

Marta Romanowska ■

REGULACJA PRAWNA TIMESHARINGU W WYBRANYCH PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Zagadnienie timesharingu jako instytucji prawnej związanej z turystyką zostało uregulowane w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/122/WE z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany¹.

Zgodnie z definicją zawartą w przepisie art. 2 dyrektywy timesharingowej przez umowę timeshare należy rozumieć umowę zawartą na okres dłuższy niż rok, na podstawie której konsument odpłatnie nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania.

Celem dyrektywy jest przyczynienie się do właściwego funkcjonowania rynku wewnętrznego i osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony konsumenta przez ujednoczenie w państwach członkowskich przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych, w odniesieniu do niektórych aspektów marketingu, sprzedaży i odsprzedaży praw z umów timeshare². Dyrektywa nie obejmuje wszystkich aspektów dotyczących umów timesharingu, regulując kwestie uzyskiwania informacji na temat treści umowy oraz szczegółów związanych z odstąpieniem od niej.

¹ Dz. U. L 33 z 3.02.2009, s. 10, dalej dyrektywa timesharingowa, dyrektywa 2008/122.

² Artykuł 1 ust. 1 dyrektywy 2008/122.

Kompetencje do uregulowania kwestii środków ochrony prawnej w przepisach ogólnych prawa zobowiązań, rejestracji przedmiotu umowy oraz przeniesienia własności nieruchomości, warunków prowadzenia działalności gospodarczej lub systemów zezwoleń lub wymogów dotyczących licencji oraz określania prawnego charakteru praw, będących przedmiotem umów objętych dyrektywą, zostały przyznane państwom członkowskim.

Przepis art. 1 ust. 2 pkt d) dyrektywy stanowi, że nie narusza ona ustawodawstwa krajowego, które dotyczy określania charakteru praw, będących przedmiotem umów objętych dyrektywą. Nie wskazując na charakter prawny, ustawodawca unijny zaznaczył jednak w motywie 6. dyrektywy, że pojęcie „umowa timeshare” nie powinno obejmować zwykłych umów najmu³.

Jak podkreślano w doktrynie, dyrektywy timesharingowe nie przesądzają o charakterze prawnym umów timeshare, ze względu na różnorodną praktykę w zakresie nadawania charakteru prawnego timesharingowi w poszczególnych państwach członkowskich Unii⁴. Wskazywano, że gdyby natura prawna timesharingu została określona na szczeblu europejskim, proces ujednoczenia charakteru prawnego timesharingu stwarzałby ogromne trudności z wdrożeniem przez poszczególne państwa członkowskie dyrektywy, która ma wiązać jedynie co do założonego rezultatu, pozostawiając państwom członkowskim wybór formy i metod dla jego osiągnięcia⁵. Problemy mogłyby wystąpić najszerzej w przypadku regulacji opcji prawnorzeczowej, a to ze względu m.in. na zasadę *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych, obowiązującą w niektórych państwach członkowskich⁶.

³ Preambuła wcześniejszej, pierwszej dyrektywy timesharingowej 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie, Dz. U. L 280 z 29.10.1994, s. 83 (motyw 3, 4) stanowiła, że: „(...) Charakter praw będących przedmiotem umów objętych niniejszą dyrektywą różni się znacznie w poszczególnych Państwach Członkowskich; tym samym należałoby odnieść się w syntetyczny sposób do tych różnic, formułując odpowiednio szeroką definicję takich umów, nie nakładając jednak obowiązku ujednoczenia charakteru praw, o których mowa, we Wspólnocie. Zadaniem niniejszej dyrektywy nie jest regulacja zakresu przedmiotowego umów o korzystaniu z nieruchomości w oznaczonym czasie, zawieranych w Państwach Członkowskich, ani też ustalenie podstawy prawnej takich umów”.

⁴ W odniesieniu do dyrektywy 94/47 zob. E. Łętowska, *Timesharing, Europejskie prawo umów konsumenckich*, C. H. Beck, Warszawa 2004, s. 344; J. Gołaczyński, *Timesharing-zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7–8, s. 62, 67; J. Loranc, *Timesharing w polskim prawie cywilnym*, Rejent 2002, nr 11, s. 71; K. Zaradkiewicz, *Ochrona nabywców w projekcie ustawy Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, Przegląd Legislacyjny 2000, Nr 1, s. 31; K. Grzyb, *Umowa timesharingu w prawie polskim*, Rejent 2004, nr 9, s. 32.

⁵ Art. 288 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

⁶ E. Łętowska, *Timesharing*, s. 344; zob. też N. Downes, *More about Timeshare*:

Dyrektywa nie określa charakteru prawnego timesharingu, co skutkuje w praktyce funkcjonowaniem różnorodnych konstrukcji prawnych timesharingu w państwach członkowskich. Mamy do czynienia wręcz z utrwalonymi modelami timesharingowymi, a ich różnorodność nie przyczynia się do nadania temu prawu konstrukcji czytelnej dla potencjalnego nabywcy praw timesharingowych.

Niektóre systemy prawne nadają timesharingowi charakter obligacyjny ze względu na obowiązujące ograniczenie w postaci zasady *numerus clausus* praw rzeczowych, inne charakter rzeczowy. Spotykaną figurą jest także timesharing trustowy czy jego odpowiednik powierniczy.

1. Timesharing w Anglii

W Anglii definicja timesharingu zamieszczona została w *Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulation 2010* i nie rozstrzyga o charakterze prawnym timesharingu⁷. Ten akt prawny, regulując kwestie związane z ochroną osób zawierających umowy timesharingowe, przyznaje im uprawnienia do wypowiedzenia umowy albo odstąpienia od niej w oznaczonym czasie⁸. Zgodnie z definicją zawartą w art. 1 ust. 1 (b) osoba fizyczna, użytkownik uzyskuje prawo na okres co najmniej roku. Przedmiotem timesharingu są pomieszczenia mieszkalne (*time share accommodation*) używane przez oznaczony czas w roku.

W systemach common law, zarówno w Anglii, jak i w Stanach Zjednoczonych rozpowszechnione jest prawo do korzystania z nieruchomości o charakterze osobistym – *vacational base*⁹. W Anglii występuje także konstrukcja prawna „*timeshared cooperative*” polegająca na tym, że władający nieruchomością klub nabywa jej własność czasową od dewelopera, natomiast członkowie takiego

A Revised Directive or a Regulation? Incidence of Other Instruments of Consumer Protection, ERPL 4–2008, s. 609, która twierdzi, że tendencja do nadawania timesharingowi charakteru własnościowego, rzeczowego, zamiast obligacyjnego powoduje nieporozumienia pomiędzy państwami członkowskimi.

⁷ Statutory Instruments 2010 No. 2960.

⁸ Zob. orzeczenia w sprawach *Popely & Anor v Scott* [2000] EWHC Admin 441 (21 December 2000) *Re Tag World Services Ltd.* [2008] EWHC 1866 (Ch) (30 July 2008), England and Wales High Court (Chancery Division) Decisions.

⁹ Zob. w zakresie regulacji timesharingu w USA: M. E. Henze, *The Law and Business of Time-Share Resorts*, New York: C. Boardman (1987) § 301 [1] (1987); C. J. Berger, *Timesharing in the United States*, *The American Journal of Comparative Law*, Vol. 38 Supplement. U.S. Law in an Era of Democratization (1990).

klubu obejmując udziały, otrzymują prawo do określonego w czasie korzystania z apartamentów w nieruchomości¹⁰.

1.1. Konstrukcje obligacyjne

a) *timesharing-holiday licence*

Timesharing w Anglii występuje w konstrukcjach obligacyjnych w postaci *timesharing-holiday licence*, na podstawie obligacyjnej umowy używania i w drodze *timesharing-proprietary club*.

W konstrukcji *timesharing-holiday licence* – obligacyjne prawo do używania pomieszczenia mieszkalnego – zostaje przyznane przez zbywcę „licensor” – nabywcy „licensee”. Ukształtowanie prawa w postaci *right to use* (lub *ius in personam*) może powodować problemy *licensee*, ponieważ tak ukształtowane prawo timesharingu nie jest skuteczne *erga omnes*. W przypadku upadłości *licensor* może zaistnieć konieczność przymusowej egzekucji majątku, a w przypadku zbycia nieruchomości ta figura prawna przejawia jedynie *right to use* w stosunku do osoby trzeciej, nabywcy rzeczy. W sytuacji jednak, gdy osoba trzecia miała lub mogła uzyskać wiedzę o prawie *right to use* obciążającym nieruchomość, może być względem niej skutecznie podniesiony zarzut działania w złej wierze¹¹.

b) *timesharing-proprietary club*

W „*timesharing-proprietary club*”, który mimo swojej nazwy jest klasyfikowany jako obligacyjny model prawny, oferent tworzy klub i zachowuje tytuł własności nieruchomości. Nabywcy prawa timesharingowego przystępują wprawdzie do klubu, ale właściwe prawo timesharingu zostaje im przyznane dopiero w drodze obligacyjnej umowy podpisywanej z oferentem. Przystąpienie do klubu oferenta staje się jedynie przesłanką warunkującą podpisanie obligacyjnej umowy przekazania prawa timesharingowego. W konsekwencji nabywca uzyskuje pozycję prawną zbliżoną do tej, którą posiada *licensee* w konstrukcji „*holiday licence*”¹².

¹⁰ M. Nesterowicz, *Timesharing, Wprowadzenie*, KPP 1997, z. 3, s. 563.

¹¹ Zob. M. C. de Sousa, *Das Timesharing an Ferienimmobilien in der EU. Eine rechtsvergleichende Studie unter Berücksichtigung der Timesharing-Richtlinie (94/47/EG)*, Baden-Baden 1998, s. 177.

¹² J. Edmonds, *International Timesharing*, Longman 1991, wyd. 3, s. 19; M. C. de Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 177.

c) timesharing spółkowy

Timesharing spółkowy w Anglii występuje w dwóch formach prawnych: pierwszą formą prawną jest „*incorporated members' club*”, drugą – „*public limited company*”¹³.

W „*incorporated members' club*” mamy do czynienia z mieszaną konstrukcją *members club* i *company*. Klub, który nie ma na celu prowadzenia działalności generującej zyski, nabywa osobowość prawną przez proces *incorporation* według przepisów *Companies Act 1985 r.* Elementy: *club members* i *company* są tak ze sobą powiązane, że powstający *incorporated members club* może być właścicielem obiektów timesharingowych.

Public Limited Company jest porównywany ze spółką akcyjną. Nabywca prawa timesharingowego staje się akcjonariuszem spółki. Akcje stanowią prawo członkostwa i używania nieruchomości timesharingowej. Z powodu surowych przepisów *Company Act 1985* pod reżim, której podlega *public limited company* i przepisów podatkowych, jako baza dla przedsięwzięć timesharingowych, te dwie formy prawne: „*incorporated members' club*” i *Public Limited Company*, cieszą się w praktyce ograniczoną popularnością.

1.2. Konstrukcje prawno-rzeczowe

W Anglii występują także prawno-rzeczowe konstrukcje w postaci tzw. *legal estates* jako: *estate in fee simple absolute in possession* oraz *term of years absolute (leasehold estate)*. Pierwsza konstrukcja prawna odpowiada gospodarczo prawu własności w systemach prawnych *ius civile*, druga natomiast jest porównywana z dziedziczną dzierżawą¹⁴.

Poza wyżej wskazanymi wymienić można także, tzw. *legal interests* – prawa rzeczowe ograniczone, ustanawiane na nieruchomości innego podmiotu w postaci: „*easements and profits à perndre*”, obciążenia rentą roczną „*rent charges*”, czynszów „*charges by way of legal mortgage*”, podatków od gruntu „*land taxes*” i „*right of entry*”¹⁵.

W związku z istnieniem różnego rodzaju ograniczeń prawnych, konstrukcje zbliżone w swej formie do kontynentalnej własności nie są ujednocione. W przypadku instytucji *term of years absolute* w postaci *leasehold estate*, oferent, będąc właścicielem rzeczy, przekazuje nabywcy prawa timesharingowego na

¹³ Zob. M. C. de Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 178.

¹⁴ Zob. T. Pfeiffer, B. Hess, *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten, Angewandte Wissenschaft Heft 515*, s. 61.

¹⁵ M. C. de Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 160–168.

określony czas, za opłatą – uprawnienie do nieprzerwanego posiadania pomieszczenia timesharingowego; *lessor* wyposaża *lessee* w prawo rzeczowe. Jest to jednak rzadko stosowana konstrukcja prawna.

