(^{44}\) Por. M. Pazdan: *Rezolucja bazylejska z 1991 roku w sprawie autonomii woli w zakresie umów zawieranych w międzynarodowym obrocie handlowym*, Przegląd Prawa Handlowego 1993, nr 17, s. 124 i n.

\(^{45}\) Por. M. Pazdan: *Prawo..., op. cit.*, s. 123.

\(^{46}\) Por. B. Fuchs: *Timesharing w obrocie..., op. cit.*, s. 53.

\(^{47}\) Por. J. Gołażyński: *Timesharing..., op. cit.*, s. 75–76; M. Pazdan: *Prawo..., op. cit.*, s. 136–137.

\(^{48}\) Ibidem, s. 126 i n., s. 146 i n.

\(^{49}\) J. Gołażyński: *Timesharing..., op. cit.*, s. 74–75.
prawa prywatnego międzynarodowego z 1965 r. Zatem umowa rozporządzająca była zawsze poddana prawu państwa, na terenie którego znajdowała się rzecz. Polskie unormowanie tej kwestii było rozwiązaniem sytuacyjnym, od którego nie było odstępstw. W ustawie z 1965 r. zrezygnowano również z koncepcji wykorzystywania dla praw rzeczowych mających za przedmiot rzeczy ruchome łącznika personalnego — *mobilia personam sequuntur*. Jako uzasadnienie przyjęcia łącznika przedmiotowego, czyli łącznika miejsca położenia rzeczy przyjmowano, że w przypadku nieruchomości istnieje ściśły związek między prawem państwa, na którym jest położona nieruchomość, a tą nieruchomością. Akceptacja tego rozwiązania miała na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu.

Aktualnie w myśl art. 6 ust. 3 ustawy z 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych „nabycie, zmiana i umorzenie praw rzeczowych na nieruchomości położonej w Polsce, jak również zobowiązania z czynności prawnych wynikające, na podstawie których prawa takie mają być nabyte, zmienione lub umorzono, podlegają co do formy, jak i innych warunków ważności, wyłącznie prawu, obowiązującemu w Polsce“. Podobnie stanowi ustawą z 2011 r., która w art. 41 ust. 2 mówią, że „nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana treści lub pierwszeństwa innych praw rzeczowych, podlegają prawu państwa, w którym przedmiot tych praw znajdował się w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie pociągające za sobą wymienione skutki prawne“.

Unormowania te co do zasady nie mają podstaw zastosowania do czynności prawnych zobowiązujących dotyczących nieruchomości położonych w Polsce, a to ze względu na wejście w życie konwencji ryskiej z 1980 r. o prawie właściwym dla zobowiązań umownych.

Pojawia się w tym kontekście kwestia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Problematyka ta stanowi tzw. prawo obcych i uregulowana jest w Polsce przez ustawę z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Z powyżej zaprezentowanych norm ustawy z 1926 r., prawa prywatnego międzynarodowego i rozporządzenia Rzym I wynika, że mimo istnienia możliwości wyboru prawa dla umowy timesharingowej wybór ten nie może prowadzić do zmiany lub ograniczenia zastosowania statutu rzeczowego. Nie może prowadzić do wyłączenia niektórych lub wszystkich z pewnego zespołu norm właściwych prawa

50 B. Fuchs: *Timesharing w obrocie..., op. cit.,* s. 53.
51 J. Gołączyński: *Timesharing..., op. cit.,* s. 71.
52 Por. E. Drozd: *Nabycie i utrata rzeczy w świetle prawa prywatnego międzynarodowego*, Państwo i Prawo 1976, z. 6, s. 5 i n.
53 Dz.U. Nr 54, poz. 245 ze zm. Por. J. Gołączyński: *Timesharing..., op. cit.,* s. 71; M. Pazdan: *Prawo..., op. cit.,* s. 168 i cytowana tam literatura.
54 Pogląd ten należy odnieść również do konwencji ryskiej.
55 Statut rzeczowy określa sposób rozumienia (treść), ocenę, powstanie, zmianę, przeniesienie i wygaśnięcie praw rzeczowych; określa m.in., czy umowa wywołująca skutki prawnorzeczowe jest umową kualną czy abstrakcyjną, konsensualną czy też realną; rolę wpisu do właściwego rejestru; określa zdarzenia istotne ze względów
obowiązującego w miejscu położenia nieruchomości56 będącej przedmiotem umowy57. Zawsze dopuszczalny jest wybór prawa dla czystej postaci timesharingu ob- 
ligacyjnego.

