

UZASADNIENIE

1. Wprowadzenie

Potrzeba opracowania projektowanej ustawy wynika z konieczności implementacji dyrektywy 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 wymiany (Dz. Urz. UE L 33 z 03.02.2009, str. 10), zwanej dalej „dyrektywą 2008/122”. Dyrektywa 2008/122 zastąpiła dyrektywę 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. Urz. UE L 280 z 29.10.1994, str. 83), zwaną dalej „dyrektywą 94/47”, której wdrożenie zapewniono 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 hipotece (Dz. U. Nr 74, poz. 855, z późn. zm.) (dalej jako „ustawa z 2000 r.”).

Timeshare oznacza prawo do korzystania z rzeczy, przede wszystkim nieruchomości (np. ośrodka turystycznego, hotelu, pensjonatu, apartamentu) w określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu w każdym roku. Funkcjonalnie timesharing wiąże się z branżą usług turystycznych (jest najczęściej wykorzystywany w celu nabycia prawa korzystania z nieruchomości położonych w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach). Korzystanie z miejsca zakwaterowania na zasadach timeshare nie obejmuje przy tym wielokrotnych rezerwacji miejsca zakwaterowania np. pokoi hotelowych, ani zwykłych umów najmu (przedmiotem umowy najmu jest bowiem korzystanie o charakterze ciągłym, a nie korzystanie w okresach wielokrotnych; dostęp do miejsca zakwaterowania na zasadach timeshare nie wymaga zaś dokonywania rezerwacji – dostęp do usług noclegowych we wskazanych okresach wynika bowiem dla konsumenta z samego faktu zawarcia umowy timeshare). Korzystanie z miejsca noclegowego na zasadach timeshare było przedmiotem regulacji dyrektywy 94/47 i tym samym ustawy z 2001 r., niemniej od przyjęcia ww. dyrektywy na rynku usług turystycznych wykształciło się wiele nowych produktów,

nieobjętych zakresem jej obowiązywania, takich jak np. oferujące rabaty na usługi noclegowe kluby wakacyjne (długoterminowe produkty wakacyjne), systemy wymiany umożliwiające konsumentom wzajemne korzystanie z praw timeshare, czy systemy odsprzedaży, umożliwiające obrót prawami z umów timeshare. Zasady oferowania przez przedsiębiorców tego rodzaju produktów uregulowano w nowej dyrektywie 2008/122 – co rodzi potrzebę uregulowania ww. materii w krajowych przepisach tą dyrektywę wdrażających.

2. Przepisy ogólne

W art. 2 ustawy, w sposób zgodny z art. 2 ust. 1 lit. a dyrektywy 2008/122 zdefiniowano pojęcie umowy timeshare. Przez umowę timeshare rozumiana będzie umowa, na podstawie której konsument, za wynagrodzeniem, nabywa od przedsiębiorcy prawo do korzystania, we więcej niż jednym okresie korzystania, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż jeden rok. Taka definicja umowy timeshare obejmować będzie umowy dotyczące kilku miejsc zakwaterowania – w jej zakres wejdą wówczas prawa do korzystania z miejsca zakwaterowania wybranego z grupy miejsc. W ustawie nie przesądzono przy tym o charakterze nabywanego prawa, wskazując, że prawo z umowy timeshare może mieć postać prawa osobistego (w tym wierzytelności) albo użytkowania (art. 23 ust. 1).

Przedmiotem umowy timeshare, zgodnie z proponowaną definicją, ma być miejsce zakwaterowania – a zatem wszelkiego rodzaju miejsca noclegowe, nie tylko mające charakter nieruchomości (ustawa z 2000 r. jako przedmiot umowy timeshare wskazywała jedynie na budynek lub pomieszczenie mieszkalne). Dla jednoznacznego określenia w ustawie, co jest przedmiotem umowy timeshare, w projektowanej ustawie (w art. 6 pkt 3) zaproponowano wprowadzenie definicji pojęcia „miejsce zakwaterowania”. Definicja ta będzie obejmowała zarówno pokoje, budynki i inne pomieszczenia mieszkalne, jak i inne miejsca noclegowe, w tym znajdujące się na statkach pasażerskich, barkach, w przyczepach kempingowych lub domkach turystycznych. Umowy, które nie zapewniają dostępu do tak rozumianego miejsca zakwaterowania (np. wynajem miejsc postojowych dla przyczep kempingowych) nie będą więc objęte regulacją dotyczącą umów timeshare.

W art. 3 ustawy, analogicznie jak w art. 2 ust. 1 lit. b dyrektywy 2008/122, zdefiniowano pojęcie umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. Przez umowę o długoterminowy

produkt wakacyjny rozumiana będzie umowa, na podstawie której konsument za wynagrodzeniem nabywa od przedsiębiorcy prawo do otrzymywania rabatów, zniżek lub innych korzyści związanych z zakwaterowaniem, zawartą na okres dłuższy niż jeden rok. Umowa taka może także przewidywać prawo konsumenta do nabycia usług związanych z podróżą, w szczególności prawo do skorzystania z miejsca zakwaterowania, prawo do nabycia usług transportowych lub do nabycia innych usług. Definicja ta obejmuje więc jedynie umowy, w których prawo jest nabywane odpłatnie. Nie są zatem nią objęte zwykłe systemy lojalnościowe polegające na udzieleniu zniżek na przyszłe pobyty w hotelach lub sieci hoteli. Nie będą też stanowić umowy o długoterminowy produkt wakacyjny umowy, w których głównym świadczeniem przedsiębiorcy nie będzie udzielenie konsumentowi zniżek, rabatów lub innych korzyści związanych z zakwaterowaniem. Oznacza to, że np. karta kredytowa nie będzie „długoterminowym produktem wakacyjnym”, nawet jeżeli przedsiębiorstwo, które ją wydaje, oferuje zniżki w hotelach, a konsument musi uiścić opłatę za wydanie karty; udzielenie zniżek na usługi turystyczne nie jest bowiem głównym świadczeniem przedsiębiorcy wydającego kartę kredytową.

W zakres pojęć umowy timeshare i umowy o długoterminowy produkt wakacyjny nie będą wchodzić umowy zawarte na okres jednego roku lub krótszy. Długoterminowym produktem wakacyjnym nie będą więc zniżki udzielane na okresy kilkumiesięczne, czy też zniżki udzielane jednorazowo. Dyrektywa 2008/122 nakazuje przy tym, aby w odniesieniu do umowy timeshare oraz umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, w celu obliczenia okresu obowiązywania umów uwzględniać ich każde postanowienie umożliwiające wydłużenie tego okresu wynikające z dorozumianego odnowienia lub przedłużenia umowy (art. 2 ust. 2 dyrektywy). Tego rodzaju regulacja ma na celu uniemożliwienie obchodzenia przez przedsiębiorców przepisów dotyczących czasu trwania umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. W świetle ww. regulacji dyrektywy, dla uznania danej umowy za spełniającą przesłanki ww. umów miarodajny powinien być bowiem faktyczny czas jej obowiązywania. Tym samym zawarcie przez przedsiębiorcę z konsumentem umowy spełniającej cechy umowy timeshare, ale na okres krótszy niż minimalny, w przypadku gdy umowa taka umożliwia wydłużenie czasu jej obowiązywania, czy to w sposób dorozumiany, czy też w sposób wyraźny, powinno być traktowane jako zawarcie umowy timeshare. Podobnie za jednoznaczne z zawarciem umowy timeshare powinno być uznawane faktyczne wydłużenie czasu trwania umowy, przez umożliwienie konsumentowi dalszego korzystania

z miejsca zakwaterowania w późniejszych okresach, przypadających po upływie terminu, na jaki umowa została pierwotnie zawarta. Odpowiadający ww. regulacji dyrektywy przepis zamieszczono w art. 2 ust. 2 ustawy dotyczącym umowy timeshare – który stosownie do jej art. 3 stosowany będzie także do umów o długoterminowy produkt wakacyjny.

W art. 4 ustawy zdefiniowano, w sposób podobny jak w art. 2 ust. 1 lit. c dyrektywy 2008/122, pojęcie umowy pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego. Przez umowę taką rozumiana będzie umowa, na podstawie której przedsiębiorca zobowiązywał się będzie, za wynagrodzeniem, do wykonywania czynności prawnych lub czynności faktycznych zmierzających do nabycia lub zbycia przez konsumenta praw z umowy timeshare lub z umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. Umowa taka obejmowała będzie wszelkie formy pośrednictwa między konsumentem, który chce sprzedać lub kupić produkt timeshare lub długoterminowy produkt wakacyjny, a przedsiębiorcą zajmującym się takim pośrednictwem. W zakres umów pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego wchodzić więc będą umowy, w których konsument udzielał będzie przedsiębiorcy umocowania do działania w jego imieniu, umowy w których przedsiębiorca działał będzie na rachunek konsumenta w imieniu własnym, jak i umowy, na podstawie których przedsiębiorca będzie jedynie dokonywał czynności faktycznych zmierzających do nabycia lub zbycia przez konsumenta praw z timeshare lub z długoterminowego produktu wakacyjnego.

