

MATEUSZ JAGIEŁA*

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 międzynarodowego 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 międzynarodowego. Należy zatem omówić nowe zasady ustalania prawa właściwe-

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

¹ Należy tutaj wymienić podstawowe dla niniejszego zagadnienia publikacje: B. Fuchs: *Timesharing w prawie prywatnym międzynarodowym* (w:) *Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Profesora Kazimierza Kruczalaka*, pod red. A. Kubickiej, D. Malcolma, D. Wilma, Gdańskie Studia Prawnicze 1999, t. V, s. 89 i n.; B. Fuchs: *Timesharing w prawie polskim (uwagi na tle ustawy z dnia 13 lipca 2000 roku)*, Rejent 2001, nr 4, s. 40 i n.; B. Fuchs: *Timesharing w obrocie międzynarodowym (aspekty kolizyjnoprawne)*, Rejent 2001, nr 7–8, s. 49 i n.; B. Fuchs: *Timesharing w prawie wspólnotowym — wnioski dla polskiego ustawodawcy*, Rejent 2009, nr 2, s. 11 i n.; J. Gołaczyński: *Timesharing — zagadnienia kolizyjnoprawne*, Rejent 2001, nr 7–8, s. 60 i n.; K. Ludwichowska: *Dyrektywy UE o timesharingu a konieczność reformy prawa polskiego*, Państwo i Prawo 2010, z. 4, s. 65 i n.; P. Mostowik: *Kolizyjnoprawne problemy dostosowania prawa polskiego do dyrektyw Unii Europejskiej (cz. II)*, Rejent 2002, nr 9, s. 59 i n.; J. Loranc: *Timesharing w polskim prawie cywilnym*, Rejent 2002, nr 11, s. 68 i n.; K. Sznajder: *Jurysdykcja dla roszczeń z umów timesharingu* (w:) *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szykowi*, pod red. E. Drozda, A. Oleszki, M. Pazdana, Kluczbork 2007, s. 533 i n.

go dla poszczególnych rodzajów umów i stosunków timesharingowych, jak również jurysdykcji dla roszczeń z nich wynikających². Zabiegi 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.³ oraz normy zastępującego 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 handlowych⁶. Na uwadze należy mieć również przepisy z zakresu międzynarodowego postępowania cywilnego zawarte w kodeksie postępowania cywilnego⁷ oraz normy kolizyjne ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe⁸.

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.

³ Konwencja o prawie właściwym dla zobowiązań umownych otwarta do podpisu w Rzymie dnia 19 czerwca 1980 r. Zgodnie z oświadczeniem rządowym Rządu RP z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie mocy obowiązującej konwencji o przystąpieniu Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej do konwencji o prawie właściwym dla zobowiązań umownych, otwartej do podpisu w Rzymie w dniu 19 czerwca 1980 r., oraz do pierwszego i drugiego protokołu w sprawie jej wykładni przez Trybunał Sprawiedliwości Wspólnot Europejskich, sporządzonej w Luksemburgu dnia 14 kwietnia 2005 r. Konwencja ta została ratyfikowana przez Prezydenta RP dnia 28 marca 2007 r. i weszła w życie w stosunku do Rzeczypospolitej Polskiej dnia 1 lipca 2007 r. Tekst konwencji wraz z załącznikami, protokołami, deklaracjami i oświadczeniami opublikowano w Dz.U. z 2008 r. Nr 10, poz. 57. Konwencja ta zwana jest dalej konwencją rzymską.

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 brzmieniem jego art. 29 tiret 2, stosuje się (z wyjątkiem art. 26) od dnia 17 grudnia 2009 r. Zgodnie z art. 24 zastępuje 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 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 prywatne 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.), zwaną dalej prawem prywatnym międzynarodowym z 1965 r., ustawą Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r. lub ustawą z 1965 r. Należy zauważyć, że po uchyleniu ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r., łącznie z jej art. 36 przywrócono w Polsce stan prawny sprzed 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 ustawodawcy objęciem go unormowaniem prawnym. Jednakże konieczność taka istniała, zważywszy, że do Polski timesharing zawitał w swojej najbardziej „agresywnej” i nieprzyjaznej konsumentowi postaci¹⁰. Oferenci narzucali 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, odmowa odczytania oferty, umowy sporządzane w językach obcych, poddanie umowy obcym systemom prawnym i obcej jurysdykcji itp.)¹¹. Rodziło to wiele konfliktów pomiędzy oferentami i nabywcami praw timesharingowych. Sądy, stykając się z nową instytucją, ujawniały znaczne rozbieżności w jej ocenie prawnej. W skrajnych przypadkach aprobowaly 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, uznawane były za nieważne¹².