1.3. Konstrukcja powiernicza – *club-trustee*

Najczęściej stosowaną formułą prawną jest *club-trustee*, w którym oferent tworzy nieposiadający osobowości prawnej *unincorporated members club*. Powiernik wyposażony jest w prawo własności (*właściciel at law*) i zarządza klubem. Nabywca prawa jest wskazywany przez pośrednika działającego w imieniu lub na rzecz dewelopera¹⁶. Nabywca staje się członkiem klubu i otrzymuje certyfikat uprawniający do tymczasowego zamieszkiwania. W takiej konstrukcji nabywca jest dobrze chroniony przed ryzykiem ze strony zbywcy prawa timesharingowego, ponieważ otrzymuje mocną pozycję prawną, jako *beneficiary* – uprawniony ze stosunku powiernictwa¹⁷. Najczęściej klub nie posiada osobowości prawnej¹⁸, stanowi stowarzyszenie, co znacznie ułatwia jego utworzenie. Aby jednak klub mógł funkcjonować w formie stowarzyszenia bez konieczności jego skomplikowanej organizacji w formie spółki, klub taki nie może obierać celu handlowego, a jego statut powinien wyraźnie wskazywać, że klub jest stworzony przez jego członków wyłącznie dla używania i przyjemności („*the use and the enjoyment*”)¹⁹.

2. Timesharing we Francji

Francja w Kodeksie konsumenta w art. L 121–60–121–67²⁰ wprowadziła przepisy, które regulują umowy timesharingu i umowy kupna-sprzedazy akcji lub udziałów w spółkach tworzonych na podstawie ustawy nr 86–18 z 6 stycznia 1986 r.²¹

¹⁶ Zob. M. Fallon, J. van Boxstael, *La protection du consommateur d'un timeshare beneficiaire d'un trust*, Law and diffuse interests in the European legal order, Liber amicorum Norbert Reich, Baden-Baden, Nomos, 1997, s. 808 oraz C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, Ann. Dr. Louvain, tom 54, 1994, s. 3–87.

¹⁷ M. C. de Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 174 i nast.

¹⁸ Czasem jednak klub może zostać uznany za podmiot posiadający osobowość prawną i wówczas zastosowanie mają przepisy Value Added Tax Act i przepisy finansowe – *Blackpool Marton Rotary Club v. Martin* [1988] STC 823), tak C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, s. 55.

¹⁹ J. Edmonds, *International timesharing*, s. 47; zob. tak C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété*, s. 26.

²⁰ *Code de la consommation*, LEGITEXT000006069565, dalej kodeks Konsumenta.

²¹ Loi n° 86–18 du 6.01.1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouis-

2.1. Timesharing obligacyjny

a) spółka

Ustawa 86–18 jednoznacznie określa, że nabywca prawa timesharingowego staje się współnikiem spółki nabywającej nieruchomości. Status współnika w takiej spółce nie oznacza, że posiada on prawo własności czy inne prawo rzeczowe, które odpowiadałoby udziałowi. Prawa nabywcy określają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące spółek lub inne właściwe dla rodzaju założonej spółki, z uwzględnieniem wyjątków, które przewiduje ustawa z dnia 6 stycznia 1986 r. (art. 1 ust. 1)²². Forma prawna spółki może zostać ustanowiona na mocy art. 1 ustawy i w praktyce jest to najczęściej spółka cywilna „*société civil*” z art. 1845 i nast. francuskiego Kodeksu cywilnego przekształcona w osobę prawną na mocy art. 1842 CC²³.

Przedmiot działalności spółki stanowi oprócz wspomnianego wyżej nabycia, zagospodarowanie, administracja i zarządzanie nieruchomością (art. 1 II, III S. 1 ustawy 86–18). Koszty przeprowadzania tych czynności jako nakłady konieczne, ponoszone są przez współników proporcjonalnie do ich udziałów w spółce. Na mocy art. 1 III S. 2. 2 ustawy przedmiotem działania spółki może zostać objęte także dostarczanie usług czy prowadzenie przedsiębiorstwa.

Prawo nabywcy przysługujące na mocy ustawy 86–18 jest prawem osobistym. Stanowisko ustawodawcy w tym zakresie potwierdza także orzecznictwo. W wyroku z dnia 11 grudnia 1997 r. Cour d'Appel d'Aix-en-Provence stwierdził, że nabycie praw timesharingowych oparte jest na zwykłym prawie „zajmowania” (posiadania), a nie prawie rzeczowym, a tym bardziej prawie własności. Sąd wykluczył także zastosowanie prawa najmu, gdyż stwierdził, że nabywca praw timesharingowych występuje w roli najemcy, ale też wynajmującego, a dokonanie asymilacji tych dwóch kwalifikacji prawnych jest niemożliwe²⁴.

sance á temps partagé (JORF n^o0006 du 8 janvier 1986, s. 382, JORFTEXT000000317307), zwana dalej ustawą 86–18 lub ustawą z dnia 6 stycznia 1986 r.; zob. komentarz Y. Picod, [w:] *Code de la Consommation*, Douzième édition, Dalloz 2007, s. 132–137; zob. Neises R., *Zur Umsetzung der Time-Sharing- Richtlinie in Frankreich*, NZM 1999, s. 338.

²² J. Gołaczyński, *Timesharing, – zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7–8, s. 68.

²³ *Code civil*, LEGITEXT00006070721, dalej francuski Kodeks cywilny, CC; zob. także *Analyse verbraucherpoltischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 42.

²⁴ Zob. orzeczenie Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, 5ème ch. z 11 grudnia 1997 r., n. 761.

W zakresie charakterystyki timesharingu ze względu na jego naturę prawną doktryna francuska nie jest jednomyślna²⁵. Pojawiają się głosy, że imperatywny charakter ustawy przesądza o konieczności tworzenia projektów timesharingowych na gruncie przepisów ustawy²⁶. Istnieją jednak odmienne poglądy, zgodnie z którymi powinny być tworzone inne formy prawne ze względu na ich efektywność. Dlatego też, co do trafności funkcjonowania timesharingu w tej formie i w oparciu o przepisy ustawy 86–18, doktryna jest podzielona. Z jednej strony podkreśla się, że ustawa powinna istnieć, gdyż zajmuje się jednocześnie użytkowaniem w czasie podzielonym oraz ochroną konsumenta²⁷, z drugiej jednak strony, obejmując swym zakresem jedynie timesharing spółkowy, pozostawia otwartą furtkę dla rozwoju timesharingu w innych konstrukcjach prawnych²⁸. Podobnie czyni Kodeks konsumenta, który w art. L 121–60 obejmuje swym zakresem każdą umowę timesharingu, przez którą czy to bezpośrednio, czy w sposób pośredni przedsiębiorca przekazuje konsumentowi prawo timeshare, bez względu na jego rodzaj czy naturę, wskazując tym samym formę prawa przyznanego w drodze ustawy 86–18 jako jedną z wielu postaci, w jakich może funkcjonować timesharing w praktyce²⁹.

b) obligacyjne *multilocation* i *multibail*

Zobowiązaniowy timesharing jest znany we Francji pod określeniem „*multilocation*” i „*multibail*”. *Multilocation* charakteryzują elementy najmu i umowy o świadczenie usług. Na mocy umowy, w drodze której kształtowana jest taka konstrukcja prawna, przedsiębiorca timesharingowy zobowiązuje się zapewnić nabywcy prawa timesharingowego dziedziczne i zbywalne korzystanie z przedmiotu umowy, wykonać dodatkowe usługi oraz utrzymywać obiekt w stanie

²⁵ Zob. stanowiska doktryny przedstawione w S. Pieraccini, *La 'propriete temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 7, 61 i 96.

²⁶ M. Fallon, J. L. van Boxstael, *La protection du consommateur d'un timeshare beneficiaire d'un trust dans le reglement d'un litige transfrontiere*, s. 813 za J. L. Falcoz, *Le "timeshare" en droit europeen compare*, J.C.P., 1999, Doct., s. 179.

²⁷ Zob. C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, s. 48, powołujący się na J. C. Goldsmith, *Droits de jouissance a temps partage et 'timeshare'*, s. 7.

²⁸ Niektórzy twierdzą jednak, że tworzenie timesharingu w oparciu o inne formy prawne nie powinno mieć miejsca, z uwagi na problemy, jakie towarzyszą takim wysiłkom, zob. C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, s. 48, powołujący się na D. Sizaire, *Sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance a temps partage*, Juriscl., v ° Copropriété, vol. 3, Paris, Ed. Techn., 1991, fasc. 390, n° 5, 7 i 13.

²⁹ We Francji dużą rolę w ukształtowaniu instytucji timesharingu odegrały m.in. ustawy: ustawa nr 65–557 z dnia 10 lipca 1965 o własności mieszkaniowej (Loi n° 65–557 du juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, LEGITEXT 000006068256) i *Code de la construction et de la habitation* z dnia 31 maja 1978 r., LEGITEXT0000006074096, zob. L. Stecki, *Timesharing*, TONiK, Toruń 2002, s. 41.

przydatnym do umówionego użytku, a zatem dokonywać jego konserwacji, a także zarządzać takim obiektem. Nabywca jest zobowiązany do opłacania czynszu z góry oraz dokonywania corocznej wpłaty z tytułu bieżących kosztów i kosztów ubocznych, powstałych podczas rzeczywistego korzystania z przedmiotu timesharingu. Umowa jest zawierana na okres 50 lat i może zostać ponownie zawarta na ten sam okres. Obligacyjny timesharing cieszy się zainteresowaniem ze względu na fakt, że timesharing w formie *société d'attribution* skierowany jest na korzystanie w szczegółowo i długoplanowo oznaczonych okresach czasu. Natomiast dla odmiany *multilocation* może wyposażać w system punktowy i tym samym umożliwiać funkcjonowanie *flexible timesharing*.³⁰

2.2. Konstrukcje rzeczowe

a) współwłasność

Doktryna francuska nie przedstawia jednolitego stanowiska co do natury prawa timesharingowego, stąd zdarzają się interpretacje, zgodnie z którymi prawo timesharingowe prezentuje silny związek z prawem rzeczowym, a formuła spółkowa jest niedostosowana do tego prawa³¹. Timesharing w praktyce funkcjonuje nie tylko przez najczęściej stosowaną konstrukcję zobowiązaniową³², tj. timesharing spółkowo-członkowski (*société civile*), ale także rzeczową – współwłasność łączną (w oparciu o art. 815 francuskiego Kodeksu cywilnego), dla której trwania wymagana jest „ciągłość” tak utworzonej wspólnoty³³, i współwłasność ułamkową (na podstawie art. 1873–1 i nast. francuskiego Kodeksu cywilnego), przy której można wyłączyć uprawnienie do zgłoszenia żądania zniesienia współwłasności³⁴, ale taka konstrukcja również nie odzwierciedla istoty timesharingu³⁵.

Francja reguluje materię odrębnej własności lokali na mocy ustawy z dnia 10 lipca 1965 r. o własności mieszkaniowej. Zgodnie z art. 2 ustawy – części

³⁰ Zob. M. C. de Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 113.

³¹ W 1974 r. C. Dewas-Clement, *La multipropriété*, Thèse, Paris II, 1974, s. 147, tak S. Pieraccini, *La 'propriété temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 107–108.

³² Zob. S. Pieraccini, *La 'propriété temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 29, prawo francuskie wyraźnie kwalifikuje prawo timesharingu jako prawo zobowiązaniowe.

³³ Współwłasność łączna (*indivision ordinaire*).

³⁴ W myśl art. 1873 – 3 ust. 2 S. 1 CC uprawnienie do zniesienia współwłasności może zostać wyłączone na okres 5 lat, co prawda z możliwością przedłużenia, jednakże w rezultacie powstanie własność podzielona, co również nie wyczerpuje istoty timesharingu.

³⁵ Odnosnie starań doktryny dotyczących nadawania timesharingowi charakteru rzeczowego w prawie rromańskim, zob. C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, s. 6–7 powołujący się na belgijską literaturę.

budynku przeznaczone są do wyłącznego użytku (*propriété exclusive*) właścicieli, pozostałe stanowią zgodnie z art. 3 ustawy współwłasność (*parties communes*)³⁶. Wspólnota praw powstała na mocy powołanej ustawy nie może być jednak właściwie realizowana w ramach periodycznego timeshare. Współwłasność mieszkania, jak i prawo własności – według art. 544 CC – nie są czasowo ograniczone.