W art. 5 ustawy zdefiniowano pojęcie „umowa o uczestnictwo w systemie wymiany” (art. 2 ust. 1 lit. d dyrektywy 2008/122). Przez umowę o uczestnictwo w systemie wymiany rozumiana będzie umowa, na podstawie której przedsiębiorca, za wynagrodzeniem, przyznaje konsumentowi dostęp do systemu wymiany, w ramach którego konsument uzyskuje prawo do korzystania z miejsca zakwaterowania, lub prawo do nabycia innych usług świadczonych przez przedsiębiorcę, w zamian za umożliwienie innym konsumentom korzystania z miejsca zakwaterowania będącego przedmiotem jego umowy timeshare. Istotą tej umowy nie będzie więc dokonywanie pomiędzy konsumentami transakcji wymiany przysługujących im praw z umów timeshare, lecz uczestnictwo w zorganizowanym przez przedsiębiorcę systemie, w ramach którego dokonywanie takiej wymiany będzie możliwe. Wnosząc do systemu wymiany prawo timeshare, konsument oprócz możliwości skorzystania z innego miejsca zakwaterowania, będzie mógł skorzystać także z innych usług oferowanych przez

przedsiębiorcę, takich jak np. dostęp do klubu fitness, siłowni, pola golfowego, czy udostępnienie konsumentowi pokoju hotelowego na dowolnie określony czas.

W ustawie zaproponowano przy tym, aby definicje umów timeshare, długoterminowego produktu wakacyjnego, pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, oraz o uczestnictwo w systemie wymiany, jako mające dla ustawy podstawowy charakter, zamieszczone były nie w słowniczku używanych w ustawie pojęć, ale w odrębnych artykułach, które definiowałyby je jako umowy nazwane i określały ich niezbędne elementy.

W „słowniczku” wprowadzono zaś definicje pojęć „przedsiębiorcy” i „konsumenta” (art. 6 pkt 2 i 4) – odsyłając w tym zakresie do odpowiednich regulacji Kodeksu cywilnego.

Z uwagi na wymagany dyrektywą 2008/122 obowiązek przekazywania pomiędzy konsumentem a przedsiębiorcą określonych informacji na trwałym nośniku informacji, do „słowniczka” wprowadzono także definicję pojęcia „trwały nośnik informacji” (art. 6 pkt 5). Definicja ta wzorowana będzie na zawartej w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715), i tym samym pojęcie „trwały nośnik informacji” oznaczać będzie materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z umową, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci.

Przepisy dyrektywy 2008/122 nakładają na przedsiębiorców obowiązek poinformowania konsumenta o związaniu „kodeksem postępowania”, oraz o miejscu, w którym konsument może zapoznać się z treścią takiego kodeksu (odpowiednie regulacje zawierają w tym zakresie załączniki do dyrektywy). Zasadne jest więc zdefiniowanie w ustawie pojęcia „kodeksu postępowania”. Wystarczające jednak będzie odesłanie w tym zakresie do regulacji ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206), określających znaczenie pojęcia „kodeks dobrych praktyk”. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, kodeks dobrych praktyk to zbiór zasad postępowania, a w szczególności norm etycznych i zawodowych, przedsiębiorców, którzy zobowiązali się do ich przestrzegania w odniesieniu do jednej lub większej liczby praktyk rynkowych. Definicja ta jest zbieżna z zakresem pojęcia „kodeksu postępowania”, o którym mowa

w dyrektywie 2008/122. Zgodnie bowiem z regulacją unijną „kodeks postępowania” to umowa lub zbiór zasad, które nie są wymagane na mocy przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych państwa członkowskiego i które definiują postępowanie przedsiębiorców, którzy zobowiązali się do przestrzegania kodeksu w odniesieniu do jednej lub większej liczby określonych praktyk handlowych lub sektorów działalności gospodarczej (art. 2 ust. 1 lit. i dyrektywy 2008/122). W ustawie zrezygnowano zatem z posługiwania się odrębnym pojęciem „kodeksu postępowania” i posłużono się funkcjonującym już pojęciem „kodeksu dobrych praktyk” – w znaczeniu obecnie nadawanym mu przepisami o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (art. 6 pkt 1 ustawy).

W ślad za przepisem art. 2 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/122 wprowadzono do „słowniczka” definicję „umowy powiązanej” – umową taką będzie zawarta przez konsumenta z przedsiębiorcą, z którym zawarł on umowę timeshare lub umowę o długoterminowy produkt wakacyjny, umowa przewidująca świadczenie usług związanych odpowiednio z umową timeshare lub z umową o długoterminowy produkt wakacyjny (art. 6 pkt 6 ustawy). Usługi w ramach umów powiązanych będą mogły być świadczone zarówno przez przedsiębiorcę, jak i przez osobę trzecią na podstawie porozumienia z przedsiębiorcą. Tak zdefiniowane umowy powiązane to różnego rodzaju umowy mające za przedmiot usługi związane z eksploatacją miejsca zakwaterowania np. umowa o dostarczanie energii elektrycznej czy wody, umowa o wywóz śmieci, umowa o konserwację, a także umowa o administrowanie obiektami wspólnymi takimi jak basen, sauna, itp. Umowami powiązanymi mogą być też umowa o uczestnictwo w systemie wymiany oraz umowa pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego (dalej „umowa pośrednictwa w odsprzedaży”) – o ile zawarte zostaną one z przedsiębiorcą, z którym konsument zawarł umowę timeshare lub umowę o długoterminowy produkt wakacyjny.

W celu zabezpieczenia interesów konsumentów do ustawy wprowadzono także przepis wskazujący, że postanowienia umowne mniej korzystne dla konsumentów aniżeli przepisy niniejszej ustawy są nieważne, a w ich miejsce wejdą odpowiednie przepisy ustawy o timeshare (art. 7 ustawy).

Mając na uwadze fakt, że regulowana przez ustawę o timeshare problematyka będzie należała do szeroko rozumianego prawa zobowiązań, w ustawie zamieszczono wyraźne odesłanie, wskazujące, że w sprawach w niej nieuregulowanych będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (art. 8 ustawy).

3. Obowiązki informacyjne przedsiębiorcy

Przepis art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/122 nakłada na przedsiębiorcę obowiązek dostarczenia konsumentowi dokładnych i wystarczających informacji dotyczących umów timeshare, umów o długoterminowy produkt wakacyjny, umów pośrednictwa w odsprzedaży lub umów o uczestnictwo w systemie wymiany (dalej „informacje przedkontraktowe”). Informacje te mają zostać dostarczone na standardowych formularzach informacyjnych dotyczących poszczególnych umów, których wzory określono w załącznikach do dyrektywy. W ramach wdrożenia ww. przepisów dyrektywy, w art. 9 ustawy wprowadzono obowiązek dostarczenia konsumentowi informacji przedkontraktowych, wskazując że zakres tych informacji wyznaczać będzie brzmienie standardowych formularzy informacyjnych, których wzory określać będą – w sposób analogiczny do przyjętego w załącznikach do dyrektywy – odpowiednie załączniki do ustawy (w przypadku umowy timeshare – załącznik nr 1, w przypadku umowy o długoterminowy produkt wakacyjny – załącznik nr 2, w przypadku umowy pośrednictwa w odsprzedaży – załącznik nr 3, a w przypadku umowy o uczestnictwo w systemie wymiany – załącznik nr 4). Informacje przedkontraktowe, zależnie od rodzaju zawieranej z konsumentem umowy, obejmować będą m.in. dane na temat tożsamości przedsiębiorcy (jego nazwę, siedzibę i formę prawną), dokładny opis świadczonych usług (np. opis miejsca zakwaterowania oraz dodatkowych obiektów, takich jak basen, sauna, opis działań marketingowych w zakresie pośrednictwa w odsprzedaży, opis funkcjonowania systemu wymiany), wskazanie okresu, na jaki umowa jest zawierana, wymienienie wszystkich kosztów, które obowiązany jest ponieść konsument, informacje na temat uprawnień konsumenta w relacjach z przedsiębiorcą, informacje o stosowanych przez przedsiębiorcę kodeksach dobrych praktyk, informacje o zawarciu umów powiązanych, oraz informacje o warunkach rozwiązania umowy.

Realizując regulacje art. 4 ust. 1 i 2 dyrektywy 2008/122 nałożono na przedsiębiorcę obowiązek dostarczenia informacji przedkontraktowych nieodpłatnie, w sposób jasny i zrozumiały, na piśmie lub na innym trwałym nośniku informacji, z wykorzystaniem

standardowych formularzy informacyjnych (art. 10 ust. 1 i 4 ustawy). Stosownie do przepisu art. 4 ust. 1 dyrektywy, nakładającego obowiązek dostarczenia ww. informacji „w odpowiednim czasie, zanim konsument zostanie związany umową lub ofertą” wskazano w ustawie na obowiązek przekazania tych informacji konsumentowi w odpowiednim czasie, umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy (art. 10 ust. 2 ustawy), dodając ponadto, że także oferta zawarcia umowy powinna zawierać informacje takie (art. 10 ust. 3 ustawy).

Przepis art. 4 ust. 3 dyrektywy 2008/122 wymaga zapewnienia przez państwa członkowskie, aby informacje przedkontraktowe były sporządzane w języku lub jednym języków państwa członkowskiego, w którym konsument przebywa lub którego jest obywatelem, o ile jest to język urzędowy UE, zgodnie z wyborem konsumenta. Mając na uwadze powyższe, wprowadzono do ustawy przepis stanowiący, że informacje przedkontraktowe powinny być sporządzone, zgodnie z wyborem konsumenta, w języku urzędowym państwa członkowskiego, w którym ma on miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Jeżeli w państwie tym obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, informacje te powinny być sporządzone w jednym z tych języków, wybranym przez konsumenta. Wprowadzono także ogólną normę, zgodnie z którą informacje przedkontraktowe nie mogą być sporządzone w języku niebędącym językiem urzędowym Unii Europejskiej (art. 10 ust. 5 ustawy).