Sytuacja uległa zmianie w związku ze zbliżającym się terminem wejścia naszego 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

i ustawa z 2011 r. Potencjalne konflikty pomiędzy ich normami należy oczywiście rozstrzygać z zastosowaniem ogólnych reguł kolizyjnych, a w szczególności z zasadą *lex posteriori derogat legi priori*.

⁹ Por. J. Gospodarek: *Prawo turystyczne*, Warszawa 2001, s. 267.

¹⁰ Por. np. E. Łętowska: *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 2004, s. 524; M. Nesterowicz: *Prawo turystyczne*, Warszawa 1999, s. 143–144.

¹¹ Por. np. E. Łętowska: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 524–525; J. Gospodarek: *Prawo turystyczne*, *op. cit.*, s. 267.

¹² E. Łętowska: *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 tle 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 hipotece¹⁴.

Celem dyrektywy, jak i ustawy była w głównej mierze ochrona konsumentów. Zakres ochrony był przy tym rozbudowany i dotyczył różnych aspektów obrotu timesharingowego¹⁵. W aktach tych dość precyzyjnie określono prawa i obowiązki stron: kwestie tzw. ochrony przedumownej¹⁶, 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 kreowany jako odmiana użytkowania lub też jako stosunek obligacyjny¹⁷. W celu umożliwienia kreowania timesharingu jako odmiany ograniczonego prawa rzeczowego wprowadzono do kodeksu cywilnego art. 270¹ 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 wymiany¹⁸. Dyrektywa ta zastępuje dyrektywę 94/47¹⁹, w znacznym stopniu zmieniając zakres i sposób uregulowania timesharingu na poziomie unijnym²⁰. Przepisy implementujące nową dyrektywę do wewnętrznych porządków

kiewicz. Przetłumaczony na język polski tekst dyrektywy 94/47 opublikowano po raz pierwszy w prasie polskiej w: M. Nesterowicz: *Timesharing. Wprowadzenie do dyrektywy 94/47/EWG z 16.04.1994 r. o ochronie nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów o nabyciu prawa dla korzystania z nieruchomości na podstawie czasowego udziału*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1997, z. 3, s. 566.

¹⁴ Dz.U. Nr 74, poz. 855. Ustawa zwana dalej ustawą z 2000 r.

¹⁵ Por. art. 1 ust. 1 ustawy z 2000 r.

¹⁶ Okres ten obejmuje przestrzeń czasu rozpoczynającą 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 — szczególnie stosunek prawa rzeczowego (w:) System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2007, s. 422.

¹⁷ Jak podaje art. 1 ust. 3 ustawy: „prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzYTELNOŚCI albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania”.

¹⁸ 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.

¹⁹ Art. 18 dyrektywy nr 2008/122/WE.

²⁰ 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 tiret 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 przyjmie w sytuacji, kiedy siedziba przedsiębiorcy albo miejsce zamieszkania nabywcy znajdują się w państwie innym niż państwo, na terenie którego umiejscowiony jest przedmiot umowy timesharingowej. Najczęściej występuje sytuacja, kiedy nieruchomości położona jest w kraju obcym dla nabywcy.

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, wnioskuje 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 prawne regulują zakres określonej umowy w obrocie międzynarodowym²⁴. Stosunek prawny 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 prawny uzyskuje charakter międ-

²¹ Na podstawie: <http://www.prezydent.pl/prawo/ustawy/podpisane/art,16,pazdziernik-2011-r-.html>. Ustawa na dzień oddania niniejszego artykułu nie została jeszcze opublikowana. Na podstawie swego art. 60 wejdzie ona w życie po upływie sześciu miesięcy od dnia jej ogłoszenia.

²² Por. np. J. Skąpski: *Międzynarodowy charakter umowy sprzedaży*, Studia Iuridica 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. Sołtyński: 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 ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, 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 faktycznego²⁶.