Zastosowanie może mieć także konstrukcja współwłasności mieszkań, regulowana przepisami Kodeksu cywilnego, dotyczącymi współwłasności (*indivision*), ale w odniesieniu do kodeksowej współwłasności zasadą jest, że współwłaścicielom przysługuje prawo żądania jej zniesienia w każdym czasie, co nie odzwierciedla istoty timesharingu. Braki dotyczące trwałości współwłasności i tym samym stabilności konstrukcji, która znowu jest podstawą dla istnienia timesharingu, powodują, że ta złożona z „*copropriété des immeubles bâtis*” i „*indivision*” konstrukcja prawna jest w konsekwencji niepraktyczna.

b) użytkowanie

Użytkowanie znalazło swoje uregulowanie w księdze III francuskiego Kodeksu cywilnego „o użytkowaniu, korzystaniu i zamieszkanii – *De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*” prawa na rzeczy cudzej. Użytkowanie francuskie odpowiada w wielu aspektach prawu timesharingowemu. Zgodnie z przepisem art. 578 francuskiego Kodeksu cywilnego na treść użytkowania składa się prawo do korzystania z cudzej rzeczy, pobierania jej pożytków z zachowaniem substancji rzeczy³⁷. Przedmiotem użytkowania mogą być ruchomości, jak i nieruchomości (art. 581 francuskiego Kodeksu cywilnego). Użytkowanie wygasa z chwilą śmierci użytkownika (art. 617 francuskiego Kodeksu cywilnego) bez względu na to, czy zostało ustanowione na czas oznaczony, czy nieoznaczony. Aspekt dożywotności różni użytkowanie i timesharing³⁸. Użytkowanie osobiste i niedziedziczne nie odpowiada istocie timesharingu³⁹.

O zbywalności użytkowania stanowi przepis art. 595 francuskiego Kodeksu cywilnego. W razie zbycia użytkowania nabywca uzyskuje prawo w granicach, w jakich dysponował nim zbywca. Tym samym prawo wygaśnie wraz ze śmiercią zbywcy, co dla nabywcy prawa timesharingowego nie jest atrakcyjne, podobnie jak w przypadku prawa korzystania i zamieszkania (art. 625 i nast.

³⁶ Zob. M. C. de Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 110.

³⁷ Art. 578: „*L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance*”.

³⁸ Tak S. Pieraccini, *La 'propriété temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partagé*, s. 103, za C. Dewas-Clement, *La multipropriété*, s. 162–164.

³⁹ Zob. *Analyse*, s. 228, cecha dożywotności prawa powoduje, że timesharingowe nabycie prawa jest niekorzystne, zob. C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, s. 33–35.

francuskiego Kodeksu cywilnego), które jest niezbywalne (634 francuskiego Kodeksu cywilnego). Konstrukcje te z powodu braku możliwości ich zbywania nie odpowiadają celom timesharingu. Charakter prawa timesharingu nie zostało określony w drodze wymiany prawa. Bez względu na to, jakie prawo zostało przyznane: rzeczowe czy obligacyjne, nabywca prawa ma możliwość dokonania wymiany zajmowanych obiektów wakacyjnych na wskazany okres. W przypadku wymiany nabywca zachowuje swoje prawo, natomiast rezygnuje z towarzyszącego mu używania dotychczasowego pomieszczenia mieszkalnego. Problematyczne wydaje się wówczas realizowanie rzeczowych praw przysługujących do konkretnego obiektu timesharingowego, jeżeli w rzeczywistości korzysta się z innego obiektu⁴⁰.

2.3. Powierniczy *club-trustee*

We Francji coraz bardziej rozpoznawalną staje się konstrukcja trustowa⁴¹. Timesharing w formie trustu jest koncepcją najbardziej rozpowszechnioną na świecie⁴². Wprowadzenie ustawą n° 2007–211 z 19 lutego 2007 r. *fiduci* może pozwolić na kwalifikację prawną timesharingu zgodną z pochodzeniem i istotą tego prawa⁴³. Prawna konstrukcja *club-trustee* jest zbliżona do anglosaksoń-

⁴⁰ Zob. C. Mostin, B. Feron, *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété?*, s. 7.

⁴¹ We Francji, wprowadzając instytucje, takie jak timesharing czy fiducia, dopuszczono wyłączone korzystanie z rzeczy wielu jej nabywcom, tak S. van Erp, *Sicherungsrechte an Immobilien in Europa, Grazer Beiträge zum Recht der Länder Südosteuropas und der Europäischen Integration*, Band 1, red. M. Hinteregger, T. Borić, Lit Verlag GmbH 8 Co. KG Wiedeń 2009, s. 33, 34, autor wskazuje przeciwników tego zjawiska „rozcłonkowania” własności, jak P. Crocq, *Propriété et Garantie*, Paryż L.G.D.J. 1995, s. 147; jak i jego zwolenników D. Heirbaut, *Feudal Law: the Real Ius Commune of property in Europe, or: should we reintroduce duplex dominium?* European Review of Private Law 2003, s. 301 i nast., zob. także S. Pieraccini, *La 'propriete temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 102 i nast.

⁴² S. Pieraccini, *La 'propriete temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 179; autorka wskazuje także, że „kapitał wakacyjny” tworzy prawo zamieszkania czasowego, długoterminowego i realizowanego w rezydencji wakacyjnej, jednakże dokładniejsze jego zdefiniowanie powinno opierać się na własności fiducyjnej (choć sama broni tezy o współwłasnościowym charakterze timesharingu).

⁴³ S. Pieraccini, *La 'propriete temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 220 i nast.; obecnie francuska fiducia może być utworzona zarówno przez osobę prawną, jak i fizyczną (art. 2017 Kodeksu cywilnego zmieniony przez Ordonnance n° 2009–112 z 30 stycznia 2009 r.), nie może mieć jednak na celu przekazania darowizny na rzecz beneficjenta (art. 2013 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 1 ustawy no. 2007–211 du 19 février 2007 instituant la fiducie, JORFTEXT000000821047), a funkcję *trustee* może sprawować podmiot wymieniony enumeratywnie w art. 2015 Kodeksu cywilnego.

skiego trustu. W konstrukcji tej deweloper zobowiązuje się do wybudowania obiektu wakacyjnego i przez to zobowiązanie staje się założycielem *club*. Kolejny podmiot, którym jest powiernik, zobowiązuje się utrzymywać obiekt w stanie przydatnym do umówionego użytku i zebrać kwoty wpłacone przez nabywców prawa timesharingowego, a następnie przekazać je założycielowi *club*. Tak jak w truście, powiernikowi powierzone zostaje zarządzanie obiektem za pomocą niezależnego podmiotu, z którego to zarządu, powiernik zdaje sprawę założycielowi. Ten ostatni nie odgrywa większej roli ani w truście, ani w *club-trustee*. Prawa korzystania timesharingowego są prawami osobistymi i mogą być nabyte jedynie przez członków klubu. Formuła fiducyjna *club-trustee* jest zorganizowana przy uczestnictwie dwóch osób prawnych delegowanych przez powiernika do sprzedaży praw korzystania oraz do zarządzania. Prawa korzystania, przysługujące nabywcy w tej konstrukcji prawnej, są obligacyjnymi prawami „zajmowania” przedmiotu timesharingu⁴⁴.

3. Timesharing w Hiszpanii

W Hiszpanii na mocy Royal Decree Law 8–2011 i 4–12 z dnia 6 lipca 2012 r.⁴⁵ timesharing zdefiniowany został zgodnie z przepisami dyrektywy 2008/122. W Hiszpanii funkcjonują dwie prawne konstrukcje timesharingu: okresowe, turnusowe, rzeczowe prawo korzystania i prawo o charakterze obligacyjnym (art. 23 ust. 1 hiszpańskiej ustawy). Pierwsza konstrukcja nie jest formą własności (art. 25 ust. 4), lecz prawem rzeczowym ograniczonym swoistego rodzaju, które może być dowolnie przekazywane i jest czasowo ograniczone, po-

⁴⁴ S. Pieraccini, *La ‘propriete temporaire’, essai d’analyse des droits de jouissance a temps partage*, s. 217 i nast., która powołuje się na M. Fr. Papandreou-Deterville, *Le droit anglais des biens*, Thèse, 2004.

⁴⁵ Dyrektywatimesharingowa 2008/122/EC została transponowana do hiszpańskiego prawa w dniu 16 marca 2012 r. w drodze Royal Decree Law 8/2012 zmieniającej ustawę 4/2012 z 6 lipca 2012 r. *on contracts of rotational use of tourist assets, purchase of long term holiday products, resale and exchange contracts and taxation rules*, publ. B.O. 7.7.2012, dalej ustawa 4/2012 i ustawa 8/2012. Wymienione ustawy zastąpiły ustawę 42/1998 *Ley no 42/98 de 15.12.1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributaries* (Boletín Oficial del Estado 1998, Nr 300, s. 42076), dalej ustawa 42/98. Ustawa ma charakter imperatywny, dlatego też wszelkie konstrukcje prawne istniejące przed jej wprowadzeniem musiały zostać dostosowane do przepisów ustawy, zob. orzeczenie sądu hiszpańskiego Audiencia Provincial Alicante (ES) 19. Sep. 2002 545/2002 “Sain 333 S. L.” v Francisco Javier G. B. and Amparo M. G.: “All the time-sharing contracts signed after the Law of transposition of the Directive came into force have to comply with the requirements of this law, even though the timeshare regime on a particular real property already existed”.

dobnie jak obligacyjne prawo timesharingu na okres od 1–50 lat (art. 24 ust. 1). Każde z tych rzeczowych, turnusowych praw korzystania stanowi pewne obciążenie. Właściciel może wprowadzić dysponować dowolnie prawem własności (art. 23 ust. 4 zd. 4), jednak timesharingowe prawo korzystania przechodzi wraz z przeniesionym prawem własności, obciążając nabywcę nieruchomości. Zatem zbycie nieruchomości przez jej właściciela nie ma wpływu na ustanowione na niej rzeczowe prawo korzystania, ponieważ jako rzeczowe obciążenie nieruchomości jest ono skuteczne także względem jej nabywcy-nowego właściciela.

Ustawa 8/2012 i 4/2012 stanowi nie tylko implementację dyrektywy timesharingowej 2008/122, ale ustanawia także nowe normy prawne dotyczące timesharingu⁴⁶. Poza możliwością stworzenia timesharingu w drodze nowego ograniczonego prawa rzeczowego oraz obligacyjnego multi-najmu (które stanowiły jedyne dopuszczalne konstrukcje prawne w Hiszpanii⁴⁷), ustawa rozszerzyła zakres tworzenia timesharingu jako prawa obligacyjnego na prawo osobiste i stowarzyszeniowe. Ustawa zezwala ponadto na istnienie nowych konstrukcji prawnych, opartych na prawach obligacyjnych, tworzonych na mocy „niehiszpańskich” reguł prawnych, a zgodnie z rozporządzeniem Rzym I oraz międzynarodowymi konwencjami, których Hiszpania jest stroną (art. 23 ust. 8 ustawy). Takie uregulowanie stanowi krok w stronę objęcia reżimem ustawy, posiadającej charakter imperatywny, formuły prawnych najczęściej funkcjonujących w praktyce, a mianowicie *club-trustee*⁴⁸.

⁴⁶ Poprzedniej ustawie 42/98 czyniono zarzut, że tworzy ona system nieodzownie charakterystyczny dla turystycznego i międzynarodowego timesharingu, a tym samym nie zapewnia ochrony nabywcom prawa timesharingowego, zob. L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España. Un análisis de la formula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, Valencia 2009, s. 313 i 318.

⁴⁷ Część hiszpańskiej doktryny przed wprowadzeniem całościowej ustawy o timesharingu 42/98 opowiadała się za możliwością tworzenia nowych, nieznanych ustawom praw rzeczowych, a to w związku z szeroką definicją praw na nieruchomości przewidzianą w prawie hipotecznym (tzw. zasada *numerus apertus* ograniczonych praw rzeczowych), tak K. Zaradkiewicz, *Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego*, System Prawa Prywatnego, t. 4, 2007, s. 407, za: M. Bömer, *Das deutsche Internationale Privatrecht*, s. 51.