Jeżeli strony nie dokonały wyboru prawa dla zawartej między sobą umowy, wówczas w pierwszej kolejności należy wziąć pod uwagę normę kolizyjną określono-
ną w art. 4 ust. 1 pkt c rozporządzenia Rzym I. Z artykułu tego wynika, że przy
braku wyboru prawa zobowiązanie podlega prawu państwa, w którym położona jest
nieruchomość. Jeżeli zobowiązanie nie dotyczy nieruchomości położonych w jednym
kraju (timesharing o zmiennym przemocie), wówczas należy zastosować ust. 2
art. 4 rozporządzenia Rzym I. Zgodnie z zawartą w nim normą w braku wyboru
prawa stosunek zobowiązaniowy poddany jest prawu państwa, w którym strona
 zobowiasta do świadczenia charakterystycznego ma miejsce zwykłego pobytu.
W takim przypadku prawem właściwym będzie prawo obowiązujące w miejscu
siedziby przedsiębiorcy timesharingowego.

VI. ZAKRES ZASTOSOWANIA PRAWA WŁAŚCIWEGO

Kolejnym zagadnieniem jest zakres zastosowania prawa właściwego. Kiedy
umowa timesharingu ukształtuje prawo czasowego korzystania o charakterze obli-
gacyjnym, wtedy to statut kontraktowy będzie decydował o kwestiach związanych
z zawarciem umowy, jej wykonaniem, a także o naprawieniu szkody
w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania58. Analizu-
jąc zakres zastosowania prawa właściwego, trzeba mieć na uwadze, że zobowiąza-
nie nabywcy prawa timesharingowego jest, co do zasady, zobowiązaniem pienięż-
nym, należy się zatem liczyć z zastosowaniem zasady prawa waluty — "legis valutae"59.
Chodzi tutaj o zasady określenia samej waluty płatności, jej wartości nominalnej
oraz kursu i reguluje wymiany60.

56 Legi rei sitae.
57 Powstaje pytanie o skuteczność wyboru prawa dla umowy zobowiązująco-rozporządzającej. Jeżeli następuje
sytuacja, w której dochodzi do rozejścia się statutu kontraktowego i sztuczego, powstaje problem rozgraniczenia
zakresu zastosowania statutów, o czym dalej. Por. M. Pazdan: Zobowiązania umowne..., op. cit., s. 271 i n.
58 Statut kontraktowy może być modyfikowany przez zastosowanie odpowiednich przepisów wymuszających
ochronę konsumenta zawartych w prawa właściwym ze względu na miejsce jego zwykłego pobytu lub w prawie
metrycznym sądu. Zob. pkt V i VII niniejszego opracowania.
59 Por. M. Pazdan: Prawo..., op. cit., s. 160–163.
60 Wyczerpująca zagadnienie omawia w swojej monografii G. Żmij: Prawo waluty, Zakamarcie 2003. Statut
walutowy uzupełnia niekiedy statut kontraktowy w kontekście oceny poprawności wykonania zobowiązania.
Chodzi tu o kwestie związane z miejscem i sposobem wykonania zobowiązania, dopuszczalnością przelewu, po-
trącenia. Może być istotny przy kwestiach związanych z poręczeniem.
Prawo do korzystania z nieruchomości na zasadach timesharingu może być kreowane jako odmiana prawa podmiotowego o charakterze bezwzględnym61. Co do zasady w systemach prawnych państw kontynentalnych, europejskich istnieją zamknięte katalogi praw rzeczowych. Zatem aby konkretny stosunek prawny można było uznać za prawnorzeczowy, konieczne jest uznanie go za taki przez ustawę62. Zazwyczaj zasada numerus clausus nie dotyczy tylko samych praw rzeczowych, ale wszystkich praw podmiotowych o charakterze bezwzględnym. Tak jest również w polskim systemie prawa, choć nasz ustawodawca nie uczynił tego express verbis.