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 ewentualnie prowadzoną działalnością gospodarczą czy zawodową. Mamy więc tutaj do czynienia z typową umową konsumencką. Prawo „podzielonego w czasie korzystania” to instytucja nowa, rodząca wiele pytań i problemów prawnych zwłaszcza w sytuacji, kiedy konsumencka umowa timesharingu zyskuje wspomniany wyżej charakter międzynarodowy. Taka umowa może się wiązać z wieloma zagrożeniami dla nabywcy²⁷, który w szczególnych przypadkach decyzję o jej zawarciu podejmuje na skutek agresywnych praktyk handlowych, nie mając możliwości dokładnego przemyślenia 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 państwa²⁸. W tak złożonym stanie faktycznym pojawia się wiele kwestii natury kolizyjnoprawnej²⁹. Powstaje pytanie o charakter prawny umowy i nabywanego prawa timesharingowego³⁰. Kolejnym zagadnieniem jest dopuszczalność wyboru prawa właściwego dla zawieranej umowy. Pojawia się także kwestia możliwości stosowania wymuszających swoje zastosowanie norm ochrony konsumenta³¹.

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 timesharingowej³².

²⁶ Por. M. Wojewoda: *Zakres prawa właściwego dla zobowiązań umownych*, Warszawa 2007, s. 76.

²⁷ Por. K. Zaradkiewicz: *Umowa time-sharing'u a regulacje Unii Europejskiej*, *Monitor Prawniczy* 1997, nr 5, s. 185.

²⁸ Por. B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, *op. cit.*, s. 49.

²⁹ B. Fuchs: *Timesharing w prawie prywatnym...*, *op. cit.*, s. 89 i n.

³⁰ Często brak ustawowego przesądzenia o charakterze prawnym timesharingu odbija się z reguły niekorzystnie na sytuacji nabywców, narażonych na nieuczciwe praktyki przedsiębiorców. Por. J. Preusner-Zamorska, E. Traple: *Timesharing — nowa instytucja prawa polskiego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1998, z. 3, s. 541; J. Gołaczyński: *Timesharing...*, *op. cit.*, s. 68.

³¹ B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, *op. cit.*, s. 50; B. Fuchs: *Timesharing w prawie prywatnym...*, *op. cit.*, s. 89 i n.

³² Por. B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, *op. cit.*, s. 50; P. Mostowik: *Kolizyjnoprawne problemy...*, *op. cit.*, s. 67.

W prawie prywatnym międzynarodowym proponuje się cztery metody kwalifikacji³³.

1. Metoda kwalifikacji według prawa merytorycznego obowiązującego w miejscu siedziby sądu (kwalifikacja według merytorycznej *legis fori*). W myśl jej założeń, przy ustalaniu treści pojęć występujących w normach kolizyjnych własnego prawa prywatnego międzynarodowego sąd powinien kierować się wskazówkami zaczerpniętymi 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 *legis causae*). W myśl założeń tej koncepcji kwalifikacji wyrażenia należy pojmować w taki sposób, w jaki rozumiane są one w prawie 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 dąży się do uniezależnienia norm kolizyjnych prawa prywatnego międzynarodowego od jakiegokolwiek prawa merytorycznego.
4. Metoda kwalifikacji funkcjonalnej (kwalifikacji według kolizyjnej *legis fori*). Według tej koncepcji wykładnia wyrażen występujących w normach prawa prywatnego międzynarodowego powinna być dokonywana autonomicznie na użytek tych norm, niezależnie od tego, jak są one rozumiane we własnym prawie merytorycznym³⁴.

W doktrynie prezentowane jest stanowisko, wedle którego w przypadku timesharingu najlepszą metodą wykładni jest kwalifikacja według *legis causae*³⁵. Polega ona na określeniu prawa właściwego poprzez użycie łącznika oznaczonego w normie kolizyjnej, o którą w danej sytuacji chodzi. Metodzie tej zarzucany jest błąd logiczny *petitio principii*, w związku z tym, że „zaleca ona posługiwaniem się prawem właściwym w celu ustalenia, czy jest ono właściwe”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 *legis rei sitae*. Czyli zasadą, 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 nierozzerwalny związek rzeczy, obszaru i prawa, na którym rzecz jest położona, a jej bezwzględne przestrzeganie ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu, uwzględniając skuteczność

³³ Por. M. Pazdan: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 56 i n.; W. Ludwiczak: *Międzynarodowe prawo prywatne*, Poznań 1996, s. 101 i n.