⁴⁸ Zob. *Brief report on Law 4/2012 of 6th July 2012, on contracts of rotational use of tourist assets, purchase of long term holiday products, resale and exchange contracts and taxation rules*, dostępne na stronie: www.decottalaw.net. Przed tak skonstruowaną ustawą orzecznictwo musiało zmierzyć się z funkcjonującą w praktyce konstrukcją *club-trustee* i dopuszczało jej istnienie, zob. też orzeczenie sądu hiszpańskiego Audiencia Provincial Málaga (ES) 09. Jul. 1999 509/1999 *Frank H and Anke Christine H. v “Rockwell International Ltd.”*, w którym sąd dopuścił istnienie prawa timesharingu przyznanego w drodze udziału w Public Limited Company pod warunkiem, że stanowi ono prawo osobiste; zob. także L. J. Capote Pérez, *Timesharing and Land*

Możliwe jest dokonanie wpisu do hiszpańskiego rejestru własności także tych nowych, obligacyjnych konstrukcji prawnych. Przez skorzystanie z takiej możliwości rozszerzona zostaje skuteczność obligacyjnego prawa nabywcy, a tym samym zostaje wzmocniona ochrona konsumenta, wynikająca z zasady jawności prawa wpisanego. Ochrona płynąca z dokonanego wpisu rozciąga się także na podmiot ustanawiający timesharing. Konsument świadomy treści wpisu nie może powołać się na nieznaną reguł prawnych wynikających z obcego systemu prawnego, na mocy którego formułowana zostaje nowa konstrukcja prawna. W odniesieniu do *multi-destination timeshare clubs* ochrona prawna, wynikająca z ustawy, ma zastosowanie w przypadku, gdy choć jeden z kompleksów timesharingowych jest usytuowany w Unii Europejskiej. W sytuacji, gdy umowa nie wymienia bezpośrednio konkretnej nieruchomości, ochrona ustawowa ma zastosowanie, jeśli przedsiębiorca prowadzi działalność w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

3.1. Powierniczy *club-trustee*

W praktyce timesharing występuje w Hiszpanii najczęściej w formie trustu jako *club-trustee*⁴⁹. Organizowany w taki sposób timesharing jest przenoszony przez podmioty tworzone w systemie anglosaskim na hiszpański rynek⁵⁰.

Schemat takiej formuły opiera się na konstrukcji trójstronnej: nabywcy prawa timesharingowego, dewelopera i dostawcy usług i funkcjonuje w formie stowarzyszenia nieposiadającego osobowości prawnej, którego trzy wymienione wyżej podmioty są członkami⁵¹.

Register in Spanish Law.

⁴⁹ W praktyce timesharing jest realizowany w Hiszpanii w drodze formuły: Club-trustee – 82%, członkostwo w spółce – 2 %, własność/współwłasność – 4 %, umowa hotelowa/inne – 1%, tak L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España*, s. 45 i nast.

⁵⁰ Por. A. Schomerus, *Time-share Verträge in Spanien, im Lichte der EG-Richtlinie über den Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien*, NJW 1995, s. 359 i nast., A. Schomerus, *Time-Sharing in Spanien: Erläuterungen und Spanish-deutsche Gesetzesausgabe*, F. Int.Wirtschaft 1999, zob. M. Böhmer, *Das deutsche Internationale Privatrecht des Timesharing*, s. 51–53; odnośnie trustu i występowania powiernictwa w Hiszpanii zob. R. Sánchez Arísti, N. Moralejo Imbernón, *Property and Trust Law in Spain*, Wolters Kluwer 2011; zob. J. Gómez Garrido, *Introducción a la mal llamada multipropiedad*, IV. 2010, *Noticias Jurídicas*, www.noticias.juridicas.com; zob. L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España*, s. 314.

⁵¹ Zob. L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España*, s. 317.

3.2. Rzeczowe konstrukcje prawne

Inne niż *club-trustee* konstrukcje prawne timesharingu występują w Hiszpanii bardzo rzadko. Jako prawo rzeczowe⁵² timesharing może być tworzony w związku z istnieniem zasady *numerus apertus* praw rzeczowych i zgodnie z art. 1255 hiszpańskiego Kodeksu cywilnego, formułującego zasadę autonomii woli stron⁵³. Z uwagi na powyższe, w Hiszpanii istnieje możliwość stworzenia nowego prawa rzeczowego w drodze umowy. Prawo hipoteczne w art. 2 ust. 2 dopuszcza możliwość wpisu do rejestru praw, które konstytuują czy modyfikują prawa użytkowania, używania, zamieszkiwania, służebności, itp., a na mocy art. 7 przepisów wprowadzających ustawę o hipotece w związku z art. 2 ustawy – nie tylko wpisuje się tytuły wcześniejsze, ale także wszelkie powiązane z tym prawa tej samej natury, jak również inne czynności prawne⁵⁴.

a) ograniczone prawo rzeczowe

Timesharing w formie ograniczonego prawa rzeczowego w prawie hiszpańskim może występować w następujących konstrukcjach prawnych:

- jako użytkowanie czasowe, w drodze którego nabywca otrzymuje od dewelopera, będącego właścicielem kompleksu nieruchomościowego, prawo korzystania z określonego apartamentu. Istnieje tu pewnego rodzaju łatwość dla ustalenia czasowego korzystania w mechanizmie praw „następujących po sobie” (*del turno*)⁵⁵;

⁵² Timesharing (określany jako prawo rotacyjnego korzystania z nieruchomości – *derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*) umieszczony był także na zasadzie współwłasności. Zgodnie z art. 815 hiszpańskiego Kodeksu cywilnego, dopuszczalne jest wyłączenie uprawnienia do zniesienia współwłasności przez współników. Szczególnie istotna w tym zakresie była rezolucja Dirección General de los Registros y del Notariado z 4 marca 1993 r. (RJ 1993, 2471), która opowiedziała się za uznaniem prawa timesharingu jako nowego, nietypowego prawa, którego cechą jest trwanie we współwłasności jego nabywców, por. Sousa, *Timesharing an Ferienimmobilien in der EU*, s. 241 i nast.; zob. jednak orzeczenie sądu hiszpańskiego Audiencia Provincial Alicante (ES) 19. Sep. 2002 545/2002 “Sain 333 S. L.” v Francisco Javier G. B. and Amparo M. G., w którym sąd stwierdził, że używanie sformułowania „własność” dla oznaczenia praw timesharingowych skutkuje nieważnością umowy.

⁵³ Ograniczenie dla tej zasady stanowi: sprzeczność z ustawą (*leyes*), moralnością (*moral*) i porządkiem publicznym (*orden público*); Código Civil (aprobado por Real Decreto de 24 de Julio de 1889), dalej hiszpański Kodeks cywilny.

⁵⁴ Decreto de 8 de febrero de 1946 *por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria*, BOE, n. 58, de 27.2.1946; Decreto de 14 de febrero de 1947 *por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario*, BOE n. 106 de 16.4.1947, zob. L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España*, s. 42.

⁵⁵ Prawo użytkowania jak timesharing jest prawem na rzeczy cudzej, zob. art. 480

- używanie i zamieszkiwanie (art. 523–529 hiszpańskiego Kodeksu cywilnego). Formule tej brak jednak cechy zbywalności, która jest niezbędna w przypadku ustanawiania timesharingu (art. 525 i 528 hiszpańskiego Kodeksu cywilnego);
- służebność osobista ustanawiana przez dewelopera na będącym jego własnością kompleksie timesharingowym, na rzecz osób lub danej wspólnoty (grupy osób). Prawo służebności ma charakter ciągły, ale także osobisty. Służebność jest zatem w przeciwieństwie do timesharingu niezbywalna.

Kształtowanie timesharingu w drodze konstrukcji prawnych o charakterze rzeczowym oznacza brak możliwości ustalenia na jego podstawie płynnego czasu korzystania z przedmiotu timesharingu, który stanowi o sukcesie timesharingu na rynku turystycznym. Brak ten stwarza również przeszkody i problemy z dostosowaniem różnych terminów w towarzyszących timesharingowi systemach wymiany. W przypadku ustanowienia timesharingu w formie prawa rzeczowego niezbędne staje się odniesienie do konkretnej, szczegółowo określonej nieruchomości. Tylko prawo obligacyjne pozwala na odniesienie się (przez wskazanie cech charakterystycznych) do kompleksu nieruchomościowego (*multi-resorts*), w obrębie którego znajdują się różne nieruchomości (jest to niezbędne w przypadku towarzyszących timesharingowi systemach wymiany)⁵⁶.

3.3. Timesharing obligacyjny

Wśród praw obligacyjnych, które obecnie mogą stanowić podstawę dla tworzenia timesharingu nieograniczonego jedynie do konstrukcji multinajmu, pojawiają się:

- spółki (*societaria*) lub stowarzyszenia (*associativa*), w których możliwość zajmowania apartamentu timesharingowego jest uzależniona od uzyskania statusu członka osoby prawnej w charakterze współnika lub członka stowarzyszenia. W tej kategorii prawnej wyróżnić moż-

hiszpańskiego Kodeksu cywilnego, istnieją jednak również różnice pomiędzy tymi instytucjami – użytkowanie jest prawem dożywotnim, niezbywalnym.

⁵⁶ L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España*, s. 71 uważa, że należy przyznać beneficjentowi timesharingu tytuł o charakterze rzeczowym, bo taki przysługuje beneficjentowi trustu. Z drugiej strony wskazuje, że nadanie prawa rzeczowego timesharingowi w formule klubu, jest bezużyteczne z uwagi na tradycyjną różnicę pomiędzy prawem rzeczowym a wierzytelnym. W przypadku praw rzeczowych oznacza to relację bezpośrednią pomiędzy uprawnionym a dobrem, rzeczą, w przypadku praw wierzytelnych – relację pośrednią, w której konieczna jest obecność podmiotów: deweloper, spółka administrująca, w celu efektywnego korzystania z nabytego prawa. Ta obecność jest jednak niezbędna niezależnie od tego, czy timesharing posiada charakter rzeczowy, czy obligacyjny.

na tworzenie osób prawnych, które mogą mieć charakter spółkowy osobowy lub kapitałowy oraz klubów w formie stowarzyszeń podlegających wpisowi do rejestru. Obowiązkiem wspólnika jest wniesienie niezbędnych funduszy oraz ponoszenie kosztów bieżących. Prawem wspólnika jest korzystanie z nieruchomości, której wyłącznym właścicielem jest spółka. Prawa tego nie mogą ograniczać statuty spółek. Wspólnik może zbyć lub podnając nieruchomość. Hiszpańska doktryna prawnicza nie opowiada się jednak za konfigurowaniem timesharingu jako spółki⁵⁷.

- konstrukcje *individual*, jak np. multinajem, stanowią prawa o charakterze obligacyjnym, które nie tworzą wspólnoty, stowarzyszenia timesharingowego. Ich utworzenie nie pociąga za sobą wysokich kosztów, jednak jako statuujące relacje *inter partes* nie gwarantują one właściwej ochrony nabywcy prawa timesharingowego.

Konstrukcje prawne oparte na prawie obligacyjnym cechuje pewnego rodzaju elastyczność i łatwość tworzenia. Wystarczy mianowicie, aby umowa odnosiła się do określonego lub dającego się określić przedziału czasu w trakcie trwania sezonu wypoczynkowego. Jednak konstrukcje te nie zapewniają nabywcy prawa timesharingowego właściwej ochrony, jeżeli nie występuje w nich podmiot zewnętrzny, gwarantujący realizację praw wynikających z umowy timesharingu⁵⁸.

4. Timesharing w Niemczech

W Niemczech dyrektywę 2008/122 wdrożono, dokonując zmian w niemieckim Kodeksie cywilnym⁵⁹. Timesharing w Niemczech stanowi prawo korzy-

⁵⁷ L. J. Capote Pérez, *El tiempo compartido en España*, s. 45 i nast., ale zob. orzeczenie sądu hiszpańskiego Audiencia Provincial Málaga (ES) 09. Jul. 1999 509/1999 Frank H and Anke Christine H. v “Rockwell International Ltd.”.

⁵⁸ Zob. J. G. Garrido, *Introducción a la mal llamada multipropiedad*; zob. także orzeczenie sądu w Maladze z dnia 7 grudnia 1995 r. (SAP 570/1995), w którym sąd uznał, że z powodu braku, w stanowiącej przedmiot postępowania sprawie, osoby trustee – podmiotu zewnętrznego, jaki występuje zawsze w przypadku formuły *club-trustee*, konstrukcja prawna nie dawała gwarancji realizacji praw wynikających z umowy timesharingu.

⁵⁹ Bürgerliches Gesetzbuch z dnia 18 sierpnia 1896 r. (t. j.: BGBl. z 2002 r., s. 42, 2909). Tłumaczenie przepisów BGB oparte na przekładzie na język polski w: Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań 1923. Tekst aktualny ze strony niemieckiego Ministerstwa Sprawiedliwości – <http://www.gesetze-im-internet.de/index.html>, dalej BGB.

stania w formie prawa rzeczowego lub innego prawa, a w szczególności prawa udzielonego w drodze członkostwa w stowarzyszeniu lub akcji w spółce⁶⁰.