Ustawa o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w ciągu roku nie wprowadzała zmian katalogu ograniczonych praw rzeczowych w art. 244 k.c. Tym samym nie uzna- no bezpośrednio prawa nabywanego w ramach umowy timesharingu za prawo rzeczowe. Ustawodawca dodał jednak art. 2701 k.c., zdając się dopuszczać kre- owanie prawa timesharingu jako odmiany użytkowania. Niektórzy autorzy pod- nosili, że polski ustawodawca nie uznał za dopuszczalne kreowanie prawa timesharingowego jako odmiany użytkowania, ale jedynie zezwolił na stosowanie do umów timesharingowych przepisów o użytkowaniu63. Jak się wydaje, stanowisko takie znalazło potwierdzenie w zapisach nowej ustawie timesharingowej. Mía- nowicie w art. 44 tej ustawy uchylono art. 2701 k.c., pozostawiając jednocześnie (w art. 20) możliwość kreowania timesharingowego prawa użytkowania. Do tego typu użytkowania nie stosuje się przepisów art. 254, art. 255, art. 259, art. 260 i art. 266 k.c.

Kiedy umowa timesharingu konstytuuje prawo rzeczowe, wówczas, zgodnie z art. 41 ust. 1 prawa prywatnego międzynarodowego, podlega ono prawu państwa, w którym znajduje się jej przedmiot. Zgodnie z normą wyrażoną w ust. 2 tegoż artykułu, „nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana tre-

61 Por. m.in. K. Zaradkiewicz: Timesharing..., op. cit., s. 400 i n., s. 404, s. 411–412, s. 424 i n. Por. także stanowisko wnioskodawcy projektu ustawy prezentowane w s. 4 Uzasadnienia projektu ustawy: „Konieczne jest 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 zabywalnego. Uzasadnienie rządowego projektu ustawy 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 skierowane dnia 10 lutego 2000 r. przez Prezesa Rady Ministrów do Marszałka Sejmu, druk Sejmu III kadencji z 10 lutego 2000 r. nr 1701, s. 3–4. Co do przyczyn kształtowania praw jako praw bezwzględnych por. J. Ignatowicz: Prawo rzeczowe, Warszawa 1995, s. 23.


63 Tak B. Fuchs: Timesharing w prawie polskim..., op. cit., s. 43–44; K. Grzyb: Umowa timesharingu w prawie polskim, Rejent 2004, nr 9, s. 37 i n. Kontestowanie dopuszczalności kreowania timesharingu o postaci prawa rzeczowego wydaje się z wielu względów, których przedstawienie wykracza temat niniejszego opracowania, zasadne. W niniejszym opracowaniu nie zajmowano się jednak analizą możliwości powoływania timesharingu o postaci prawa rzeczowego na gruncie prawa polskiego.
ści i pierwszeństwa innych praw rzeczowych, podlegają prawu państwa, w którym znajdował się przedmiot tych praw w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie pociągające za sobą wymienione skutki prawne”. Ustawodawca zastosował tutaj łącznik przedmiotowy, jakim jest miejsce położenia rzeczy (res rei sitae)\textsuperscript{64}. Jeżeli więc w Polsce dojdzie do zawarcia umowy o timesharing i wykreowane w ten sposób prawo będzie odmianą prawa rzeczonego na nieruchomości położonej za granicą, wtedy — stosownie do postanowień przytoczonego art. 41 ust. 1 lub 2 prawa prywatnego międzynarodowego — do oceny nabycia i utraty oraz zmiany treści prawa rzeczonego właściwe będzie prawo tego kraju, w którym nieruchomość timesharingowa jest położona\textsuperscript{65}. Zatem w przypadku gdy mamy do czynienia ze stosunkiem timesharingu o charakterze prawnorzecznym, konieczne staje się określenie zakresu zastosowania statutu rzeczonego\textsuperscript{66}. Statutowi rzeczowemu podlegają czynności wywołujące skutki prawnorzeczowe. Trzeba mieć jednak na uwadze, że sam tytuł nabycia prawa rzeczonego, w tym przypadku umowa timesharingowa — sama nie podlega już statutowi rzeczowemu, ale odrębnemu statutowi tej czynności\textsuperscript{67}. Statut rzeczowy decyduje jednak w tym przypadku o tym, czy taka umowa ustanawiająca prawo rzeczowe timesharingu jest umową kauzalną czy abstrakcyjną, czy jest umową konsensualną czy też realną. Decyduje także o znaczeniu wpisu do określonego rejestru gruntowego konkretnego państwa\textsuperscript{68}.