³⁴ J. Loranc: *Timesharing...*, s. 81–82.

³⁵ Por. B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, *op. cit.*, s. 51; B. Fuchs: *Timesharing w prawie prywatnym...*, *op. cit.*, s. 99 i n.

³⁶ M. Pazdan: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 57.

erga omnes praw rzeczowych³⁷. Zgodnie z zasadą *legis rei sitae* to na gruncie prawa państwa położenia przedmiotu umowy należy określić charakter prawny konkretnego stosunku timesharingowego. Następnym krokiem jest zastosowanie odpowiednich reguł kolizyjnych prawa obligacyjnego lub rzeczowego³⁸.

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 krajach³⁹. Są to umowy o zmiennym przedmiocie⁴⁰. Stosunek timesharingu wykreowany 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 wykreowano obligacyjne relacje timesharingowe i strony nie wskazały prawa właściwego, a sądem orzekającym jest sąd miejsca zamieszkania nabywcy. W przypadku osób mających domicyl w Unii Europejskiej ten sposób kwalifikacji wzmocni funkcje ochronne norm kolizyjnych szeroko rozumianego prawa prywatnego międzynarodowego mających zastosowanie 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 stron⁴¹. 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 prawnym⁴². Granice te w stosunku do umów czasowego korzystania z nieruchomości na gruncie prawa polskiego wyznacza art. 353¹ 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.

³⁹ Por. J. Sadowski, K. Zaradkiewicz: *Wybrane zagadnienia prawa konsumenckiego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1999, z. 1, s. 168.

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 prawny, byle tylko jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości tegoż stosunku, ustawom czy też zasadom współżycia społecznego⁴³.

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 domniemań ułatwiających proces ustalania tego związku⁴⁵. Przyjęto między innymi domniemanie, iż umowa dotycząca nieruchomości wykazuje najściślejszy związek z prawem tego kraju, w którym nieruchomość jest położona. Domniemanie to jest jednak usuwalne⁴⁶. Bliźniacze rozwiązania znajdują się w rozporządzeniu Rzym I zastępującym konwencję rzymską.

Co do zasady 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 zobowiązaniem⁴⁷. Związek ten musiał mieć charakter obiektywny⁴⁸. Norma zawarta w § 2 art. 25 ustawy z 1965 r. uniemożliwiała swobodny wybór prawa, jeżeli zobowiązanie dotyczyło nieruchomości, określając, że prawem właściwym dla takiego zobowiązania było prawo państwa położenia nieruchomości⁴⁹. 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 odczytywanego 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 kolizyjnych z art. 24 § 1 i 2

⁴³ Por. M. Safjan: *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. Gołaczyński: *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. Gołaczyński: *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 sztywnym, od którego nie było odstępstw⁵⁰. W ustawie z 1965 r. zrezygnowano również z koncepcji wykorzystywania dla praw rzeczowych mających za przedmiot rzeczy ruchome łącznika personalnego — *mobilia personam sequuntur*⁵¹. Jako uzasadnienie przyjęcia łącznika przedmiotowego, czyli łącznika miejsca położenia rzeczy przyjmowano, że w przypadku nieruchomości istnieje ścisły związek między prawem państwa, na którym jest położona nieruchomość, a tą nieruchomością. Akceptacja tego rozwiązania miała na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu⁵².

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 umorzone, podlegają co do formy, jak i innych warunków ważności, wyłącznie prawu, obowiązującemu w Polsce”. Podobnie stanowi ustawa z 2011 r., która w art. 41 ust. 2 mówi, 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 rzymskiej 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 cudzoziemców⁵³.

Z powyżej zaprezentowanych norm ustawy z 1926 r., prawa prywatnego międzynarodowego i rozporządzenia Rzym I⁵⁴ wynika, że mimo istnienia możliwości wyboru prawa dla umowy timesharingowej wybór ten nie może prowadzić do zmiany lub ograniczenia zastosowania statutu rzeczowego⁵⁵. 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. Gołaczyński: *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. Gołaczyński: *Timesharing...*, *op. cit.*, s. 71; M. Pazdan: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 168 i cytowana tam literatura.

⁵⁴ Pogląd ten należy odnieść również do konwencji rzymskiej.

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 kauzalną 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 obligacyjnego.