Zgodnie z art. 5 ust. 2 dyrektywy 2008/122 informacje przedkontraktowe stanowią integralną część umowy i nie podlegają zmianom, chyba że strony wyraźnie postanowią inaczej lub zmiany wynikają z nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych okoliczności niezależnych od przedsiębiorcy, których skutków nie można było uniknąć nawet przy całkowitym zachowaniu należytej staranności. Konsument ma być informowany o takich zmianach na piśmie lub na trwałym nośniku informacji, a umowa powinna wymieniać wszystkie tego rodzaju zmiany.

Z ww. przepisu wynika generalny zakaz dokonywania zmian w informacjach przedkontraktowych, przy czym jednym z wyjątków dopuszczających możliwość dokonywania takich zmian ma być wystąpienie nadzwyczajnych i nieprzewidzianych okoliczności niezależnych od przedsiębiorcy, których skutków nie można było uniknąć nawet przy całkowitym zachowaniu należytej staranności. W polskim porządku prawnym wskazana okoliczność jest zbieżna z pojęciem siły wyższej. Pomimo braku legalnej definicji tego pojęcia zostało ono w Rzeczypospolitej Polskiej silnie utrwalone przez doktrynę

i orzecznictwo, jako zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia. Dlatego też, implementowanie ww. wyjątku do ustawy o timeshare w brzmieniu określonym w dyrektywie mogłoby doprowadzić do różnego rodzaju niejasności i rozbieżności interpretacyjnych podczas stosowania jej przepisów. Mając to na uwadze, za zasadne uznano posłużenie się w ustawie pojęciem „siły wyższej” zamiast odwoływania się do „nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych okoliczności”, o których mowa w dyrektywie.

Drugim z dopuszczalnych wyjątków od ww. zasady niedokonywania zmian w informacjach przedkontraktowych jest możliwość dokonywania w nich zmian „gdy strony wyraźnie postanowią inaczej”. Przesłanka ta obejmuje przypadki, gdy przed zawarciem umowy przedsiębiorca chce zmienić określone informacje przedkontraktowe, a konsument wyraża na to zgodę. Zmiana następuje więc na podstawie konsensusu zawartego przez obie strony, przy czym ma on miejsce przed zawarciem umowy. W takim przypadku, zgodnie z wymogami akapitu drugiego art. 5 ust. 2 dyrektywy 2008/122, konsument powinien zostać poinformowany o takiej zmianie przed zawarciem umowy na piśmie lub na innym trwałym nośniku informacji.

W celu implementacji ww. przepisu dyrektywy do ustawy wprowadzono przepis art. 11, stanowiący o możliwości dokonywania zmian w informacjach przedkontraktowych jedynie za wyraźną zgodą konsumenta bądź w przypadku siły wyższej (art. 11 ust. 1 ustawy), oraz przepis o obowiązku poinformowania konsumenta, w odpowiednim czasie, umożliwiającym zapoznanie się ze zmienionymi informacjami przed zawarciem umowy, o dokonanych w informacjach przedkontraktowych zmianach (art. 11 ust. 2 ustawy). Stosownie do art. 5 ust. 2 dyrektywy 2008/122 w ustawie przewidziano także wymóg przekazania informacji o zmianach na piśmie lub innym trwałym nośniku informacji (art. 11 ust. 2 ustawy). Ponadto w celu implementacji ww. przepisu dyrektywy, w art. 18 ust. 1 ustawy jednoznacznie wskazano na charakter informacji przedkontraktowych jako integralnej części umowy, nakładając jednocześnie na przedsiębiorcę obowiązek wymienienia w umowie wszelkich dokonanych przed jej zawarciem zmian w takich informacjach.

Przepis art. 5 ust. 4 dyrektywy 2008/122 stanowi, że przed zawarciem umowy przedsiębiorca wyraźnie zwraca uwagę konsumenta na prawo do odstąpienia od umowy, na długość terminu do odstąpienia od umowy oraz na zakaz płacenia zaliczek przed upływem terminu do odstąpienia od umowy. Konsument ma także odrębnie podpisywać odpowiednie postanowienia umowy na ten temat. W celu implementacji ww. przepisu wprowadzono do

ustawy przepis art. 12, nakładający obowiązek podania takich informacji konsumentowi przez przedsiębiorcę. Informacje takie stanowią przy tym będą element umowy, który przez konsumenta powinien zostać odrębnie podpisany (art. 17 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy).

W art. 13 i art. 26 ustawy wprowadzono regulacje wskazujące, że z obowiązku dostarczenia konsumentowi informacji przedkontraktowych nie zwalnia zawarcie umowy pomimo ich nieprzekazania konsumentowi, oraz że na obowiązek ten nie ma wpływu upływ terminu do odstąpienia od umowy. Wprowadzenie tych przepisów związane jest z przewidzianym w art. 6 ust. 3 dyrektywy wymogiem stosowania przez państwa członkowskie sankcji w przypadku nieprzekazania informacji przedkontraktowych konsumentowi – co zapewniono w drodze nowelizacji odpowiednich przepisów Kodeksu wykroczeń (nowy § 8 w art. 60¹). Skoro bowiem stosownie do § 8 w art. 60¹ Kodeksu wykroczeń karane ma być niedostarczenie konsumentowi informacji przedkontraktowych po upływie terminu do odstąpienia od umowy, to obowiązek ich dostarczenia konsumentowi powinien w ustawie zostać jasno sprecyzowany, i powinien on dotyczyć także okresu późniejszego niż etap sprzedawania umowy.

Ponieważ zapisy zawarte w standardowych formularzach informacyjnych dotyczących poszczególnych umów, w brzmieniu określonym w załącznikach do dyrektywy, odnoszą się także do umów przedwstępnych, poprzedzających zawarcie umów timeshare, długoterminowego produktu wakacyjnego, pośrednictwa w odsprzedaży lub uczestnictwa w systemie wymiany, w ustawie zaproponowano, aby zakres obowiązków informacyjnych przedsiębiorcy w odniesieniu do umów przedwstępnych poprzedzających zawarcie umów timeshare, o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa w odsprzedaży oraz o uczestnictwo w systemie wymiany był analogiczny, jak w odniesieniu do każdej z ww. umów (art. 14 ustawy).

4. Reklama i promocja

Ustawodawca unijny uregulował kwestie związane z reklamą umów: timeshare, o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa w odsprzedaży oraz o uczestnictwo w systemie wymiany w art. 3 dyrektywy 2008/122. Mając na uwadze treść ww. przepisu, w ustawie nałożono na przedsiębiorcę obowiązek wskazywania w każdej reklamie dotyczącej

produktów będących przedmiotem takich umów miejsca i sposobu uzyskania informacji przedkontraktowych (art. 15 ust. 1 ustawy).

Implementując przepis art. 3 ust. 2 i 3 dyrektywy 2008/122 nałóżono na przedsiębiorcę obowiązek informowania w zaproszeniach na spotkania, będące de facto akcjami promocyjnymi lub akcjami sprzedaży timeshare, długoterminowego produktu wakacyjnego, pośrednictwa w odsprzedaży lub uczestnictwa w systemie wymiany, o handlowym celu i charakterze takich spotkań, oraz obowiązek zapewnienia dostępności dla konsumentów, w czasie takich spotkań, informacji przedkontraktowych (art. 15 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z art. 3 ust. 4 dyrektywy 2008/122 zakazano także w ustawie przedstawiania przez przedsiębiorcę umów timeshare oraz umów o długoterminowy produkt wakacyjny jako środka o charakterze inwestycji, służącego do pomnażania majątku (art. 15 ust. 3 ustawy).

5. Zawieranie umowy timeshare, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa w odsprzedaży oraz umowy o uczestnictwo w systemie wymiany

Dyrektywa 2008/122 nakazuje, aby umowa timeshare, umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, umowa pośrednictwa w odsprzedaży oraz umowa o uczestnictwo w systemie wymiany była sporządzana na piśmie, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku (art. 5 ust. 1). Przepis ten w art. 16 ust. 1 ustawy wdrożono przez wskazanie na obowiązek sporządzania takich umów w przewidzianej przez Kodeks cywilny pisemnej formie – z zastrzeżeniem jednak odrębnych przepisów, mogących przewidywać formę szczególną takiej umowy (zastrzeżenie takie dotyczyć będzie jedynie timesharing ustanowionego jako użytkowanie nieruchomości – wówczas, zgodnie z art. 245 Kodeksu cywilnego, wymagane będzie dochowanie formy aktu notarialnego).

W celu wdrożenia art. 5 ust. 5 dyrektywy, stanowiącego o obowiązku przekazania konsumentowi w momencie zawarcia umowy przynajmniej jednego egzemplarza umowy, w art. 16 ust. 2 ustawy wskazano, że przedsiębiorca jest obowiązany niezwłocznie doręczyć umowę konsumentowi.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 dyrektywy 2008/122 państwa członkowskie zapewniają aby umowa była sporządzona w języku lub jednym z języków państwa członkowskiego, w którym konsument przebywa lub którego jest obywatelem, zgodnie z wyborem konsumenta, o ile jest to język urzędowy Unii Europejskiej. Mając na uwadze powyższe, wprowadzono do ustawy przepis stanowiący, że umowa powinna być sporządzona, zgodnie z wyborem konsumenta, w języku urzędowym państwa członkowskiego, w którym ma on miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Jeżeli w państwie tym obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, umowa powinna być sporządzona w jednym z tych języków, wybranym przez konsumenta. Wprowadzono także ogólną normę, zgodnie z którą umowa nie może być sporządzona w języku niebędącym językiem urzędowym Unii Europejskiej (art. 16 ust. 3 ustawy).

Stosownie do art. 5 ust. 3 dyrektywy 2008/122 w ustawie (w art. 17 ust. 1) wskazano na obowiązek zamieszczenia w umowie:

- 1) imienia, nazwiska i adresu konsumenta;
- 2) imienia i nazwiska albo nazwy (firmy) przedsiębiorcy, oraz adresu jego miejsca zamieszkania lub adresu jego siedziby;
- 3) określenia miejsca i daty zawarcia umowy.