Wątpliwości pojawiają się w sytuacji, kiedy ze względu na rozbieżności występujące w poszczególnych systemach prawnych te dwa statuty, tj. statut obligacyjny i rzeczowy, przewidują niejednolite konsekwencje czynności zobowiązującej do rozporządzania. Prawo polskie opowiada się za zasadą podwójnego skutku. Są jednak państwa tej zasady nierespektujące. Część doktryny uważa, by w takiej sytuacji pierwszeństwo przyznawać statutowi rzeczowemu\textsuperscript{69}. Kwestia ta jest szczególnie istotna po wejściu w życie najpierw konwencji rzymskiej, a następnie rozporządzenia Rzym I, a także ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 2011 r. Akty te normują zasady określania prawa właściwego dla wszelkich umów zobowiązań, również dla umów zobowiązujących do przeniesienia (ustanowienia) praw rzeczowych\textsuperscript{70}.

\textsuperscript{64} J. Gołaczyński: Timesharing..., op. cit., s. 71 i cytowana tam literatura.

\textsuperscript{65} B. Fuchs: Timesharing w prawie prywatnym..., op. cit., s. 97; B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 55.

\textsuperscript{66} Zakres działania statutu rzeczonego to, wspominana powyżej, ocena powstania, zmiany, przeniesienia lub wygaśnięcia praw rzeczowych.

\textsuperscript{67} Por. M. Pazdan: Prawo..., op. cit., s. 181 i n.

\textsuperscript{68} B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 55; J. Gołaczyński: Timesharing..., op. cit., s. 73–74.

\textsuperscript{69} Tak M. Pazdan: Prawo..., op. cit., s. 182; odmiennie wydaje się uważać B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 56.

\textsuperscript{70} M. Pazdan: Zobowiązania umowne..., op. cit., s. 263 i n.
VII. PRZEPISY WYMUSZAJĄCE SWOJĄ WŁAŚCIWOŚĆ W STOSUNKACH TIMESHRINGOWYCH

Przepisy wymuszające swoją właściwość zwane są niekiedy przepisami bezpośredniego stosowania. Ich cechą wspólną jest to, iż stosuje się je niezależnie, a niekiedy nawet wbrew postanowieniom prawa właściwego.

Część doktryny uważa, że charakter przepisów wymuszających swoją właściwość mają między innymi przepisy chroniące stronę słabszą, czyli konsumenta. Przepisy chroniące konsumentów z założenia służą przywróceniu zachwianej równości pomiędzy stronami. Umowy timesharingu zawierane są pomiędzy przedsiębiorcami i konsumentami. Ci ostatni nabywają prawa wyłącznie do celów prywatnych (rekreacyjnych). Nabywca jest tutaj z natury stroną słabszą, której należy zagwarantować odpowiednią ochronę, szczególnie jeżeli się ma w pamięci nadużycia występujące przy tego typu umowach.

Dyrektwy timesharingowe przepisem chroniącym nabywcę prawa nadały charakter przepisów wymuszających swoją właściwość. Artykuł 9 dyrektywy z 1994 r., a następnie art. 12 dyrektywy z 2009 r. zobowiązuje państwa członkowskie, by podjęły niezbędne środki w celu zagwarantowania nabywcom należnej im ochrony, niezależnie od prawa właściwego dla konkretnego stosunku timesharingu. W przypadku dyrektyw ochrona przyznaną konsumentom zależna jest od tego, czy nieuchodość, której dotyczy umowa, położona jest na obszarze któregoś z państw członkowskich.