Jeżeli strony nie dokonały wyboru prawa dla zawartej między sobą umowy, wówczas w pierwszej kolejności należy wziąć pod uwagę normę kolizyjną określoną 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 przedmiocie), 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 zobowiązana 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 obligacyjnym, wtedy to statut kontraktowy będzie decydował o kwestiach związanych z zawarciem umowy, jej wykładnią, wykonaniem, a także o naprawieniu szkody w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania⁵⁸. Analizując zakres zastosowania prawa właściwego, trzeba mieć na uwadze, że zobowiązanie nabywcy prawa timesharingowego jest, co do zasady, zobowiązaniem pieniężnym, 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 reguł jej wymiany⁶⁰.

prawnorzeczowych (np. zasiedzenie). Podlegają mu czynności prawne wywołujące skutki prawnorzeczowe (m.in. umowa o przeniesienie własności, umowa o ustanowienie użytkowania). Za: M. Pazdan: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 212 i n.

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 rzeczowego, 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 prawie właściwym ze względu na miejsce jego zwykłego pobytu lub w prawie merytorycznym sądu. Zob. pkt V i VII niniejszego opracowania.

⁵⁹ Por. M. Pazdan: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 160–163.

⁶⁰ Wyczerpująco zagadnienie omawia w swojej monografii G. Żmij: *Prawo waluty*, Zakamycze 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, potrącenia. 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 bezwzględny⁶¹. 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 bezwzględny. Tak jest również w polskim systemie prawa, choć nasz ustawodawca nie uczynił tego *expressis verbis*.

Ustawa o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w ciągu roku nie wprowadziła zmian katalogu ograniczonych praw rzeczowych w art. 244 k.c. Tym samym nie uznano bezpośrednio prawa nabywanego w ramach umowy timesharingu za prawo rzeczowe. Ustawodawca dodał jednak art. 270¹ k.c., zdając się dopuszczać kreowanie prawa timesharingu jako odmiany użytkowania. Niektórzy autorzy podnosili, 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. Mianowicie 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 na 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 zbywalnego. 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.

⁶² Por. np. E. Drozd: *Numerus clausus praw rzeczowych (w:) Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, pod red. S. Soltysińskiego, Poznań 1990, s. 257 i n.

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*)⁶⁴. Jeżeli więc w Polsce dojdzie do zawarcia umowy o timesharing i wykreowane w ten sposób prawo będzie odmianą prawa rzeczowego 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 rzeczowego właściwe będzie prawo tego kraju, w którym nieruchomość timesharingowa jest położona⁶⁵. Zatem w przypadku gdy mamy do czynienia ze stosunkiem timesharingu o charakterze prawnorzeczowym, konieczne staje się określenie zakresu zastosowania statutu rzeczowego⁶⁶. Statutowi rzeczowemu podlegają czynności wywołujące skutki prawnorzeczowe. Trzeba mieć jednak na uwadze, że sam tytuł nabycia prawa rzeczowego, w tym przypadku umowa timesharingowa — sama nie podlega już statutowi rzeczowemu, ale odrębnemu statutowi tej czynności⁶⁷. Statut rzeczowy decyduje jednak w tym przypadku o tym, czy taka umowa ustanawiająca prawo rzeczowe timesharingu jest umową kausalną czy abstrakcyjną, czy jest umową konsensualną czy też realną. Decyduje także o znaczeniu wpisu do określonego rejestru gruntowego konkretnego państwa⁶⁸.

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 rozporządzenia. Prawo polskie opowiada się za zasadą podwójnego skutku. Są jednak państwa tej zasady nierespektujące. Część doktryny uważa, by w takiej sytuacji pierwszeństwo przyznać statutowi rzeczowemu⁶⁹. 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 zobowiązujących, również dla umów zobowiązujących do przeniesienia (ustanowienia) praw rzeczowych⁷⁰.

⁶⁴ J. Gołaczyński: *Timesharing...*, *op. cit.*, s. 71 i cytowana tam literatura.

⁶⁵ B. Fuchs: *Timesharing w prawie prywatnym...*, *op. cit.*, s. 97; B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, *op. cit.*, s. 55.

⁶⁶ Zakres działania statutu rzeczowego to, wspomniana powyżej, ocena powstania, zmiany, przeniesienia lub wygaśnięcia praw rzeczowych.

⁶⁷ Por. M. Pazdan: *Prawo...*, *op. cit.*, s. 181 i n.