Nie uznano przy tym za konieczne dodatkowe zapisywanie w ustawie, że (jak przewiduje to przepis art. 5 ust. 3 lit. a dyrektywy 2008/122) „umowa zawiera podpisy stron”. Umowa, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy, zawierana będzie bowiem w formie pisemnej, a zatem, zgodnie z ogólnymi regułami prawa cywilnego (art. 78 Kodeksu cywilnego), dla jej zawarcia konieczne będzie złożenie przez obydwie strony podpisów na dokumencie obejmującym treść ich oświadczeń woli, bądź opatrzenie tych oświadczeń kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Ponadto, zgodnie z art. 5 ust. 4 dyrektywy 2008/122 wskazano w ustawie na obowiązek zamieszczenia w umowie, i odrębnego podpisania przez konsumenta, postanowień dotyczących prawa i terminu odstąpienia od umowy oraz postanowień dotyczących zakazu świadczeń przed upływem określonego w art. 34 ustawy terminu (art. 17 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2).

Stosownie do art. 5 ust. 4 dyrektywy 2008/122 (zdanie trzecie), nałożono na przedsiębiorcę obowiązek dołączenia do umowy standardowego formularza odstąpienia od umowy, sporządzanego zgodnie z wzorem, który określać będzie załącznik nr 5 do ustawy (art. 18 ust. 2). Formularz taki ma na celu ułatwienie korzystania z prawa odstąpienia od umowy, niemniej jego wykorzystanie do wykonania prawa odstąpienia nie będzie obowiązkowe.

W przypadku gdyby umowa timeshare, umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, umowa pośrednictwa w odsprzedaży oraz umowa o uczestnictwo w systemie wymiany poprzedzane były umową przedwstępną, w ustawie przewidziano odpowiednie stosowanie do umowy przedwstępnej regulacji przewidzianych dla umów przyrzeczonych, dotyczących ich formy, niezbędnych elementów, wymogów językowych oraz obowiązku niezwłocznego ich dostarczenia konsumentowi (art. 19).

6. Przepisy szczególne dotyczące umów o długoterminowy produkt wakacyjny oraz umów timeshare

Dyrektywa 2008/122 (art. 10 ust. 1) wprowadza dla umów o długoterminowy produkt wakacyjny system ratalny jako obowiązkową formę płatności. Wszelkie związane z umową opłaty muszą być podzielone na roczne raty o równej wartości. Dyrektywa 2008/122 nakłada na przedsiębiorcę obowiązek przesłania pisemnego wezwania do zapłaty, na papierze lub na innym trwałym nośniku. Oprócz prawa do odstąpienia od umowy, ustawodawca unijny przyznał konsumentom zawierającym umowę o długoterminowy produkt wakacyjny dodatkowe uprawnienie rozwiązania stosunku prawnego. Począwszy od drugiej raty konsument, który zawarł ww. umowę, ma prawo do jej rozwiązania za wypowiedzeniem złożonym przedsiębiorcy w terminie czternastu dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. W ramach implementacji ww. przepisów dyrektywy 2008/122 odpowiadające im regulacje zamieszczono w art. 20 i 22 ustawy. W art. 22 ust. 3 i 4 wdrożono przy tym przepis art. 11 ust. 2 dyrektywy 2008/122, w części stanowiącej, że skorzystanie przez konsumenta z prawa do wypowiedzenia umowy w takim trybie nie może się dla niego wiązać z jakimikolwiek sankcjami. Stosownie do art. 22 ust. 3 ustawy konsument nie będzie więc odpowiadał za szkodę spowodowaną takim wypowiedzeniem umowy, a zgodnie z art. 22 ust. 4 przedsiębiorca nie będzie mógł zastrzec w umowie jakichkolwiek obowiązków, które ograniczałyby prawo do takiego jej wypowiedzenia

(np. zastrzegając na wypadek wypowiedzenia umowy obowiązek spełnienia przez konsumenta nieuzasadnionych i nadmiernie uciążliwych świadczeń).

Przepisy dyrektywy 2008/122 dające konsumentowi możliwość wypowiedzenia umowy w powyższym trybie, uzależniają możliwość dokonania takiego wypowiedzenia od otrzymania od przedsiębiorcy wezwania do zapłaty. Dyrektywa 2008/122 nie reguluje jednak sytuacji, w której przedsiębiorca narusza nałożony na niego obowiązek wezwania konsumenta do zapłaty, wskutek czego konsument nie może skorzystać z prawa do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem. Może zatem powstać realne niebezpieczeństwo wykorzystywania tej luki prawnej przez przedsiębiorców. W praktyce mogą pojawić się również wątpliwości, co do obowiązku płacenia przez konsumenta kolejnych rat pomimo nieotrzymania wezwania do zapłaty. Dlatego też w pełni zasadne wydaje się skorzystanie z możliwości przewidzianej w art. 15 dyrektywy 2008/122 i ustanowienie odpowiedniej sankcji o charakterze cywilnoprawnym na wypadek naruszania przez przedsiębiorców obowiązku wezwania konsumenta do zapłaty.

Odpowiednią sankcją w tym przypadku, która mobilizowałaby przedsiębiorcę do wypełnienia ww. obowiązku, będzie zwolnienie konsumenta z obowiązku zapłaty kolejnych rat, aż do chwili doręczenia przez przedsiębiorcę stosownego wezwania do zapłaty. Jednocześnie, pomimo braku wpłaty rat z ww. powodu, konsument powinien mieć pełne prawo do korzystania z produktu będącego przedmiotem umowy. Istnieje jednak niebezpieczeństwo, że przedsiębiorca będzie w takich okolicznościach skutecznie uniemożliwiał konsumentowi korzystanie z ww. produktu mając świadomość, że jedynym środkiem obrony konsumenta jest uciążliwa dla niego droga postępowania sądowego. Dlatego też, zasadnym jest uzupełnienie ww. sankcji o regulację, zgodnie z którą po upływie 30 dni od daty, w której zgodnie z prawem konsument powinien otrzymać od przedsiębiorcy wezwanie do zapłaty, konsument będzie miał prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem natychmiastowym. Powyższe regulacje zamieszczono w art. 21 ust. 2 ustawy. Podobnie jak w przypadku wypowiedzenia realizowanego na podstawie art. 22 ustawy, także i w tym przypadku przyjęto, że konsument nie będzie odpowiadał za szkodę spowodowaną wypowiedzeniem umowy (art. 21 ust. 3), zaś przedsiębiorca nie będzie mógł ograniczać umownie prawa do dokonania takiego wypowiedzenia (np. zastrzegając obowiązek spełnienia w takim wypadku przez konsumenta dodatkowych, nieuzasadnionych świadczeń) (art. 21 ust. 4).

Określony w załączniku nr 2 do dyrektywy 2008/122 standardowy formularz informacyjny dotyczący umowy o długoterminowy produkt wakacyjny stanowi o możliwości dokonania waloryzacji rocznych rat należnych przedsiębiorcy, po pierwszym roku trwania umowy, w celu utrzymania ich realnej wartości. W art. 20 ust. 2 ustawy zaproponowano zatem przepis, zgodnie z którym strony w umowie o długoterminowy produkt wakacyjny będą mogły zastrzec, że po pierwszym roku trwania umowy, wysokość kolejnych rat będzie mogła być waloryzowana w celu utrzymania ich realnej wartości. Tego rodzaju klauzule waloryzacyjne podlegać będą kontroli sądowej (m.in. prowadzonej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów) pod kątem posiadania cech kwalifikujących je jako niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. Granice dopuszczalności wprowadzenia do umów o długoterminowy produkt wakacyjny tego rodzaju klauzul będą wyznaczały: zasada swobody umów, odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego regulujące instytucję niedozwolonych postanowień umownych oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy ustalające standardy ochrony konsumentów.

Z uwagi na możliwość ukształtowania praw z umowy timeshare na zasadach użytkowania, w ustawie przewidziano wyłączenie stosowania do takiego użytkowania przepisów art. 254 – 255 i art. 266 Kodeksu cywilnego, które to przepisy, jako wyłączające zbywalność użytkowania (art. 254), przewidujące wygaśnięcie użytkowania po 10 latach jego niewykonywania (art. 255) oraz jego wygaśnięcie ze śmiercią osoby uprawnionej (art. 266) nie przystają do istoty timesharingu, jako prawa zbywalnego i ustanawianego na długie okresy (art. 23 ust. 2 ustawy). Zbędny stanie się przy takim rozwiązaniu zawierający obecnie podobne wyłączenia przepis art. 270¹ Kodeksu cywilnego – który proponuje się w konsekwencji uchylić w projektowanych w art. 44 ustawy zmianach do ustawy Kodeks cywilny.

Jednocześnie zaproponowano wyłączenie stosowania do użytkowania ustanowionego na zasadach timesharingu przepisów art. 259 i 260 Kodeksu cywilnego, przewidujących inne niż wynikające z rozwiązań wprowadzanych w rozdziale 10 ustawy zasady utrzymywania przedmiotu użytkowania i dokonywania w nim napraw (art. 23 ust. 2 ustawy). W ustawie jako zasadę ustanawia się bowiem obowiązek utrzymywania przedmiotu umowy timeshare i dokonywania w nim napraw przez przedsiębiorcę (właściciela rzeczy) co jest zasadą odrębną od przyjętej w ww. przepisach Kodeksu cywilnego regulacji o ponoszeniu takich nakładów co do zasady przez użytkownika.