Przepisy polskiej ustawy o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego zgodnie z zaleceniem dyrektywy z 1994 r. mają charakter przepisów wymuszających swoją właściwość. Znają one zastosowanie, kiedy wystąpi jedna z alternatywnie określonych w art. 10 ustawy przesłank. Jeżeli więc umowa lub stosunek prawny timesharingu podlega prawu obecemu, a prawo to nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzanego polską ustawą, przepisy tej ustawy stosuje się wtedy, gdy: 1) budynek lub pomieszczenie mieszkalne położone są w Rzeczypospolitej Polskiej lub 2) nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, lub 3) do zawarcia umowy doszło w następstwie wręczenia prospektu lub złożenia oferty przez przedsiębiorcę w Rzeczypospolitej

71 Znane również przepisami koniecznego zastosowania lub przepisami wymuszającymi swoje zastosowanie. Por. M. Mańczyński: Przepisy wymuszające swoje zastosowanie w prawie prywatnym międzynarodowym, Zakamarcze 2005, s. 15 i n., s. 28 i n.


73 Por. B. Fuchs: Timesharing w prawie prywatnym..., op. cit., s. 102 i n.
Polskiej, lub 4) do zawarcia umowy doszło w następstwie oferty nabywcy złożonej przedsiębiorcy w Rzeczypospolitej Polskiej.

Zastosowanie polskich przepisów uzasadnione będzie, gdy prawo właściwe nie zapewnia nabywcy stosownej ochrony oraz gdy istnieje związek pomiędzy umową timesharingu a Rzeczypospolitą Polską. Jeżeli zatem przepisy chroniące nabywce nie są częścią prawa właściwego, strony umowy powinny liczyć się z wymuszonym stosowaniem polskich przepisów. Natomiast kiedy transakcja będzie wykazywała związek z obszarem Rzeczypospolitej, a prawem właściwym będzie prawo któregoś z państw Unii Europejskiej zapewniające nabywcy należną ochronę, polska ustawa nie znajdzie zastosowania.

Normy powyższe zostaną zastąpione implementującym art. 12 dyrektywy 2008/122/WE, art. 30 prawa prywatnego międzynarodowego, który stanowi, że w sytuacji kiedy prawem właściwym dla umów timesharingowych „jest prawo państwa niebędącego państwem członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego, to konsument nie może być pozbawiony ochrony przyznanej mu przez przepisy prawa polskiego wdrażające tę dyrektywę:

1) jeżeli którakolwiek z nieruchomości jest położona na terytorium jednego z państw członkowskich, lub
2) w przypadku umowy niezwiązanej bezpośrednio z nieruchomością, jeśli przedsiębiorca wykonuje swoją działalność gospodarczą lub zawodową w jednym z państw członkowskich lub w jakikolwiek sposób kieruje taką działalność do jednego z państw członkowskich, a umowa wchodzi w zakres tej działalności”.

Omawiając kwestię przepisów wymuszających swoje zastosowanie, należy mieć na uwadze zmiany, jakie nastąpiły w związku z wejściem w życie rozporządzenia Rzym I. Akt ten w art. 6 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 ust. 4 lit. c określa, że dla umów konsumenckich, w tym dla zobowiązujących umów timesharingowych, prawem właściwym, w przypadku braku wyboru prawa, jest prawo miejsca zwykłego pobytu konsumenta. Natomiast jeżeli strony umowy dokonały wyboru prawa i jest nim prawo inne niż prawo wskazane przez łącznik miejsca pobytu konsumenta, to wybór taki nie może prowadzić do pozbawienia tegoż konsumenta ochrony, jaką przyznają mu przez przepisy bezwzględnie obowiązujące prawa właściwego w sytuacji braku wyboru prawa. Nieco inne rozwiązanie przewiduje art. 12 dyrektywy 2008/122/WE. Ustęp 1 tego artykułu stanowi, że w sytuacji, kiedy prawem właściwym dla umowy timesharingowej będzie prawo jednego z państw członkowskich, konsument nie będzie mógł zrezygnować z praw przysługujących mu na mocy tej dyrektywy. Natomiast ust. 2 art. 12 warunkuje, że w sytuacji, kiedy prawem właściwym dla umowy timesharingowej jest prawo państwa niebędącego członkiem Unii Europejskiej, wówczas wymuszanie zastosowania przepisów ochronnych dyrektywy nastąpi tylko w sytuacji, kiedy (tiret 1) konflikt rozstrzygany jest przez sąd.