Niemiecki system prawny jako głęboko sformalizowany nie realizuje w drodze ustawy celów nietypowych, jakimi charakteryzuje się turystyczny timesharing. W praktyce funkcjonują różne konstrukcje prawne timesharingu. Praktyka obrotu nie wykształciła, a niemiecka doktryna prawnicza nie wskazuje – wyłącznie jednej konstrukcji prawnej timesharingu⁶¹.

W Niemczech pojawiają się konstrukcje prawne powiernicze, stowarzyszeniowe, udziałowe, tworzone na mocy § 481 BGB. Do umów timesharingu znajdują zastosowanie przepisy BGB dotyczące umowy hotelowej (§ 701 BGB), użytkowania, ciężarów realnych, dzierżawy, „współwłasności” (§ 741 i n. BGB) czy przepisy ustawy o własności lokali, regulujące zobowiązującą umowę o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego (§ 31 i nast. – stałe prawo do mieszkania)⁶².

4.1. Timesharing obligacyjny

a) sprzedaż prawa

Szczególne znaczenie praktyczne mają zobowiązaniowe konstrukcje prawne timesharingu. Timesharing w takim ujęciu jest nieskomplikowanym prawnie przedsięwzięciem, w którym zbywca praw timesharingowych zapewnia nabywcy tych praw obligacyjne roszczenie o przekazanie prawa do korzystania z rzeczy za zapłatą⁶³. W doktrynie niemieckiej przyjmowano, że podstawę dla konstrukcji zobowiązaniowych stanowi sprzedaż prawa (Rechtskauf § 453 BGB). Stanowisko to jest jednak obecnie krytykowane z uwagi na fakt, że przyjęcie takiej klasyfikacji prawnej timesharingu nie odzwierciedlałoby istoty regularnie powtarzającego się w określonym terminie prawa do turystycznego korzystania z rzeczy⁶⁴.

⁶⁰ § 481 ust. 2 BGB.

⁶¹ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, Baden-Baden 2005, s. 45, wskazuje, że z powodu różnorodności struktury umów timesharingu, nie można ich zakwalifikować do jednej klasycznej kategorii prywatnego prawa niemieckiego. Stąd, gdy umowy te pojawiły się w prawie niemieckim, zaklasyfikowano je najpierw do umów nienazwanych.

⁶² Niemiecka ustawa o własności mieszkań i o stałym prawie do mieszkania – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) z dnia 15 marca 1951 r. BGBl z 1951 r., I, s. 175, 209 z późn. zm., dalej WEG. Tłumaczenie polskie w: Biuletyn Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu – Przekłady Aktów Prawnych 7/03.

⁶³ Zob. U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 108.

⁶⁴ Zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 433–487; *Leasing (Kaufrecht und Leasingrecht)*, Neubearbeitung 2004, red. M. Martinek, Nb. 12,

Przekazanie prawa do korzystania z rzeczy, które jest prawem periodycznym, powracalnym i czasowo ograniczonym, stoi w sprzeczności ze sprzedażą prawa, sprowadzającą się do dokonania czynności ostatecznego zbycia rzeczy.

b) umowa o podróż

Pojawia się także koncepcja ujęcia timesharingu w formie umowy o podróż. Na mocy umowy o podróż podmiot zwany organizatorem usługi wynikającej z umowy, zobowiązany jest do zapewnienia co najmniej jednego pełnego pakietu usług. Stąd też „pakietowość” świadczeń zapewnianych w ramach umowy o podróż stanęła na przeszkodzie jego uregulowaniu zgodnemu z turystyczną naturą prawną timesharingu⁶⁵.

W doktrynie prezentowany jest obecnie pogląd, że prawa i obowiązki stron tej umowy nie odpowiadają prawom i obowiązkom umowy timesharingu⁶⁶. Przy umowie o podróż niezbędne byłoby wniesienie usług związanych z podróżą jako całości świadczenia, zgodnie z § 651a ust. 1 zd. 1 BGB⁶⁷. To z tytułu nienależytego wykonania tego głównego obowiązku przez niedołożenie należytej staranności (w myśl § 651c BGB) organizator odpowiada przed podróżnym. Podróżny natomiast ponosi względem organizatora odpowiedzialność odszkodowawczą, zgodnie z § 651i ust. 2 w przypadku, gdy odstąpi od umowy przed rozpoczęciem podróży. Nie obowiązuje zatem, jak w przypadku timesharingu, tzw. *cooling-off period*, który cechuje brak obowiązku ponoszenia jakichkolwiek opłat. Klasyfikacja

który kwestionuje taką kwalifikację prawną, wskazując, że przy rzeczowym timesharingu mamy do czynienia ze sprzedażą rzeczy (Sachkauf), a nie prawa, stąd regulacja timesharingu znalazła miejsce w BGB po regulacji prawnej dotyczącej sprzedaży prawa; zob. także H. P. Westermann, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Bd. 3, Schuldrecht: Besonderer Teil: (§§ 433–610), Finanzierungslsg. Heizkosten V. Betriebskosten V. CISG, red. W. Krüger, H. P. Westermann, München, C.H. Beck, 2012, § 481, nb. 3 i 10.

⁶⁵ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 205, zob. też U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 111.

⁶⁶ Podobnie jednak, jak w przypadku timesharingu – konsument – podróżny może na mocy § 651b BGB przenieść swe prawa i obowiązki na osobę trzecią, tak też art. 4 ust. 3 Dyrektywy Rady z dnia 13 czerwca 1990 r. w sprawie zorganizowanych podróży, wakacji i wycieczek (90/314/EWG) Dziennik Urzędowy L 158,23/06/1990 P. 0059–0064, dalej dyrektywa w sprawie zorganizowanych podróży.

⁶⁷ Zgodnie z ust. 1 § 651a BGB w umowie o podróż organizator zobowiązuje się do wykonania względem podróżnego pełnego „pakietu” usług określonych w umowie, za który podróżny płaci umówioną cenę. W rozumieniu dyrektywy w sprawie zorganizowanych podróży „ impreza turystyczna ” oznacza wcześniej ustaloną kombinację nie mniej niż dwóch z następujących usług sprzedawanych lub oferowanych do sprzedaży włączeniowo, o okresie ich świadczenia dłuższym niż 24 godziny lub obejmującym nocleg: a) transport; b) zakwaterowanie; c) inne usługi turystyczne niezwiązane z transportem lub zakwaterowaniem stanowiące znaczącą część imprezy turystycznej.

umowy timesharingowej jako umowy o podróż – według § 651a BGB jest w ocenie większości przedstawicieli doktryny niewłaściwa⁶⁸. Czasami jednak w drodze analogii znajdują zastosowanie przepisy dotyczące umowy o podróż.

Takim przepisem stosowanym w drodze analogii w praktyce obrotu jest § 651k BGB, zapewniający obowiązkowe ubezpieczenie organizatora usługi (na wzór art. 7 dyrektywy w sprawie zorganizowanych podróży). Obowiązkowe ubezpieczenie jest o tyle istotne z punktu widzenia ochrony konsumenta, że zapewnia dodatkową kontrolę zbywcy prawa timesharingowego przez podmiot ubezpieczający i może mieć zastosowanie w każdym systemie prawnym⁶⁹. Dodatkowe ubezpieczenie związane jest jednak z obowiązkiem ponoszenia kolejnych kosztów po stronie nabywcy prawa timesharingowego, ponieważ koszty po stronie zbywcy prawa zostaną z pewnością doliczone do kosztów usługi, a tym samym w ostatecznym rozrachunku obciążą konsumenta.

Zgodnie z orzecnictwem niemieckiego Trybunału Federalnego do umów timesharingu w drodze analogii zastosowanie znajdują poza wspomnianymi wcześniej przepisami regulującymi umowę o podróż, również przepisy dotyczące świadczeń w domach i mieszkaniach feryjnych (*Ferienhauses i Ferienwohnungen*)⁷⁰.

c) kombinowany typ umowy

Dopuszczalną konstrukcją prawną timesharingu jest także konstrukcja, którą doktryna nazwała „kombinowanym typem umowy”⁷¹. Konstrukcja ta została wytworzona z uwagi na fakt, że zobowiązaniowa umowa timesharingowa charakteryzuje się obok odpłatnego przekazania pomieszczeń jako zasadniczego elementu (typowa umowa najmu) – istnieniem usług dodatkowych (jak sprzątanie, catering, korzystanie z dodatkowych udogodnień, opieka nad dziećmi, zarządzanie całym systemem itp.). W piśmiennictwie jest zatem prezentowany pogląd, że tak rozumiana konstrukcja umowy timesharingu charakteryzuje się cechami podobnymi do umowy agencji z elementami zarządczymi⁷².

⁶⁸ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 205, zob. też U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 111; E. Kwaśniewska, *Umowa o podróż w prawie niemieckim*, Toruń 2002; zob. też M. Martinek, *Moderne Vertragstypen Band III: Computerverträge, Kreditkartenverträge sowie sonstige moderne Vertragstypen*, München 1993, s. 266–268, wskazujący na podobieństwa między tymi umowami, jak chociażby fakt, że przez umowę o podróż organizator zobowiązuje się do świadczenia przynajmniej dwóch usług.

⁶⁹ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 216.

⁷⁰ Zob. wyrok BGH publ. (BGHZ) 119, s. 152 i nast.; BGHZ 130, s. 128 i nast.

⁷¹ *Typenkombinationsvertrag*, zob. U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 115.

⁷² Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 206; J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 23; zob.

d) umowa hotelowa

Dość częste jest także stanowisko zgłaszane w doktrynie prawniczej o podobieństwie umowy timesharingu do umowy hotelowej. Różnica pomiędzy umową hotelową a timesharingiem przejawia się przede wszystkim w związanym z timesharingiem korzystaniu z rzeczy przez wiele lat, w sposób periodyczny, w okresach powracających i jedynie w timesharingu zewnętrznym – zarządzaniu i administrowaniu rzeczą. Istotną różnicą jest także określenie „z góry” obowiązków usługowych względem nabywcy prawa timesharingowego, obce umowie hotelowej⁷³.

Poza skomplikowaniem form prawnych, w jakich występuje timesharing, także ochrona konsumenta, jaką zapewniają wyżej wymienione konstrukcje, jest niedostateczna. Na potwierdzenie tej tezy wskazuje się w doktrynie niemieckiej okoliczność (choć pogląd ten jest sporny), że w przypadku zbycia rzeczy, stanowiącej przedmiot timesharingu, w drodze analogii zastosowanie może znaleźć § 566 (1) BGB (stanowiący o wejściu z mocy prawa w stosunek najmu osoby trzeciej – nabywcy nieruchomości – na miejsce zbywcy)⁷⁴.

W konstrukcjach obligacyjnych § 566 (1) BGB mógłby znaleźć zastosowanie w drodze analogii w przypadku przymusowej egzekucji, ale pod warunkiem, że nabywca rzeczy nie wypowie umowy (§ 57 ZVG⁷⁵). Podobnie w sytuacji niewypłacalności zbywcy prawa timesharingowego, dla zabezpieczenia praw nabywców tego prawa poszukuje się ochrony w przepisach ustawy upadłościowej. Pojawiają się poglądy, że zastosowanie w takich przypadkach może znaleźć § 111 (1) InsO⁷⁶, jednakże nie można zapomnieć,

orzeczenie sądu BGH (DE) 19. Mar. 1997 VIII ZR 316/96.

⁷³ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 206; zob. M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 267, 268; zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 12; zob. H. P. Westermann, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, § 481, nb. 16 i 17.

⁷⁴ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 118 i nast., orzecznictwo w tej kwestii nie wypowiedziało się, jednak nie zezwoliło na analogiczne stosowanie § 566 BGB (dawny § 571 BGB) w odniesieniu do umów o opiekę w domach starców (wyrok BGH z 14 października 1981 r. opubl. w NJW 1982, s. 221), pomimo mieszanego typu i elementów rzeczowych, najmu i sprzedaży, cechujących tę umowę. Stąd względem timesharingu i związanego z nim jedynie czasowego korzystania z rzeczy, ewentualne stosowanie § 566 nie cieszy się szczególnym zainteresowaniem, zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 14; zob. też H. P. Westermann, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, którego zdaniem § 566 BGB nie powinien mieć zastosowania do umów timesharingowych.

⁷⁵ Niemiecka ustawa o licytacji i zarządzie przymusowym – *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung* z 24 marca 1897 r., t.j. z 7.12.2011 r., BGBl. 2011 I 2582, ze zm., dalej ZVG.

⁷⁶ Niemiecka ustawa o niewypłacalności z dnia 5 października 1994 r. *Insolvenz-*

że tutaj także tym razem zarządca masy upadłości może wypowiedzieć stosunek umowny⁷⁷.