Ponadto, w celu wzmocnienia praw z umowy timeshare ukształtowanych jako uprawnienia osobiste, w art. 23 ust. 3 ustawy przewidziano możliwość ujawnienia w księdze wieczystej prawa z umowy timeshare mającej za przedmiot nieruchomości. Analogiczny zapis zamieszczono także w zmienianej ustawie o księgach wieczystych o hipotece, wskazując w jej art. 16 ust. 2 pkt 6, na możliwość wpisania do księgi wieczystej osobistego prawa z umowy timeshare mającej za przedmiot nieruchomości (art. 46 ustawy).

7. Odstąpienie od umowy

Stosownie do art. 6 ust. 1 dyrektywy 2008/122 konsumentowi przysługuje, w terminie czternastu dni kalendarzowych, prawo do odstąpienia od umowy (timeshare, o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa w odsprzedaży lub o uczestnictwo w systemie wymiany) bez podania powodu. Termin ten liczony jest od dnia zawarcia umowy, lub od dnia, w którym konsument otrzymał umowę, jeżeli dzień ten następuje po dniu jej zawarcia. Dyrektywa 2008/122, w art. 6 ust. 2 i 3, przewiduje jednak wydłużenie ww. terminu odstąpienia:

- 1) o jeden rok – w przypadku gdy w dniu zawarcia lub otrzymania umowy przedsiębiorca nie przekazał konsumentowi na piśmie lub innym trwałym nośniku informacji standardowego formularza odstąpienia od umowy,
- 2) o trzy miesiące – w przypadku gdy w dniu zawarcia lub otrzymania umowy przedsiębiorca nie przekazał konsumentowi, na piśmie lub innym trwałym nośniku informacji, wszystkich informacji przedkontraktowych z wykorzystaniem standardowych formularzy informacyjnych określonych we wzorach stanowiących załączniki do dyrektywy.

Natomiast w przypadku gdy przedsiębiorca, który uchybił obowiązkowi przekazaniu konsumentowi formularza odstąpienia bądź informacji przedkontraktowych przed zawarciem lub otrzymaniem umowy, ale:

- 1) przekazał konsumentowi, przed upływem jednego roku od dnia zawarcia lub otrzymania umowy, na piśmie lub innym trwałym nośniku informacji, standardowy formularz odstąpienia od umowy – termin odstąpienia od umowy upływa po 14 dniach od dnia jego otrzymania przez konsumenta;
- 2) przekazał konsumentowi, przed upływem trzech miesięcy od dnia zawarcia lub otrzymania umowy, na piśmie lub innym trwałym nośniku informacji, wszystkie informacje

przedkontraktowe, z wykorzystaniem standardowych formularzy informacyjnych określonych we wzorach stanowiących załączniki do dyrektywy – termin odstąpienia od umowy upływa po 14 dniach od dnia ich otrzymania przez konsumenta.

Odpowiadające ww. regulacjom dyrektywy 2008/122 przepisy zamieszczono w art. 24 ust. 1 – 3 ustawy.

Dyrektywa 2008/122 w art. 6 ust. 5 określa dodatkowo sposób obliczania terminu odstąpienia od umowy o uczestnictwo w systemie wymiany zawieranej jednocześnie z umową timeshare jako umowa powiązana. W takim przypadku do obydwu umów stosuje się taki sam termin odstąpienia, liczony od dnia otrzymania przez konsumenta umowy timeshare. Stosowną regulację na ten temat zamieszczono w art. 25 ustawy.

W celu implementacji art. 7 dyrektywy 2008/122 w ustawie wskazano ponadto, że termin do odstąpienia od umowy jest zachowany, jeżeli przed jego upływem konsument wyśle na wskazany adres oświadczenie o odstąpieniu od umowy (art. 27 ust. 3 ustawy). Ponadto wskazano w ustawie na możliwość skorzystania przez konsumenta ze standardowego formularza odstąpienia od umowy, którego wzór określa załącznik nr 5 do ustawy (art. 27 ust. 2 ustawy), przy czym konsument może odstąpić od umowy w inny sposób aniżeli przez posłużenie się takim formularzem; zawsze powinien on jednak oświadczenie o odstąpieniu złożyć na piśmie lub na innym trwałym nośniku informacji (art. 27 ust. 1 ustawy).

W art. 32 ustawy, podobnie jak w ustawie z 2000 r., przewidziano odpowiednie stosowanie do umowy przedwstępnej, zobowiązującej do zawarcia umowy timeshare, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa w odsprzedaży lub umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, przepisów o odstąpieniu od umowy, dotyczących ww. umów. Stosownie jednak do regulacji zawartej w nowej ustawie o timeshare w takim przypadku do umowy przedwstępnej odpowiednio stosowane będą także przepisy określające skutki takiego odstąpienia od umowy (omówiono je poniżej – w pkt 8 uzasadnienia).

8. Skutki odstąpienia od umowy

Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez dyrektywę 2008/122 (art. 8 ust. 1) w porównaniu do obecnej regulacji ustawowej jest zakaz obciążania konsumenta, który skorzystał z prawa do odstąpienia od umowy jakimikolwiek kosztami. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 1 ustawy z 2000 r. w razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi odpowiedzialności wobec przedsiębiorcy. Przepis art. 7 ust. 2 tej ustawy wskazuje jednak, że umowa może w takim przypadku zobowiązywać nabywcę do zwrotu przedsiębiorcy kosztów niezbędnych do zawarcia umowy, co na gruncie nowych przepisów nie będzie już mieć miejsca. Obecnie projektowany przepis (art. 28 ustawy) stanowić będzie, że w razie skorzystania przez konsumenta z prawa do odstąpienia od umowy, umowa uważana będzie za niezawartą, a konsument nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. W szczególności nie będzie on obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za usługi wykonane przez przedsiębiorcę przed odstąpieniem od umowy, ani do zwrotu korzyści, które przedsiębiorca mógłby uzyskać, gdyby konsument od umowy nie odstąpił.

W porównaniu do obecnie obowiązującej ustawy z 2000 r. dyrektywa 2008/122 rozszerza katalog umów, których byt prawny ustaje z chwilą skorzystania przez konsumenta z prawa do odstąpienia od umowy. Zgodnie z art. 11 dyrektywy 2008/122 będą to nie tylko umowy kredytu czy pożyczki (jak w ustawie z 2000 r.), ale wszelkie inne umowy powiązane. Rozwiązaniu ulegną także umowy pośrednictwa w odsprzedaży oraz umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, nawet, jeżeli nie będą one miały statusu umów powiązanych (art. 31 ust. 1 ustawy).

Odstąpienie przez konsumenta od umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny będzie więc skuteczne wobec wszelkich umów mających charakter umów powiązanych, przy czym odstąpienie to będzie dokonywać się bez ponoszenia przez konsumenta jakichkolwiek kosztów (art. 29 ustawy).

Stosownie do art. 11 ust. 2 dyrektywy 2008/122 wprowadzono także do ustawy przepis, zgodnie z którym, jeżeli wynagrodzenie przedsiębiorcy jest w całości lub częściowo pokrywane z kredytu udzielonego konsumentowi przez przedsiębiorcę lub osobę trzecią na

podstawie umowy między osobą trzecią a przedsiębiorcą, odstąpienie od umowy timeshare, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa w odsprzedaży lub umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, jest skuteczne także wobec umowy kredytu lub pożyczki – przy czym konsument nie ponosi żadnych kosztów związanych z takim odstąpieniem od umowy kredytu lub pożyczki (art. 30 w związku z art. 28 ustawy).

W zakresie skutków rozwiązania, w związku z odstąpieniem od umowy timeshare lub od umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, umowy o uczestnictwo w systemie wymiany lub umowy pośrednictwa w odsprzedaży, niemających statusu umów powiązanych, wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym konsument byłby zobowiązany do niezwłocznego poinformowania przedsiębiorcy, z którym zawarł on umowę o uczestnictwo w systemie wymiany lub umowę pośrednictwa w odsprzedaży, o odstąpieniu od umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny – pod sankcją obowiązku naprawienia szkody wynikłej z nieprzekazania takiej informacji (art. 31 ust. 2 ustawy). Jeżeli chodzi o wzajemne rozliczenia stron wynikłe z rozwiązania umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, zaproponowano wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą konsument mógłby żądać od przedsiębiorcy, z którym zawarł taką umowę zwrotu wpłaconej kwoty pomniejszonej proporcjonalnie o wartość spełnionego już świadczenia, przy uwzględnieniu okresu na jaki umowa ta została zawarta (art. 31 ust. 3 pkt 2 ustawy). Konstrukcja taka będzie bowiem wymuszała aktywność po stronie konsumenta, który korzysta z prawa odstąpienia od umowy timeshare. Aby odzyskać część wpłaconej kwoty w ramach umowy o uczestnictwo w systemie wymiany będzie on bowiem zmuszony poinformować przedsiębiorcę, że nie ma już prawa z timeshare, a w konsekwencji o rozwiązaniu umowy o uczestnictwo w systemie wymiany – co tym samym sprzyjało będzie pewności i bezpieczeństwu obrotu prawnego, jako że przedsiębiorca prowadzący system wymiany powinien wówczas odpowiednio wcześniej uzyskać informację o wygaśnięciu prawa timeshare figurującego w prowadzonym przez niego systemie wymiany.