⁶⁸ B. Fuchs: *Timesharing w obrocie...*, *op. cit.*, s. 55; J. Gołaczyński: *Timesharing...*, *op. cit.*, s. 73–74.

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

⁷⁰ M. Pazdan: *Zobowiązania umowne...*, *op. cit.*, s. 263 i n.

VII. PRZEPISY WYMUSZAJĄCE SWOJĄ WŁAŚCIWOŚĆ W STOSUNKACH TIMESHARINGOWYCH⁷¹

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 właściwego⁷².

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 stronami⁷³. 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.

Dyrektywy timesharingowe przepisom 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 należytej im ochrony, niezależnie od prawa właściwego dla konkretnego stosunku timesharingu. W przypadku dyrektyw ochrona przyznana konsumentom zależna jest od tego, czy nieruchomości, 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. Znajdują one zastosowanie, kiedy wystąpi jedna z alternatywnie określonych w art. 10 ustawy przesłanek. Jeżeli więc umowa lub stosunek prawny timesharingu podlega prawu obcemu, a prawo to nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzianego 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 Zwane również przepisami koniecznego zastosowania lub przepisami wymuszającymi swoje zastosowanie. Por. M. Mataczyński: *Przepisy wymuszające swoje zastosowanie w prawie prywatnym międzynarodowym*, Zakamycze 2005, s. 15 i n., s. 28 i n.

⁷² Por. B. Fuchs: *Przepisy wymuszające swoją właściwość w przyszłej kodyfikacji prawa prywatnego międzynarodowego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2000, z. 3, s. 653 i n. Szerokie omówienie zagadnienia w monografii B. Fuchs: *Statut kontraktowy a przepisy wymuszające swoje zastosowanie*, Katowice 2003. Istnieje tutaj nierozwiązany spór, czy przepisy chroniące konsumentów powinny być uznawane za przepisy wymuszające swoje zastosowanie. Problem gruntownie omawia M. Jagielska: *Ewolucja ochrony konsumenta w prawie kolizyjnym Unii Europejskiej w zakresie zobowiązań umownych*, Warszawa 2010, s. 117 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 Rzeczpospolitą Polską. Jeżeli zatem przepisy chroniące nabywcę 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 zastosowania⁷⁴.

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 (tj. 1) konflikt rozstrzygany jest przez sąd

⁷⁴ 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 zawarciem 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 obywateli Unii czerpią poprzez akt implementujący je do wewnętrznych 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 odrębnemu 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 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 Założeniach do rządowego projektu ustawy o timesharingu przyjętych przez Radę Ministrów dnia 29 marca 2009 r. Tekst Założeń znajduje się m.in. na stronach UOKiK: http://www.uokik.gov.pl/projekty_aktow_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 międzynarodowe-

konsumenckich „stosuje się prawo państwa, w którym konsument ma miejsce zwykłego 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 prawnych⁸⁰. 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 ojczyznego. 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 przedsiębiorstwa⁸¹.

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 ojczyznego dokonał w Polsce czynności prawnej mającej wyrzecć skutek w Polsce, zdolność cudzoziemca podlega w tym zakresie prawu polskiemu, o ile wymaga tego ochrona

go. Stanowi on, że w przypadku rozporządzeń dotyczących nieruchomości forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności, czyli na podstawie art. 41 prawa państwa położenia nieruchomości.

⁸⁰ Z zastrzeżeniem art. 13 tego rozporządzenia.

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

osób działających w dobrej wierze”. Obecnie należy przyznać moc obowiązującą normie zawartej w art. 13 rozporządzenia Rzym I, który określa, że „w przypadku umowy zawartej między osobami, które znajdują się w tym samym państwie, osoba fizyczna, która miałaby zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych na podstawie prawa tego państwa, może powołać się na brak zdolności prawnej lub zdolności do czynności prawnych wynikający z prawa innego państwa jedynie wówczas, gdy w chwili zawarcia umowy druga strona umowy wiedziała o tym braku lub nie wiedziała o nim z powodu niedbalstwa”. Przepis ten chroni kontrahentów cudzoziemca, który wedle swego prawa ojczystego jest niezdolny do czynności prawnych⁸². Kwestia ta została również uregulowana w art. 12 prawa prywatnego międzynarodowego.

MATEUSZ JAGIEŁA

TIMESHARING AS THE PRIVATE
INTERNATIONAL LAW RELATIONSHIP

S u m m a r y

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.