Wady omówionych wyżej konstrukcji prawnych sprawiają, że praktyka próbuje odnaleźć podobieństwa timesharingu w instytucjach prawa rzeczowego, co skutkuje powstawaniem rzeczowych modeli prawnych.

W doktrynie przyjmuje się, że koncepcja timesharingu jako prawa rzeczowego byłaby teoretycznie dopuszczalna⁷⁸, jednakże zasada *numerus clausus* praw rzeczowych ogranicza konstruktywne możliwości dla realizacji timesharingu w takiej formie⁷⁹. W prawie niemieckim dopuszczalne konstrukcje rzeczowe znalazły uregulowanie w niemieckim BGB i ustawie – WEG. Stąd *de lege lata* skonstruowanie timesharingu jako nowego prawa rzeczowego nie jest możliwe. Ponadto, przepisy BGB zabraniają zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku lub terminu (§ 925 pkt 2 BGB), dlatego też podział odrębnej własności nie jest możliwy w okresach czasowych.

4.2. Konstrukcje rzeczowe

a) współwłasność nieruchomości w częściach ułamkowych

Instytucja współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych (*Bruchteilgemeinschaft am Grundstück*), regulowanej przepisami § 1008 i nast., § 741 i nast. BGB polega na przeniesieniu na nabywcę własności przysługującej do części obiektu. Zgodnie z § 873 i § 925 BGB, na nabywcę przechodzi przy tym tylko idealny udział we własności rzeczy. Każdy współwłaściciel może dysponować swoim udziałem w myśl § 747 (1) BGB. W drodze uchwały wspólników może zostać przyjęty regulamin korzystania z rzeczy i administracji nią, według § 745 BGB. Regulamin – porozumienie współwłaścicieli rzeczy dotyczące gospodarowania nią – określa podział rzeczy w czasie i przestrzeni. Takie porozumienie jest skuteczne także względem następców prawnych poszczególnych współwłaścicieli zgodnie z § 1010 (1) BGB, gdy jego postanowienia zostaną ujawnione w Rejestrze Gruntów.

Przeciwnicy regulacji timesharingu w drodze omawianej konstrukcji prawnej podnoszą, że opiera się ona na zasadach kodeksowych, dotyczących współwłasności. W konsekwencji czego istnieje możliwość zgłoszenia żądania zniesienia współwłasności w każdym czasie, co powoduje, że konstrukcja ta jest

ordnung, BGBl. I s. 2866, dalej InsO.

⁷⁷ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 122.

⁷⁸ zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 15.

⁷⁹ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 135.

z założenia nietrwała. Cecha trwałości stworzonej „wspólnoty prawnej” jest w przypadku timesharingu podstawowa⁸⁰. Dla zapewnienia ochrony pozycji prawnej nabywcy prawa timesharingowego cecha „ciągłości wspólnoty” jest bardzo istotna. Zwolennicy koncepcji timesharingu w formie własnościowej podnoszą jednak, że trwałość „wspólnoty” można uzyskać przez istniejące prawo, za pomocą przepisu § 749 (1) BGB, zgodnie z którym dla zniesienia współwłasności można wymagać zgłoszenia ważnego powodu. W myśl § 749 (2) zd. 1 BGB – żądanie zniesienia współwłasności może zostać na zawsze albo na czas określony wyłączone. Jednakże wierzyciel, który np. uzyskał zastaw na udziale posiadacza części ułamkowej, może zgodnie z § 751 (2) BGB żądać zniesienia współwłasności bez względu na istnienie umów ograniczających możliwość jej zniesienia. Podobnie w przypadku niewypłacalności zbywcy prawa timesharingowego, chociaż istnieje możliwość wyłączenia uprawnienia do zgłoszenia żądania zniesienia współwłasności (zgodnie z § 84 (2) zd. 1 InsO), umowy wyłączające tę możliwość są bezskuteczne, a zarządca masy upadłości może zawsze doprowadzić do zniesienia współwłasności. Doktryna wskazuje, że tym samym można zaryzykować stwierdzenie, iż skoro nabywca prawa timesharingowego w konstrukcji zobowiązaniowej ponosi jedynie ryzyko niewypłacalności zbywcy prawa, to w omawianej konstrukcji pozycja nabywcy jest mocniejsza, niż w przypadku konstrukcji współwłasności w częściach ułamkowych, w której nabywca będzie dodatkowo zagrożony ze strony setek innych nabywców prawa⁸¹.

b) współwłasność lokali w częściach ułamkowych

W przypadku timesharingu w postaci rzeczowej współwłasności lokali w częściach ułamkowych (*Bruchteilgemeinschaft an Wohnungseigentum* tzw. *Oberstdorfer Modell*) kompleks timesharingowy podzielony zostaje w ten sposób, że zgodnie z § 8 WEG nabywcy prawa timesharingowego przysługuje udział we własności określonego mieszkania i współudział w nieruchomości i wspólnych urządzeniach. Własność mieszkaniowa może być znowu przeniesiona w częściach ułamkowych (według § 1008 i nast. oraz § 741 i nast. BGB) na nabywcę. Powstała wówczas własność mieszkaniowa może jeszcze raz zostać podzielona

⁸⁰ Dla zapewnienia ochrony pozycji prawnej nabywcy prawa timesharingowego cecha ciągłości wspólnoty jest bardzo ważna. Dlatego też uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności może zostać wyłączone zgodnie z § 749 (2) zd. 1 BGB, i wiąże następcę prawnego współwłaściciela, jeżeli zostało wpisane do księgi wieczystej na mocy § 1010 BGB, zob. U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 136, zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 210, M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 268, 269.

⁸¹ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 211.

na idealne ułamki przez oświadczenie o podziale w myśl § 8 WEG. Możliwość ustanowienia współwłasności ułamkowej do własności mieszkaniowej wynika z § 25 (2) WEG i istnieje pod pojęciem podwspólnoty (*Untergemeinschaft*)⁸². Przy takiej konstrukcji nabywcy stają się współwłaścicielami określonej własności mieszkaniowej. Cechą charakterystyczną *Wohnungseigentümergeinschaft* (według § 10 i nast. WEG) jest jej stałość i trwałość. Zgodnie z § 11 (1) zd. 1 WEG właściciel mieszkania nie może żądać zniesienia współwłasności. W myśl § 11 (1) zd. 2 WEG „ważny powód” nie stanowi przesłanki pozytywnej dla skuteczności zgłoszonego żądania zniesienia współwłasności. Nawet w przypadku niewypłacalności współwłaściciela czy istnienia prawa zastawnika do żądania zniesienia wspólnoty – według § 751 BGB – zgodnie z § 11(2) WEG nie jest możliwe jej zniesienie.

Zgodny jest pogląd prezentowany w piśmiennictwie, że ze stosowaniem konstrukcji *Untergemeinschaften der Wohnungseigentümergeinschaft* związane są trudności z zarządzaniem obiektem timesharingowym⁸³. Wprawdzie właściciele poszczególnych własności mieszkaniowych mają wspólnie tylko jeden głos, który mogą wyrazić podczas zebrań, zgodnie z § 25 (2) zd. 2 WEG, jednakże problemy koordynacji przy zarządzaniu obiektem mogą mimo to być duże⁸⁴.

4.3. Ograniczone prawa rzeczowe

a) stałe prawo do mieszkania według § 31 i nast. WEG

Kolejną prawnorzecową konstrukcją, w jakiej funkcjonuje timesharing w prawie niemieckim, jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci stałego prawa do mieszkania (*Dauerwohnrecht* § 31 WEG⁸⁵). Na gruncie przepisów, niemieckiej ustawy o własności mieszkania i długotrwałym prawie do zamieszkania, istnieje możliwość ustanowienia zbywalnego i dziedzicznego „ciągłego prawa zamieszkania” lub zamieszkiwania przez dłuższy czas (*Dauerwohnrecht*)⁸⁶. Pra-

⁸² Por. wyrok BGH publ. NZM 2000, s. 1063 i nast., zob. M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 269, 270.

⁸³ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 137 i nast. W praktyce jest to konstrukcja skomplikowana i nieprzejrzysta, a przy dużej liczbie współwłaścicieli praw mieszkaniowych administracja (według § 744 i 745) napotyka na problemy koordynacyjne, zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 18,19.

⁸⁴ Por. jednakże *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 213.

⁸⁵ Zgodnie z § 31 ust. 2, 3 WEG istnieje możliwość stworzenia konstrukcji prawnej stałego prawa korzystania, zamieszkania (*Dauernutzungsrecht*, *Dauerwohnrecht*).

⁸⁶ W literaturze niemieckiej porównuje się często timesharing także do *Dauerwohnrecht*, w związku z § 33 ustawy WEG, por. L. Stecki, *Timesharing*, s. 125.

wo to gwarantuje pozycję prawnorzeczową, przejawiającą się w tym, że uprawniony może zamieszkiwać określone mieszkanie w budynku, który znajduje się na nieruchomości gruntowej, może on także korzystać z takiego budynku w inny sposób⁸⁷. Prawo do lokalu mieszkalnego (stałego prawa do mieszkania – *Dauerwohnrecht*) jest prawem zbliżonym do służebności. Zgodnie z § 31 ust. 1 WEG jest to prawo uprawniające dany podmiot do korzystania z określonego lokalu w celach mieszkaniowych, z wyłączeniem właściciela, którego grunt zostaje obciążony w celu wykonania prawa. Prawo to przewiduje możliwość korzystania z części wspólnych budynku. W stosunku do osób trzecich wykonujący to prawo znajduje się w sytuacji prawnej zbliżonej do tej, którą posiada właściciel (§ 33 ust. 3 WEG). Umowa rzeczowa ustanawiająca prawo do lokalu mieszkalnego oraz umowa zobowiązująca do ustanowienia tego prawa mogą określać treść prawa w bardziej wyczerpujący, rozbudowany sposób, nakładając np. obowiązki stron nieprzewidziane ustawą. W ramach timesharingu umowę zobowiązującą regulują przepisy §§ 481 – 487 niemieckiego Kodeksu cywilnego, chroniące nabywców prawa. Prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem dziedzicznym oraz zbywalnym (§ 33 ust. 1 WEG), jednakże strony mogą przyjąć postanowienie, że do zbycia tego prawa niezbędne będzie uzyskanie zgody właściciela lub osoby trzeciej (§ 35). Zgodnie z § 31 ust. 2 WEG prawo do lokalu użytkowego (stałe prawo użytkowania – *Dauernutzungsrecht*) to nic innego jak prawo do korzystania z lokalu z wyłączeniem właściciela, ale w innych celach niż cele mieszkaniowe.

Kontrowersyjne jest jednak zagadnienie, czy inne równoległe i równorzędne stałe prawa do mieszkania mogłyby obok siebie przysługiwać do jednego mieszkania, w taki sposób, że każdy nabywca otrzymywałby niepodzielne prawo mieszkaniowe⁸⁸. Współwłasność ułamkowa do prawa *Dauerwohnrecht* powoduje

⁸⁷ B. Fuchs, *Timesharing*, Rejent 1997, nr 4, s. 46, za P. Gralka, *Time-Sharing und Dauernutzungsrecht*, „Neue Juristische Wochenschrift” 1987, z. 33, s. 1997, 1998; oraz za M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 259 i nast.

⁸⁸ Na mocy tak utworzonej własności ułamkowej stałego prawa do mieszkania każdemu uprawnionemu przysługuje część ułamkowa stałego prawa do mieszkania, zob. U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 144, zob. też *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 213; zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 22; zob. też M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 275–277. Także orzecznictwo nie wyznacza jednolitej linii. W orzeczeniu OLG Stuttgart z 1986 r. wskazał, że nie było wolą ustawodawcy tworzącego stałe prawo do mieszkania, aby prawem tym obejmować konstrukcje prawne o czasie trwania jednego tygodnia w okresie roku. Także okoliczność, że konstrukcja ta utworzona jest na okres 30 lat, nie pozwala na przedmiotowe – jako prawo „stałe”- traktowanie (OLG Stuttgart, [w:] NJW 1987, s. 2023). Odmienny pogląd, jednakże wyraził LG Hamburg w 1990 r., który stwierdził, że przy dwóch tygodniach trwania prawa w okresie roku przez 99 lat, takie korzystanie może zostać uznane za trwałe i tym samym stanowić „stałe prawo do mieszkania”. Sąd ten wska-

podobne konsekwencje, jak *Bruchteilsgemeinschaft am Eigentum an der Gesamtnlage* lub *Bruchteilsgemeinschaft an einem Wohnungseigentum*⁸⁹. Także w tej konstrukcji pozycja prawna nabywcy jest zagrożona z uwagi na fakt, że przy współwłasności ułamkowej będzie miał zastosowanie § 741 i nast. BGB i nie istnieje obowiązek utrzymywania jej trwałości.

b) pozostałe ograniczone rzeczowe prawa

W doktrynie niemieckiej wskazuje się, że przy tworzeniu timesharingu instytucja służebności gruntowej regulowanej § 1018 BGB nie może być brana pod uwagę. W takiej konstrukcji nabywca prawa timesharingowego musiałby być bowiem właścicielem innej władającej nieruchomości gruntowej, co nie odzwierciedla istoty timesharingu⁹⁰.