W odniesieniu natomiast do niepowiązanej umowy pośrednictwa w odsprzedaży, rozwiązującej się wskutek odstąpienia przez konsumenta od umowy timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, przyjęto regulację wskazującą, że w przypadku uczynienia przez konsumenta zadość obowiązkowi poinformowania przedsiębiorcy o odstąpieniu od umowy, przedsiębiorca, z którym konsument miał zawartą umowę pośrednictwa w odsprzedaży nie będzie mógł żądać od konsumenta spełnienia żadnych

świadczeń (art. 31 ust. 3 pkt 1 ustawy). Rozwiązanie takie byłoby wzorowane na regulacjach Kodeksu cywilnego dotyczących umowy agencyjnej – umowa pośrednictwa w odsprzedaży jest bowiem umową specyficzną (zapłata następuje dopiero po dokonaniu sprzedaży prawa z umowy timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego), wykazującą tym samym pewne podobieństwa do umowy agencyjnej, na podstawie której, co do zasady, zapłata jest prowizja uiszczana agentowi dopiero po zawarciu umowy pomiędzy dającym zlecenie, a klientem. Jej wysokość uzależniona jest zaś od liczby i wartości zawartych umów (art. 758¹ § 1 i 2 k.c.). Oznacza to, że agent nie może żądać prowizji, w przypadku gdy do zawarcia umowy nie doszło. Dlatego też, z uwagi na ww. podobieństwo, przyjęcie w odniesieniu do umowy pośrednictwa w odsprzedaży podobnego do stosowanego w przypadku umowy agencyjnej rozwiązania wydaje się uzasadnione.

9. Dodatkowy obowiązek konsumenta związany z dokonaniem odsprzedaży praw z umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny

Zasadnym jest ustanowienie w ustawie przepisu, nakładającego na konsumenta, który zawarł umowę timeshare lub umowę o długoterminowy produkt wakacyjny, a następnie umowę pośrednictwa w odsprzedaży, której przedmiotem jest pomoc w sprzedaży prawa z timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, obowiązek poinformowania przedsiębiorcy, z którym miał on zawartą umowę timeshare lub umowę o długoterminowy produkt wakacyjny o zbyciu swojego prawa oraz o osobie, która to prawo od niego nabyła, pod sankcją obowiązku naprawienia szkody wynikłej z niedoinformowania (art. 33 ust. 1 ustawy). Obowiązek taki nie będzie obciążał konsumenta w przypadku, gdy umowa odsprzedaży będzie umową powiązaną – oświadczenie o odstąpieniu składane będzie bowiem wówczas temu samemu przedsiębiorcy, który zawarł z konsumentem umowę pośrednictwa w odsprzedaży (art. 33 ust. 2 ustawy). Regulacja ta pozwoli na wyeliminowanie stanu niepewności po stronie przedsiębiorcy, co do podmiotu, na rzecz którego ma obowiązek spełniać świadczenia z umowy timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego. Powyższe rozwiązanie będzie mieć zastosowanie również w odniesieniu do innych przypadków przeniesienia prawa z timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego przez konsumenta, a zatem przeniesienia dokonanego między konsumentami, bez udziału profesjonalnego pośrednika.

10. Zakaz przyjmowania od konsumenta świadczeń

W porównaniu do poprzednio obowiązującej dyrektywy 94/47 uszczegółowieniu uległ zakaz pobierania przez przedsiębiorcę od konsumenta świadczeń przed upływem terminu do odstąpienia od umowy. Zgodnie z dyrektywą 2008/122 zakaz ten obejmuje nie tylko zaliczki, lecz także udzielanie gwarancji, blokadę środków pieniężnych na rachunku, wyraźne uznanie długu oraz wszelkie inne świadczenia konsumenta na rzecz przedsiębiorcy lub osoby trzeciej. Implementując dyrektywę 94/47 ustawodawca polski w miejsce pojęcia „zaliczka”, użył pojęcia „świadczenie” stanowiąc, że przed upływem terminu do odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie może przyjmować od nabywcy żadnych świadczeń określonych w umowie (art. 8 ust. 1). Zabieg ten umożliwił objęcie zakazem nie tylko wpłacanych zaliczek (pojęcie to ma w polskim systemie prawnym utrwalone znaczenie), ale także wszelkich innych ewentualnych świadczeń, do których spełnienia zobowiązany byłby konsument. Tak szerokie ujęcie tego zagadnienia pozwoliło w efekcie na wyeliminowanie zjawiska obchodzenia ww. przepisu ustawy z 2000 r. Taki właśnie cel przyświecał również ustawodawcy unijnemu przy tworzeniu art. 9 dyrektywy 2008/122. Dokonał on podobnego zabiegu rozszerzając zakaz zaliczek o inne możliwe świadczenia konsumenta na rzecz przedsiębiorcy. Należało zatem przenieść do ustawy art. 8 ust. 1 ustawy z 2000 r. przy uwzględnieniu specyfiki art. 9 dyrektywy 2008/122. W odniesieniu do umów timeshare, umów o długoterminowy produkt wakacyjny i umów o uczestnictwo w systemie wymiany zakazane więc będzie żądanie oraz przyjmowanie od konsumenta, przed upływem terminu odstąpienia od umowy, jakichkolwiek świadczeń (art. 34 pkt 1 ustawy), a w szczególności zaliczek, gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej, blokady rachunku bankowego, a także żądanie lub przyjmowanie od konsumenta pisemnego oświadczenia o uznaniu długu (art. 36 ustawy). W odniesieniu natomiast do umów pośrednictwa w odsprzedaży zakaz ten powinien obowiązywać do chwili dokonania za pośrednictwem przedsiębiorcy nabycia lub zbycia praw z timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, albo do rozwiązania umowy (w przypadku gdy przedsiębiorca do dnia jej rozwiązania nie doprowadził do nabycia lub zbycia przez konsumenta praw z umowy timeshare lub z umowy o długoterminowy produkt wakacyjny) (art. 34 pkt 2 ustawy). Analogiczny zakaz powinien obowiązywać w odniesieniu do świadczeń z umowy przedwstępnej, w przypadku gdy zawarto umowę przedwstępną, zobowiązującą do zawarcia umowy timeshare, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny,

umowy pośrednictwa w odsprzedaży lub umowy o uczestnictwo w systemie wymiany (art. 35 ustawy).

11. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia

Dyrektywa 2008/122 nie zawiera szczególnych regulacji na temat wadliwości przedmiotu świadczenia z uregulowanych w niej umów. Konieczność uregulowania kwestii wadliwości przedmiotu umowy wynika jednak z charakteru umów, których dotyczyć będzie projektowana ustawa. Należy podkreślić, że umowy timeshare są zwykle zawierane na długi okres czasu. W związku z tym wady przedmiotu takich umów mogą ujawnić się nawet po kilku latach od ich zawarcia, gdy konsumentowi nie będzie już przysługiwało ustawowe prawo odstąpienia od umowy. Przepisy ogólne prawa zobowiązań przewidują w takich okolicznościach przede wszystkim odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 471 k.c.). Odwołanie się jedynie do powyższych przepisów nie zapewni konsumentom wystarczającej ochrony, gdyż trudno będzie im wykazać fakt poniesienia szkody. W takich wypadkach przyznanie możliwości wystąpienia z roszczeniami takimi jak żądanie obniżenia ustalonej w umowie ceny lub wypowiedzenia umowy zapewniłoby należyłą ochronę konsumentów.

Z uwagi na fakt, że cel gospodarczy umowy timeshare jest najbardziej zbliżony do celu gospodarczego umowy najmu, należy opowiedzieć się za oparciem regulacji dotyczącej wadliwości przedmiotu świadczenia na przepisach dotyczących umowy najmu. Jednocześnie należy stwierdzić, że sposób ukształtowania timeshare (jako prawa o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym) nie powinien wpłynąć na zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy, ani na uprawnienia przysługujące konsumentowi.

Regulacja sankcji cywilnoprawnych będzie przede wszystkim dotyczyła umowy timeshare. Umowa ta jest najważniejszą spośród umów regulowanych w dyrektywie 2008/122, ponieważ konstrukcja przedmiotu świadczenia w pozostałych umowach objętych tą dyrektywą, w zakresie w jakim dotyczy noclegowych miejsc zakwaterowania, opiera się na konstrukcji przedmiotu świadczenia w umowie timeshare. Z tego też względu jest to umowa o charakterze wzorcowym, a regulacja wadliwości przedmiotu świadczenia dla grupy umów uregulowanych w dyrektywie 2008/122 powinna opierać się na regulacji umowy timeshare.

Świadczeniem w przypadku umowy timeshare jest prawo do korzystania z noclegowego miejsca zakwaterowania. Przedmiotem świadczenia jest wskazane w umowie noclegowe miejsce zakwaterowania, natomiast wadliwość przedmiotu świadczenia oznacza wadliwość fizyczną przedmiotu świadczenia, brak wszystkich elementów świadczenia wskazanych umową, czy istnienie praw osób trzecich.

Oprócz umowy timeshare, regulacją tą zostaną również objęte umowa o długoterminowy produkt wakacyjny oraz umowa o uczestnictwo w systemie wymiany.

W przypadku umowy o długoterminowy produkt wakacyjny świadczenie polega głównie na prawie do otrzymywania zniżek lub innych korzyści związanych z zakwaterowaniem wraz z usługami związanymi z podróżą lub innymi usługami lub bez takich usług. W praktyce umowy o długoterminowy produkt wakacyjny często obejmują treścią prawo do korzystania z noclegowego miejsca zakwaterowania, które oferowane jest niezależnie od zniżek i innych korzyści. Prowadzi to do wniosku, że o ile umowa o długoterminowy produkt wakacyjny obejmuje również świadczenie, które jest tożsame lub zbliżone do przedmiotu świadczenia objętego treścią umowy timeshare, przepisy dotyczące odpowiedzialności za wadliwość przedmiotu świadczenia przy umowie timeshare powinny być stosowane w tym zakresie.