Por. M. Pazdan: Prawo..., op. cit., s. 142; B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 57.
kraju członkowskiego oraz jednocześnie kiedy nieruchomość będąca przedmiotem umowy jest położona na terenie UE, lub kiedy (tiret 2) zobowiązanie nie dotyczy bezpośrednio nieruchomości, ale przedsiębiorca kieruje swoją działalność (skutkującą zawarcie tej umowy) do jednego z państw członkowskich.

W sytuacji możliwego konfliktu pomiędzy normami dyrektywy 2008/122/WE i rozporządzenia Rzym I, mając na uwadze brak skutku horyzontalnego dyrektyw — które moc wiążącą obywatele Unii czerpią poprzez akt implementujący je doewnętrznych systemów prawnych (zazwyczaj poprzez ustawę) — pierwszeństwo należy przyznać bezpośrednio wiążącemu rozporządzeniu75. W tej sytuacji nasuwał się wniosek, że art. 12 nowej dyrektywy timesharingowej powinien być implementowany bardzo uważnie, ponieważ jego dosłowna implementacja może stworzyć niebezpieczeństwo zaistnienia konfliktu pomiędzy normami ustawy implementującej a normami rozporządzenia Rzym I.

Problem został rozwiązany, ponieważ ustawodawca polski, skłaniając się do rozwiązań przyjętych w rozporządzeniu Rzym I76, implementował art. 12 nowej dyrektywy w przytoczonym powyżej art. 30 nowej ustawy Prawo prywatne międzynarodowe.

VIII. STATUT FORMY UMOWY TIMESHARINGU

Forma umowy timesharingu nie będzie podlegać ocenie statutu kontraktowego, lecz odrębnu statutowi formy77. Pod pojęciem „forma” kryją się: sposób utrwalania ustnego oświadczenia woli, wymagania dotyczące zachowania formy pisemnej, udział świadków przy dokonaniu czynności, udział organu państwowego przy dokonaniu czynności prawnej, uwierzytelnienie podpisu lub daty. W zakresie pojęcia formy nie mieszczą się w kwestie ustawowego wymogu wpisu prawa do odpowiedniego rejestru. Chodzi tutaj bowiem o materialnoprawne przesłanki dokonania czynności prawnej. Do zakresu formy nie należą także takie kwestie jak wyrażenie przez odpowiedni organ czy inną osobę trzecią zgody na dokonanie określonej czynności prawnej78.

Norma kolizyjna odnosząca się do formy umowy timesharingowej zawiera się w art. 11 ust. 4 i 5 rozporządzenia Rzym I79. W ust. 4 czytamy, że do formy umów