W doktrynie poddawano analizie także prawo użytkowania. Obok głosów wskazujących na cechy timesharingu zbliżone do użytkowania, pojawiają się poglądy, że instytucja użytkowania nie w pełni odzwierciedla prawo timesharingu. Przy użytkowaniu według § 1030 i nast. BGB rzecz może być w ten sposób obciążona, że ten, na korzyść którego obciążenie następuje, może czerpać pożytki zgodnie z § 1030 (1) BGB. Podstawowy problem przy konstruowaniu timesharingowego użytkowania polega na tym, że użytkowanie jest prawem niezbywalnym. Prawo użytkowania nie posiada cechy elastyczności, niezbędnej przy konstruowaniu timesharingu. Według § 1059 (2) BGB można wykonać użytkowanie przekazać innemu podmiotowi, jednakże samo prawo jest niezbywalne i nieodziedziczone w myśl § 1061 (1) BGB. Ponieważ zbywalność jest charakterystyczną cechą praw timesharingowych, to rzeczowa konstrukcja użytkowania nie jest odpowiednia dla spełnienia podstawowych funkcji prawa timesharingowego⁹¹.

Także prawo mieszkaniowe regulowane przepisami § 1090 i 1093 BGB dla realizacji idei timesharingu nie stanowi, zdaniem doktryny niemieckiej, właś-

zał jednak, że pogląd OLG Stuttgart jest reprezentatywny, jednakże orzekł odmiennie (LG Hamburg, [w:] NJW-RR 1991, s. 823); BGH w 1995 roku, kiedy miał ocenić umowę, której przedmiotem było przeniesienie części ułamkowych przy stałym prawie do mieszkania, pozostawił otwartą kwestię, czy taka konstrukcja może być dopuszczona (BGH, [w:] NJW 1995, s. 2637 i nast.); zwolennicy twierdzą jednak, że słowo „dauern” wskazuje na dziedziczność prawa i charakterystyczny cel: aby „przetrwac” uprawnionego, tak w: J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 23, powołujący się na P. Gralka, *Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen*, Heymann (1986), s. 57 i nast. oraz na P. Gralka, *Time-Sharing und Dauernutzungsrecht*, NJW 1987, 1997.

⁸⁹ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 145.

⁹⁰ U. Kelp, *op. cit.*, s. 139, M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 273, 274.

⁹¹ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 140; zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 216, M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 273, 274; J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 25.

ciwej konstrukcji prawnej. Prawo to jest niezbywalne w myśl § 1092 (1) zd. 1 BGB i niedziedziczne (§ 1090 (2) i § 1061 BGB). Nie może być także dzielone w czasie⁹².

W przeciwieństwie do niego, osobiste obciążenie w postaci ciężaru realnego regulowanego przepisami § 1105 i 1111 BGB jest dziedziczne i zbywalne. Ciężar realny nie pozwala jednak na bezpośrednie i wykonalne w konkretnym celu używanie rzeczy z wykluczeniem właściciela, przez uprawnionego z jego tytułu, co stanowi istotne uwarunkowanie koncepcji timesharingu⁹³. Powyższe cechy skutkują tym, że koncepcja timesharingu jako ciężaru realnego nie jest w doktrynie uważana za wyczerpującą.

4.4. Prawnospółkowe konstrukcje timesharingu

a) spółka akcyjna

O prawnospółkowych konstrukcjach timesharingu dyskutuje się w doktrynie niemieckiej od dawna. Panuje pogląd, że w formie spółkowej timesharing mógłby funkcjonować jako spółka akcyjna (AG-Aktiengesellschaft)⁹⁴. Przykładem timesharingu tworzonego na podstawie ustawy o spółkach akcyjnych, który funkcjonuje w praktyce, jest formuła szwajcarskiej spółki akcyjnej HAPIMAG S.A. Spółka akcyjna jest właścicielem kompleksu timesharingowego, a nabywcy praw timesharingowych nabywają akcje w spółce. Przez nabycie akcji spółka otrzymuje gwarancję w postaci tzw. „*unkündbares und unverzinsliches Darlehen*” (pożyczkę bezodsetkową, dożywotnią, bez możliwości jej wypowiedzenia). Po podpisaniu umów nabywca otrzymuje corocznie pewną liczbę tzw. Wohnrechtspunkte (punktów prawnomieszkańciowych), które uprawniają go do korzystania z obiektów będących własnością spółki lub przez spółkę najmowanych. Przy tym miejsce i czas, jak również standard miejsca pobytu zależą od liczby „zainwestowanych” punktów⁹⁵. W pewnych sytuacjach możliwe jest tzw.

⁹² U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 141; J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 26.

⁹³ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 216, J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 26; zob. także M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 273–275, który w ciężarze realnym dostrzega podobieństwo z timesharingiem w odniesieniu do rzeczowo-obligacyjnego charakteru prawnego obu instytucji; J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 26.

⁹⁴ Ustawa z dnia 6 września 1965 r. Aktiengesetz, BGBl. I 1965, 1089; BGBl. III 4121–1, dalej AktG.

⁹⁵ Zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 218.

„investierten” (inwestowanie i oszczędzanie) punktów w taki sposób, że na podstawie dużej ilości punktów wcześniej niewykorzystanych, dostępne są wysoko cenione obiekty w najbardziej atrakcyjnych sezonach. Akcje w tej spółce są nabywane jako imienne akcje winkulowane (według § 68 (2) AktG). W konsekwencji tego, akcje imienne, których posiadacze (według § 67 (1) AktG) są wpisani do rejestru spółkowego, mogą zostać przeniesione jedynie za zgodą spółki, w myśl § 68 (2) zd. 3 AktG. Przy czym, statut spółki może określać przyczyny odmowy dokonania takiego przeniesienia. Obok kosztów nabycia akcji istnieją także koszty uboczne, zależne od zużycia, amortyzacji przedmiotu oraz koszty związane z uiszczaniem corocznych składek członkowskich⁹⁶.

b) spółdzielnia

W praktyce występują także spółdzielcze modele prawne⁹⁷. Spółdzielnie funkcjonują nie tylko w celu realizacji przedsięwzięć z kapitałem publicznym – *Publikumsgesellschaft*⁹⁸ i przez to także nadają się do realizacji prywatnych przedsięwzięć timesharingowych. Ponieważ jednak możliwe jest rozwiązanie stosunku członkostwa przez wykreślenie czy wykluczenie członków spółdzielni, nie ma gwarancji dla uzyskania w takiej konstrukcji niezbędnej cechy stabilności (§ 65 GenG)⁹⁹. Zagrożenie stanowi także pozbawienie płynności związane z dopuszczalnym prawnie wystąpieniem członka ze spółdzielni, według § 73 GenG¹⁰⁰. Dla nabywcy pozytywny aspekt stanowi prawo rozwiązania sporu zgodnie z powołanym wyżej § 73 i § 65 GenG, ale jednocześnie skorzystanie z takiego rozwiązania zakłóca stabilność konstrukcji.

c) stowarzyszenie

Timesharing został rozpowszechniony także w oparciu o stowarzyszeniowe konstrukcje prawne. Tworzenie stowarzyszeniowego timesharingu zostało

⁹⁶ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 156, 157; zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 219. W praktyce konstrukcja ta może rodzić problemy, m.in. dlatego, że niemieckiemu prawu nie jest znana dywidenda rzeczowa, stąd problematyczne jest zagwarantowanie takiej dywidendy z góry, bez względu na to, czy wypracowany zostanie zysk § 57 (2) AktG, zob. też M. Martinek, *Moderne Vertragstypen*, s. 278–281; J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 29.

⁹⁷ Zob. BGH, [w:] NJW 1997, s. 1069 i nast.; OLG Celle, [w:] ZIP 1996, s. 1874.

⁹⁸ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 159.

⁹⁹ Niemiecka ustawa o spółdzielniach zarobkowych i gospodarczych – Gesetz betreffend die Erwerbs und Wirtschaftsgenossenschaften, ogłoszona 1 maja 1889 r. (RGBl., s. 55 ze zm.), weszła w życie 1 października 1889 r. Obecna nazwa Genossenschaftsgesetz, (BGBl z 1994 r., Nr I, s. 2202) dalej GenG.

¹⁰⁰ U. Kelp, op. cit., s. 158–160.

jednak ocenione w orzecznictwie jako kontrowersyjne¹⁰¹. Timesharing nie może bowiem funkcjonować w formie stowarzyszenia zwykłego, gdyż jest przedsięwzięciem z założenia ukierunkowanym na zysk gospodarczy¹⁰².

4.5. Timesharing powierniczy

Na uwagę zasługuje także model powierniczy (tzw. *Treühandkonstruktion*, *Treühandmodelle*), który często występuje w praktyce umów timesharingowych. Jego stworzenie miało na celu przeniesienie instytucji trustu z systemu *common law* do niemieckiego systemu prawnego¹⁰³. Stanowi on połączenie rzeczowego lub zobowiązaniowego timesharingu z konstrukcją powierniczą (*Treühand*). Szczególne praktyczne znaczenie mają tu rzeczowe konstrukcje prawne, polegające na połączeniu *Treühandu* ze stałym prawem do mieszkania, regulowanym według § 31 WEG i nast.¹⁰⁴

¹⁰¹ Bawarski Sąd Najwyższy BayOblG DNotZ 1990, s. 103 i nast.

¹⁰² Zgodnie z orzecznictwem dotyczącym podstaw prawnych dla tworzenia stowarzyszeń w prawie niemieckim gospodarcze stowarzyszenie może zostać założone, jeżeli jego głównym celem jest prowadzenie działalności gospodarczej BGHZ 45, 395, 397; w przypadku stowarzyszeniowego timesharingu chodzi na pewno o to, aby jego założyciel zbył prawa korzystania tak drogo, jak pozwala rynek, stąd stowarzyszenie timesharingowe może być postrzegane jako stowarzyszenie gospodarcze, wymieniające prawa do korzystania timesharingowego na gotówkę, zob. BayOblLGZ 1989, 124, 128, który odrzucił rejestrację prawną stowarzyszenia timesharingowego jako zwykłego stowarzyszenia z § 21 BGB; BGH uznał to stowarzyszenie za konstrukcję mającą na celu obejście prawa, BGH NJW 1997, 1069; zob. także orzeczenia AG Hamburg VuR 1994, 346, 353; LG Darmstadt wyrok z 16.08.1995 – 21 S 47/95; LG Hanau wyrok z 27.01.1995 – 2 S 339/94.

¹⁰³ Model ten ma w praktyce duże znaczenie, zob. J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 24; H. P. Westermann, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, § 481, Nb 16 i 17. Zob. także bogate orzecznictwo w tym zakresie BGH wyrok z 30.06.1995-V ZR 184/94, NJW 1995, 2637 oraz T. Hildenbrand, *Time-sharing: Klauselkontrolle beim Treühand-Model*, NJW 1995, 2967; Rn 21; LG Lübeck VuR 1996, 127; BGH NJW-RR 1996, 1034; OLG Celle NJW-RR 1997, 504; OLG Hamburg VuR 1997, 248; OLG Düsseldorf NJW 1997, 529; OLG Frankfurt NJW-RR 1996, 1270; OLG Jena OLG-NL 1995, 124; LG Hamburg NZM 1999, 722 i 724; LG Ingolstadt NZM 2001, 643; LG Dortmund VuR 1996, 208; LG Hamburg NJW-RR 1995, 1078; LG Detmold NJW 1994, 3301; LG Leipzig NZM 1999, 725; LG Hanau NZM 2001, 644 NJW-RR 2001, 1500; OLG Köln NJW 1994, 59; OLG Dresden NZM 2000, 207; OLG Jena OLG-NL 1995, 124; LG Bonn VuR 1996, 317; LG Darmstadt VuR 1997, 292.