W przypadku umowy o uczestnictwo w systemie wymiany zawierana jest jedna umowa, na podstawie której konsument może dokonać wielokrotnego wyboru miejsca zakwaterowania lub innych usług. Biorąc pod uwagę, że przedmiotem umowy jest udostępnienie systemu wymiany, przedsiębiorca organizujący system wymiany w pierwszym rzędzie odpowiada za wprowadzenie konsumenta do tegoż systemu i zapewnienie, że funkcjonuje on w sposób określony w umowie (tj. oferuje konsumentowi wybór noclegowego miejsca zakwaterowania lub innych usług w ilości zgodnej z deklarowaną liczbą dostępnych obiektów i członków systemu i jakości zgodnej z przekazanymi konsumentowi informacjami). Oznacza to, że przedsiębiorca organizujący system wymiany ponosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu wymiany.

W związku z obowiązkiem przedsiębiorcy organizującego system wymiany przedstawienia informacji dotyczących nieruchomości, o których mowa w części 3 formularza informacyjnego dotyczącego umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, nasuwa się pytanie, czy obowiązek ten oznacza, że przedsiębiorca oferujący umowę wymiany odpowiada również za ewentualną wadliwość miejsc zakwaterowania. Na poparcie takiej tezy należy wskazać, że jest on – jako przedsiębiorca – obciążony podwyższonymi wymogami

dotyczącymi zachowania należytej staranności. W związku z tym, jeżeli decyduje się przyjąć określone miejsce zakwaterowania do systemu wymiany, winien uprzednio sprawdzić, czy dane miejsce odpowiada opisowi mu podanemu, tak pod względem położenia, jak dodatkowych oferowanych usług i ich jakości. Z drugiej strony przedsiębiorca prowadzący system wymiany, który nie jest jednocześnie przedsiębiorcą, który oferuje timeshare, nie ma żadnego wpływu na sposób, w jaki utrzymywane są miejsca zakwaterowania, jak również może mieć trudności z np. dokonaniem naprawy.

Jeżeli chodzi natomiast o umowę pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego świadczeniem jest tu pomoc udzielana przez przedsiębiorcę konsumentowi w sprzedaży lub kupnie prawa z umowy timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego. Przedmiot w postaci materialnej nie występuje, więc w przypadku tej umowy należy stwierdzić, że nie jest konieczne tworzenie specjalnego reżimu odpowiedzialności z tytułu wadliwości przedmiotu świadczenia.

Należy zatem przyjąć, że nawet w sytuacji, w której timeshare przyjmuje charakter prawnorzeczowy, obowiązkiem przedsiębiorcy jest utrzymanie rzeczy w stanie nadającym się do umówionego użytku (art. 37 oraz art. 23 ust. 2 ustawy). Należy przy tym wskazać, że na konsumentie nie ciąży obowiązek ponoszenia nakładów na rzecz – z tym, że przepis taki powinien mieć charakter dyspozytywny (art. 38 ustawy). Ponadto należy wskazać, że przedsiębiorca obowiązany jest do dokonywania napraw i innych nakładów koniecznych do utrzymania przedmiotu świadczenia w stanie zdatnym do umówionego użytku (art. 37 ust. 2 ustawy). Umówiony użytek należy przy tym rozumieć w szeroki sposób, to jest tak, aby obejmował on: wadliwości fizyczne przedmiotu świadczenia (np. niewłaściwe wyposażenie nieruchomości), oraz brak elementów świadczenia, ujętych w umowie (np. brak możliwości korzystania z określonych w umowie obiektów lub usług) (art. 37 ust. 3 ustawy).

W oparciu o przepis art. 663 Kodeksu cywilnego należy przesądzić, że jeżeli w czasie trwania umowy przedmiot świadczenia wymaga napraw, bez których nie jest przydatny do umówionego użytku, a które zgodnie z umową nie obciążają konsumenta, konsument może wyznaczyć przedsiębiorcy odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu konsument powinien mieć możliwość dokonania koniecznych napraw na koszt przedsiębiorcy (art. 39 ustawy).

Przepisy art. 37 – 39 ustawy będą mogły być stosowane w odniesieniu do umowy timeshare, i w zakresie, w jakim istnieje materialny przedmiot świadczenia (taki jak miejsce

zakwaterowania lub inne udostępniane konsumentowi obiekty), w odniesieniu do umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. Jeżeli chodzi o umowę o uczestnictwo w systemie wymiany, to przedsiębiorca, który prowadzi system wymiany, nie będzie w stanie przeprowadzić naprawy, chyba że jest jednocześnie stroną umowy timeshare. W związku z tym należy wprowadzić przepis, na podstawie którego w zakresie roszczeń wynikających z art. 39 ustawy konsument korzystający z timeshare na podstawie umowy o uczestnictwo w systemie wymiany wchodzi w uprawnienia konsumenta, będącego stroną umowy timeshare (art. 43 ustawy). Umożliwi to skierowanie żądania w stosunku do podmiotu, który faktycznie jest odpowiedzialny za praktyczne funkcjonowanie przedmiotu umowy timeshare, w sytuacji, kiedy konsumentowi zależy, aby przedmiot ten został naprawiony. Sankcją za niedokonanie naprawy w wyznaczonym terminie jest tu samopomoc (naprawa na koszt przedsiębiorcy), a więc konsument wykonując swoje uprawnienia nie wpływa w żaden sposób na treść stosunków, łączących strony umowy timeshare.

W oparciu o przepis art. 664 Kodeksu cywilnego należy skonstruować przepis, co do zasady odpowiadający mu treścią i strukturą. Należy w nim wskazać, że jeżeli przedmiot świadczenia ma wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku, konsument może żądać odpowiedniego obniżenia ceny za czas trwania wad. Ponadto należy w nim uregulować, że jeżeli w chwili wydania konsumentowi przedmiot świadczenia miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie przedmiotu świadczenia, albo jeżeli wady takie powstały później, a przedsiębiorca mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, konsument może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia. Sposób usunięcia wady leży w tym przypadku w rękach przedsiębiorcy, który może wykorzystać jakikolwiek sposób służący doprowadzeniu przedmiotu świadczenia do stanu pozwalającego na umówiony użytek. Ponadto w przepisie tym należy wskazać, że wiedza konsumenta o wadzie w chwili zawarcia umowy powoduje, że nie przysługuje mu roszczenie o obniżenie ceny oraz uprawnienie do wypowiedzenia umowy. W takiej sytuacji konsument będzie mógł się domagać jedynie usunięcia wady (art. 40 ustawy).

Przepis art. 40 może być stosowany w odniesieniu do umowy timeshare i w zakresie, w jakim istnieje materialny przedmiot świadczenia, również w odniesieniu do umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. Jeżeli chodzi o umowę o uczestnictwo w systemie wymiany, przepis ten nie będzie mógł być stosowany w odniesieniu do stosunków pomiędzy konsumentem korzystającym z umowy timeshare na podstawie umowy o uczestnictwo

w systemie wymiany, a przedsiębiorcą oferującym timeshare, ponieważ wykonanie uprawnień przysługujących konsumentowi na podstawie tych przepisów miałyby bezpośredni wpływ na treść (a w skrajnym przypadku na istnienie) umowy timeshare. Roszczenia te powinny być kierowane do przedsiębiorcy oferującego system wymiany, a skutki ich realizacji (zamiana przedmiotu timeshare, obniżenie ceny czy wypowiedzenie umowy) dotyczyć powinny umowy o uczestnictwo w systemie wymiany (art. 43 ustawy).

Biorąc pod uwagę, że przedmiotem świadczenia w przypadku umowy timeshare są nieruchomości mieszkalne, należy jako *lex specialis* w stosunku do przepisu opartego na treści art. 664 Kodeksu cywilnego wprowadzić przepis wzorowany na przepisie art. 682 Kodeksu cywilnego. Przepis ten będzie stanowił, że jeżeli wady przedmiotu timesharu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu konsumenta lub innych osób uprawnionych do korzystania z przedmiotu świadczenia, konsument może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 41 ustawy). Możliwość wypowiedzenia umowy nawet w sytuacji, kiedy konsument wiedział o wadach wynika z faktu, że wiedza konsumenta dotycząca istnienia wady nie implikuje świadomości co do wiążącego się z nią niebezpieczeństwa. Przepis ten stosowałby się również do umów o długoterminowy produkt wakacyjny, uprawniających do korzystania z miejsca zakwaterowania lub innych obiektów (art. 42 ustawy). W odniesieniu do umowy o uczestnictwo w systemie wymiany konsument powinien być uprawniony do rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym od umowy o uczestnictwo w systemie wymiany (art. 43 ustawy).

12. Zmiany w obowiązujących przepisach

Wdrożenie dyrektywy 2008/122 do polskiego porządku prawnego wymaga dokonania odpowiednich zmian w przepisach innych aktów prawnych tj. w:

- Kodeksie cywilnym – art. 270¹,
- ustawie z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) – art. 16 ust. 2 pkt 6,
- Kodeksie wykroczeń – art. 60¹.

Kodeks cywilny

Ustawa z 2000 r. nie przesądziła o charakterze nabywanego na jej podstawie prawa. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z 2000 r., jej przepisy stosuje się do wszystkich umów dotyczących prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, bez względu na naturę stosunków prawnych, których stanowią podstawę. Prawo nabywcy może mieć więc postać prawa osobistego (w tym wierzytelności) albo prawa rzeczowego (w szczególności użytkowania). Do Kodeksu cywilnego (dalej „k.c.”) został więc wówczas wprowadzony art. 270¹ § 1 o treści: Do użytkowania polegającego na korzystaniu z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie 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 stosuje się przepisy rozdziału I i II niniejszego działu, z wyjątkiem art. 254 – 255 i art. 266. W odniesieniu do timeshare wyłączane jest więc obecnie stosowanie przepisów dotyczących niezbywalnego charakteru użytkowania oraz wygaśnięcia użytkowania na skutek niewykonywania go przez dziesięć lat (użytkowanie to wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia). Do timesharingu nie ma także zastosowania przepis stanowiący, że użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią.