75 Rozporządzenie jako akt prawa unijnego znajduje zastosowanie przed ustawą krajową.
76 Tak wynika ze stanowiska Ministra Sprawiedliwości zajętego w korespondencji z Prezesem UOKiK, a zaprezentowanego w Zakończeniach do rządowego projektu ustawy o timesharingu przyjętych przez Radę Ministrów dnia 29 marca 2009 r. Tekst Zakończeń znajduje się m.in. na stronach UOKiK: http://www.uokik.gov.pl/projekty_aktory_prawnych.php#faq970.
77 Por. B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 58.
78 Ibidem; M. Pazdan: Prawo..., op. cit., s. 107 i n.
79 Jako sprzeczny z tym artykułem nie powinien być stosowany art. 12 prawa prywatnego międzynarodowego z 1965 r. Obecnie kwestia ta jest normowana w art. 25 ust. 1 i 2 nowego prawa prywatnego międzynarodowego-
konsumenckich „stosuje się prawo państwa, w którym konsument ma miejsce zwyklego pobytu“. Jednakże ust. 5 określa wyjątek od wyżej wymienionej zasady, stanowiąc, że w sytuacji kiedy przedmiotem umowy jest prawo rzeczowe na nieruchomościach lub prawo do korzystania z nieruchomości, umowy te podlegają wymaganiom dotyczącym formy przewidzianym przez prawo państwa, w którym nieruchomość jest położona. *Lex rei sitae* odnośnie do formy stosuje się tylko wtedy, gdy normy tego prawa są normami bezwzględnie wiążącymi (*ius cogens*) i wymuszają swoje zastosowanie bez względu na miejsce zawarcia umowy oraz prawo dla tej umowy właściwe.

### IX. POZOSTAŁE NORMY KOLIZYJNE MOŻLIWE DO ZASTOSOWANIA W PRZYPADKU TIMESHARINGU

Wśród innych norm kolizyjnych będą normy dotyczące zdolności stron. Artykuł 1 ust. 2 lit. a rozporządzenia Rzym I stanowi, że co do zasady z zakresu jego zastosowania wyłączone są zagadnienia zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych ⁸⁰. Zatem w tym zakresie należy stosować polską ustawę Prawo prywatne międzynarodowe.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 prawa prywatnego międzynarodowego zdolność prawna oraz zdolność do czynności prawnych osób fizycznych podlegają ocenie prawa ojczystego. W przypadku osób prawnych i tzw. ułomnych osób prawnych zgodnie z art. 17 ust. 3 pkt 4 tej ustawy ich zdolność podlega prawu tego państwa, w którym osoba ta ma swą siedzibę. Wyjątkowa sytuacja następuje, kiedy osoba fizyczna albo osoba prawna dokonuje czynności w zakresie działania swego przedsiębiorstwa. W takiej sytuacji, na podstawie odpowiednio art. 11 ust. 2 i art. 18 ust. 1 prawa prywatnego międzynarodowego, dla oceny zdolności tej osoby stosuje się prawo państwa, w którym znajduje się siedziba tegoż przedsiębiorcy, ale wystarczy, że osoba taka ma zdolność do czynności prawnych zgodnie z prawem państwa, w którym prowadzi swoje przedsiębiorstwo. Oczywiście przy transakcjach regulowanych przez ustawę timesharingową zbywca zawsze będzie działał w ramach swego przedsiębiorstwa ⁸¹.

W przypadku stosunków timesharingowych istotna była norma zawarta w art. 10 prawa prywatnego międzynarodowego z 1965 r., który stanowił, że „jeżeli cudzoziemiec niezdolny do czynności prawnych „według swego prawa ojczystego dokonał w Polsce czynności prawnej mającej wywroczyć skutek w Polsce, zdolność cudzoziemca podlega w tym zakresie prawu polskiemu, o ile wymaga tego ochrona

---

⁸⁰ Z zastrzeżeniem art. 13 tego rozporządzenia.

⁸¹ Por. B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, op. cit., s. 59.
MATEUSZ JAGIEŁA

TIMESHARING AS THE PRIVATE INTERNATIONAL LAW RELATIONSHIP

Summary

The article presents an analysis regarding which law is applicable to timeshare contracts containing a “foreign” element. The analysis is based on the Community regulations and domestic regulations of private international law. The article discusses the following issues: the regulation of the timeshare contract under the Polish law, the nature of timeshare legal relationships, the admissibility of the choice of law and the scope of application of the law applicable to the timeshare relationships; the law applicable to contract is discussed, as well as law applicable to persons and law applicable to the form of timeshare contract. Moreover, the article discusses the issue of the overriding mandatory rules that must be applied to the timeshare legal relationships.

82 Por. M. Pazdan: Prawo..., op. cit., s. 95–96. Podobnie B. Fuchs: Timesharing w obrocie..., op. cit., s. 58.