¹⁰⁴ U. Kelp, *Time-Sharing-Verträge*, s. 147, zob. *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, s. 222; zob. orzeczenia BGH, [w:] BGHZ 130, s. 150 i nast.; oraz BGH, [w:] NJW-RR 1996, s. 1034 i OLG Frankfurt a.M. NJWRR 1996, s. 1270, zob. orzeczenie BGH, [w:] BGHZ 130, s. 150 i nast.; BGH [w:] NJW-RR 1996, s. 1034.

Pozycja nabywcy praw timesharingowych w *Treühandkonstruktion* jest najczęściej obligacyjna. Zwolennicy tej konstrukcji podnoszą jednak, że ochronę tu stanowi fakt, iż nabywca timesharingowy zawiera umowę z większą liczbą partnerów umowy¹⁰⁵. Umowa często określana jest jako umowa sprzedaży stałego prawa do mieszkania na nieruchomości (*Kaufvertrag Dauerwohnrecht*). W drodze umowy na rzecz nabywcy na nieruchomości timesharingowej zostaje ustanowione prawo „feryjnego zamieszkania” (*Ferienwohnrecht*)¹⁰⁶ lub stałe prawo do mieszkania (*Dauerwohnrecht*). Umowa podpisywana jest przez oferenta i nabywcę. Oferent jest jedynie właścicielem gospodarczym nieruchomości, gdyż tytuł prawny do niej przysługuje powiernikowi (*Treühandler – owner at law*), na którego wcześniej tytuł ten został przeniesiony przez oferenta. *Treühandler* jest najczęściej osobą prawną, która ustanawia – na rzecz nabywcy prawa timesharingowego – stałe prawo do mieszkania, zgodnie z przepisem § 31 WEG. Umowa zawierana przez nabywcę prawa timesharingowego z oferentem nie stanowi o rzeczywistym przeniesieniu stałego prawa do mieszkania, a jedynie przewiduje zawarcie – pomiędzy powiernikiem i nabywcą praw timesharingowych – umowy zwanej umową powierniczą w księdze ziemskiej „*Grundbuchtreühandvertrag*”. Na mocy umowy powierniczej powiernik pozostaje posiadaczem stałego prawa do mieszkania do nieruchomości i utrzymuje je powierniczo dla nabywcy prawa timesharingowego. Nabywca zostaje wpisany w rejestr prowadzony przez powiernika i otrzymuje certyfikat praw mieszkaniowych (*Wohnrechts-Zertifikat*).

Obok wyżej wymienionych umów mogą zostać zawarte umowy ze spółką serwisową czy dotyczące uczestnictwa w timesharingowej giełdzie wymiany¹⁰⁷. Dawniej wskazywano, że wadą takiej konstrukcji prawnej jest jedynie obligacyjna pozycja nabywcy prawa timesharingowego. Ponadto w przypadku przekształceń podmiotowych, które mogą mieć miejsce po stronie oferenta, nabywca prawa timesharingowego może nie mieć wiedzy, który z tych podmiotów i w jakim zakresie jest względem niego zobowiązany¹⁰⁸. Orzecznictwo sądów niemieckich uprawniliło zatem nabywcę prawa timesharingowego do zgłoszenia

¹⁰⁵ J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 24.

¹⁰⁶ Nie zostało bliżej prawnie określone, jednak posiada charakter zobowiązaniowy.

¹⁰⁷ J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Nb. 24.

¹⁰⁸ Zob. LG Lübeck VuR 1996, 127; Hildenbrand NJW 1994, 1993. Twierdzono także, że konstrukcja ta jest niezgodna z zasadą dobrych obyczajów, według § 138 BGB lub sprzeczna z prawem, w związku z brakiem przejrzystości umowy § 307 ust. 1 BGB. Jednakże BGH w wyroku z dnia 30 czerwca 1995 r. zaprzeczył generalnej niezgodności modelu *treühandowego* i uznał konstrukcje takie za prawnie dopuszczalne, jeżeli nastąpi podpisanie umowy powierniczej i wpisanie nabywcy do rejestru spółkowego, jednocześnie z przedłożeniem umowy.

roszczenia, dotyczącego wpisu stałego prawa do mieszkania w rejestr gruntów na mocy § 31 WEG¹⁰⁹. Wpis ten stanowi gwarancję ochrony nabywcy prawa timesharingowego.

¹⁰⁹ Zob. BGHZ 130, 150, 159.

BIBLIOGRAFIA

Aristi Sánchez R., Imbernón Moralejo N., *Property and Trust Law in Spain*, Wolters Kluwer 2011

Berger C. J., *Timesharing in the United States*, The American Journal of Comparative Law, Vol. 38 Supplement. U.S. Law in an Era of Democratization (1990)

Böhmer M., *Das deutsche Internationale Privatrecht des Timesharing*

Desurvire D., *Le timeshare ou la multipropriété échangée – Les nouveaux droits des acquéreurs Directive C.E. du 26 octobre 1994*, L'Harmattan 1995

Dewas-Clement C., *La multipropriété*, Thèse, Paris II, 1974

Downes N., *More about Timeshare: A Revised Directive or a Regulation? Incidence of Other Instruments of Consumer Protection*, ERPL 4–2008

Dziedzic M., *Regulacja prawna timesharingu w Hiszpanii*, Studia Prawnicze 2010, z. 1

Edmonds J., *International Timesharing*, Londyn 1991

Falcoz J. L., *Le “timeshare” en droit européen compare*, J.C.P., 1999, Doct.

Fallon M., van Boxstael J L., *La protection du consommateur d'un timeshare beneficiaire d'un trust dans le reglement d'un litige transfrontiere*, Law and diffuse interests in the European legal order, Liber amicorum Norbert Reich, Baden-Baden, Nomos, 1997

Fuchs B., *Timesharing*, Rejent 1997, nr 4

Garrido J. G., *Introducción a la mal llamada multipropiedad*, IV. 2010, Noticias Jurídicas, www.noticias.juridicas.com

Goldsmith J.C., *Droits de jouissance è temps partagé et ‘timeshare’: réflexions comparatives sur le système élaboré par la loi du 6 janvier 1986 et celui du club trustee*, Gaz.Pl., nos 134–135/93

Gołaczyński J., *Timesharing –zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7–8

Grzyb K., *Umowa timesharingu w prawie polskim*, Rejent 2004, nr 9

Henze M. E., *The Law and Business of Time-Share Resorts*, New York: C. Boardman (1987)

Hildenbrand T., *Time-sharing: Klauselkontrolle beim Treuhand-Model*, NJW 1995, 2967

Kelp U., *Time-Sharing-Verträge*, Baden-Baden 2005

Kwaśniewska E. H., *Umowa o podróż w prawie niemieckim*, Toruń 2002

Loranc J., *Timesharing w polskim prawie cywilnym*, Rejent 2002, nr 11

Łętowska E., *Timesharing, Europejskie prawo umów konsumenckich*, C. H. Beck, Warszawa 2004

Martinek M., *Moderne Vertragstypen. Band III: Computerverträge, Kreditkartenverträge sowie sonstige moderne Vertragstypen*, München 1993

Mostin C., Feron B., *Le timesharing: une nouvelle forme de propriété? Analyse en droit belge et en droit compare*, Ann. Dr. Louvain, tom 54, 1994

Neises R., *Zur Umsetzung der Time-Sharing- Richtlinie in Frankreich*, NZM 1999, s. 338

Nesterowicz M., *Timesharing. Wprowadzenie*, KPP 1997, z. 3

Papp T., *Der Timesharing-Vertrag in Ungarn- eine rechtsvergleichende analyse*, Osteuropa Recht (2011) nr 2

Pérez Capote L. J., *El tiempo compartido en España. Un análisis de la formula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, Valencia 2009

Pérez Capote L. J., *Timesharing and Land Register in Spanish Law*

Pfeiffer T., Hess B., *Analyse verbraucher-politischer Defizite beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten*, Angewandte Wissenschaft Heft 515

Picod Y., [w:] *Code de la Consommation*, Douzième edition, Dalloz 2007, s. 132–137

Pieraccini S., *La 'propriete temporaire', essai d'analyse des droits de jouissance a temps partage*, dostępne na stronie http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/36/53/79/PDF/These_Sylvie_PIERACCINI_22_11_2008_Bibliotheque.pdf.

Sánchez Aristi R., Moralejo Imbernón N., *Property and Trust Law in Spain*, Wolters Kluwer 2011

Schomerus A., *Time-share Verträge in Spanien, im Lichte der EG-Richtlinie über den Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien* NJW 1995, s. 359

Schomerus A., *Time-Sharing in Spanien: Erläuterungen und Spanish-deutsche Gesetzesangabe*, F. Int. Wirtschaft 1999

Sizaire D., *Sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance r temps partagé*, Juriscl., v° Copropriété, vol. 3, Paris, Ed. Techn., 1991, fasc. 390, n^{os} 5, 7 i 13

Sousa M.C. Dias Urbano de, *Das Timesharing an Ferienimmobilien in der EU. Eine rechtsvergleichende Studie unter Berücksichtigung der Timesharing-Richtlinie (94/47/EG)*, Baden-Baden 1998

Stecki L., *Timesharing*, TONiK, Toruń 2002

Tonner K., [w:] *Münchener Kommentar, Bürgerliches Gesetzbuch, Schuldrecht Besonderer Teil II*, München 1997

Torrabla Mendiola E., *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos afines ante la prueba del derecho internacional privado*, Revista CESCO de Derecho de Consumo, nr 3, 2012, s. 59–68

van Erp S., *Sicherungsrechte an Immobilien in Europa*, Grazer Beiträge zum

Recht der Länder Südosteuropas und der Europäischen Integration, Band 1, red. M. Hinteregger, T. Borić, Lit Verlag GMBH 8 Co. KG Wiedeń 2009

von Staudingers J., *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 433–487; Leasing (Kaufrecht und Leasingrecht), Neubearbeitung 2004, red. M. Martinek

Westermann H. P., *Münchener Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3, Schuldrecht: Besonderer Teil: (§§ 433–610), Finanzierungsling. Heizkosten V. BetriebskostenV. CISG*, red. W. Krüger, H. P. Westermann, München, C.H. Beck, 2012

Zaradkiewicz K., *Timesharing – szczególny stosunek prawa rzeczowego*, System Prawa Prywatnego, t. 4, 2007

Zaradkiewicz K., *Ochrona nabywców timesharing'u w projekcie ustawy Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, Przegląd Legislacyjny 2000, Nr 1

THE LEGAL REGULATION OF TIMESHARING IN THE CHOSEN MEMBERS STATES OF THE EUROPEAN UNION

Timeshare is a part of the process of satisfying consumer needs through the use of material goods and services. Timeshare means touristic, cyclic use of things in a concrete period of time over many years. Consumer acquires the timeshare right under a contract of a consumer character. This right is regulated at EU level and is a supranational legal relationship, when it usually involves entities from different countries. Timesharing is a legal institution which is regulated by the Directive 2008/122/EC of the European Parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.

The purpose of the Directive according to the article 1.1 is to contribute to the proper functioning of the internal market and to achieve a high level of consumer protection, by approximating the laws, regulations and administrative provisions of the Member States in respect of certain aspects of the marketing, sale and resale of timeshares contracts.

Directive is without prejudice to national legislation which: provides for general contract law remedies, relates to the registration of immovable or movable property and conveyance of immovable property, relates to conditions of establishment or authorisation regimes or licensing requirements, and relates

to the determination of the legal nature of the rights which are the subject of the contracts covered by this Directive.

Under the definition set out in the Directive „timeshare contract” means a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires the right to use one or more overnight accommodation for more than one period of occupation.

While the Directive does not determine the legal nature of the rights which are the subject of the timeshare contracts, in the practise of Member States, there are a lot of different legal timesharing structures like *inter partes* or *in rem* ones, trust, etc. Such situation does not help in consumer protection. The timeshare Directive was transposed to the legal systems of the Members States without significant changes. As the domestic legislation after the Directive does not determine the character of the timeshare right, the constructions of it are created with some specification of a common law system, german one as well as a roman culture. In England and in Spain the most popular timeshare construction used in practice is club-trustee, while in France there is a *société d'attribution* and *Dauerwohnrecht* in Germany.

Timeshare is prepared for holiday use and is associated with tourist services. It represents a preferred alternative to purchase things as a legal owner, because only performs the function of consumption and aims to provide pleasure to the consumer lessee. The law is carried out by many consumers, although at a specific time they are entitled to exclusive use of one of them. Timeshare usage allows for real use of things without exercising the duties of taking care of thing, pay in respect of its ownership taxes, or making a repair. That is why it became such a success in tourism and in the same time while not functioning in the similar structure it is not clear institution for a potential consumer.