Do ram prawnych określonych dyrektywą 2008/122 nie przystaje jednak przepis art. 270¹ § 2 k.c., zgodnie z którym użytkowanie, o którym mowa w § 1, wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia. Dyrektywa 2008/122 nie ustanawia maksymalnego czasu trwania umowy timeshare. Biorąc pod uwagę fakt, że jest ona oparta o zasadę maksymalnej harmonizacji, takie ograniczenie czasowe mogłoby zostać uznane za błędną implementację jej przepisów. Przepis art. 270¹ § 2 k.c. wymaga więc uchylecia (art. 44 ustawy).

Normę zawartą obecnie w art. 270¹ § 1 k.c. proponuje się zaś przenieść do ustawy o timeshare.

Zasadne jest zatem uchylene w całości art. 270¹ k.c. i ustanowienie zamiast niego w ustawie o timeshare przepisu, zgodnie z którym jeżeli strony postanowią w umowie, że prawo do

korzystania z nieruchomości lub rzeczy ruchomej ma mieć postać użytkowania, to do użytkowania takiego nie stosuje się art. 254, 255 i art. 266 Kodeksu cywilnego (co będzie normą analogiczną do zawartej obecnie w uchylanym przepisie art. 270¹ § 1 k.c.), a w związku z odrębnym od wynikającego z ogólnych kodeksowych reguł ustaleniem zasad utrzymywania przedmiotu timesharu ustanowionego jako użytkowanie, zasadne będzie uzupełnienie ww. regulacji również o wyłączenie stosowania do takiego użytkowania przepisów art. 259 i 260 k.c. (art. 23 ust. 2 ustawy).

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

Przepis art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako „ukwh”), stanowi, że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Zgodnie zaś z art. 16 ust. 2 pkt 6 ukwh w szczególności może być ujawnione prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z 2000 r.

Powyższa regulacja umożliwia ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prawa okresowego korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego o charakterze wyłącznie zobowiązaniowym, obciążającego nieruchomość położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Rozwiązanie to pozwoliło na wzmocnienie pozycji nabywcy prawa timeshare względem osób trzecich. Stosunek obligacyjny wynikający z takich umów uzyskuje w ten sposób rozszerzoną skuteczność.

Zasadnym jest utrzymanie ww. regulacji z uwzględnieniem specyfiki wynikającej z nowej ustawy o timeshare. Należy więc miejsce art. 16 ust. 2 pkt 6 ukwh wprowadzić przepis zgodnie z którym w księdze wieczystej może być ujawnione prawo timeshare w rozumieniu przepisów ustawy o timeshare (art. 46 ustawy).

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ukwh prawa osobiste i roszczenia mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Konieczne jest więc wprowadzenie do ustawy o timeshare normy prawnej będącej podstawą do takiego wpisu. Obecnie obowiązująca ustawa z 2000 r. nie zawiera takiego przepisu, co w kontekście

brzmienia art. 16 ust. 1 ukwh wydaje się rozwiązaniem nieprawidłowym. Dlatego też należy w ustawie o timeshare wskazać, że prawa z umowy timeshare podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 23 ust. 3).

Kodeks wykroczeń

Dyrektywa 2008/122 nakłada na Państwa Członkowskie obowiązek ustanowienia odpowiednich sankcji, na wypadek naruszenia przez przedsiębiorcę przepisów krajowych przyjętych na mocy dyrektywy. Dyrektywa 2008/122 nie przesądza jednak o charakterze tych sankcji (cywilnoprawnym czy też karnoprawnym) stanowiąc jedynie, że muszą być one skuteczne, proporcjonalne i odstrasżające (art. 15).

Kodeks wykroczeń (dalej „k.w.”) przewiduje odpowiednie sankcje karne za dopuszczenie się określonych naruszeń związanych z zawarciem umowy w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z 2000 r. Zasadnym jest utrzymanie tych sankcji przy jednoczesnym dostosowaniu ich do zakresu przedmiotowego nowej ustawy.

Zgodnie z art. 60¹ § 5 pkt 1 k.w., kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa zawiera z nabywcą, będącym osobą fizyczną, umowę, na podstawie której uzyskuje on prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku bez zachowania właściwych wymogów, dotyczących jej treści lub formy podlega karze ograniczenia wolności lub grzywny.

W miejsce ww. przepisu należy wprowadzić regulację, zgodnie z którą karze ograniczenia wolności lub grzywny będzie podlegał, ten kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa, zawiera z konsumentem umowę timeshare, umowę o długoterminowy produkt wakacyjny, umowę pośrednictwa w odsprzedaży lub umowę o uczestnictwo w systemie wymiany, bez zachowania właściwych dla tych umów wymogów dotyczących treści lub formy, wynikających z przepisów ustawy o timeshare.

Zgodnie z art. 60¹ § 5 pkt 2 k.w., kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa żąda od nabywcy prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym

czasie w każdym roku, świadczenia przed upływem określonego w ustawie terminu do odstąpienia podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

W miejsce ww. przepisu należy wprowadzić regulację, zgodnie z którą karze ograniczenia wolności lub grzywny będzie podlegał ten, kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa żąda lub przyjmuje od konsumenta, z którym zawarł umowę timeshare, umowę o długoterminowy produkt wakacyjny lub umowę o uczestnictwo w systemie wymiany, świadczenia przed upływem określonego w ustawie o timeshare terminu do odstąpienia od umowy. Ponadto, należy wprowadzić przepis, zgodnie z którym tej samej karze będzie podlegał, ten kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa, żąda lub przyjmuje od konsumenta, z którym zawarł umowę pośrednictwa odsprzedaży, świadczenia przed doprowadzeniem do nabycia lub zbycia przez konsumenta praw z timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, lub żąda albo przyjmuje takie świadczenia przed rozwiązaniem umowy. W związku z przewidzianym w art. 35 ustawy zakazem przyjmowania świadczeń z umowy przedwstępnej przed upływem terminu do odstąpienia od umowy przedwstępnej zasadne jest zastosowanie sankcji karnej także i w przypadku naruszenia takiego zakazu.

Zgodnie z art. 60¹ § 6 k.w., kto zawierając umowę, na podstawie której nabywca uzyskuje prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku w nieuczciwy sposób i sprzecznie z treścią nabywanego prawa oświadcza, że przedmiotem umowy jest własność podlega karze grzywny.

W miejsce ww. przepisu należy wprowadzić regulację, zgodnie z którą karze grzywny będzie podlegał ten, kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa zawierając umowę timeshare, w nieuczciwy sposób i sprzecznie z treścią nabywanego prawa oświadcza, że przedmiotem umowy jest własność.

Przepis art. 6 ust. 3 dyrektywy 2008/122 nakłada na Państwa Członkowskie obowiązek ustanowienia odpowiednich sankcji, w szczególności w przypadku gdy po upływie terminu do odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie spełnia wymogów informacyjnych określonych w tej dyrektywie.

Zasadnym jest w tym przypadku nałożenie na przedsiębiorcę sankcji o charakterze karnoprawnym. Naruszenie ww. obowiązków będzie traktowane jako wykroczenie zagrożone karą grzywny (art. 60¹ § 8 i 9 k.w.). Stosownie do zakresu wprowadzanych w ustawie obowiązków sankcja taka dotyczyć będzie zarówno umowy timeshare, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego lub umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, jak i umów przedwstępnych zobowiązujących do zawarcia ww. umów.

13. Przepisy przejściowe i końcowe

Nowa ustawa o timeshare będzie miała zastosowanie do umów zawartych po dniu wejścia w życie jej przepisów. Do umów zawartych przed wejściem w życie ustawy o timeshare, stosowane będą przepisy dotychczasowe (art. 47 ustawy).

Wymaga podkreślenia, że specyfiką umów w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z 2000 r., na podstawie których konsument nabywa prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku jest zazwyczaj ich bardzo długi czas trwania. Zgodnie z art. 270¹ § 2 k.c. umowa taka jako użytkowanie może zostać zawarta nawet na 50 lat. Z doświadczenia wynika natomiast, że umowy w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z 2000 r. są zawierane najczęściej na 30 lat. Mogą się więc zdarzać przypadki, w których np. na miesiąc przed wejściem w życie ustawy o timeshare konsumenci będą zawierać umowy z kilkudziesięcioletnim okresem obowiązywania. Wówczas nawet kilkadziesiąt lat po wejściu w życie nowej ustawy, w odniesieniu do takich umów, zastosowanie miałyby poprzednio obowiązująca ustawa, która przewiduje znacznie bardziej ograniczone środki ochrony konsumentów. Ponadto, z posiadanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów informacji wynika, że na podobne okresy obowiązywania zawierane są również tzw. umowy pseudotimeshare tzn. umowy niespełniające przesłanek z art. 1 ust. 1 ustawy z 2000 r. i przez to pozostające poza zakresem jej obowiązywania. W tym ostatnim przypadku konsumenci będą pozbawieni nawet tej ograniczonej ochrony. Do ww. umów zawierane są także umowy powiązane spełniające cechy umów pośrednictwa w odsprzedaży lub o uczestnictwo w systemie wymiany w rozumieniu projektowanej ustawy o timeshare. Pomimo, że zawieranie takich umów wiąże się najczęściej ze znacznymi

konsekwencjami finansowymi po stronie konsumenta, czynności te pozostają poza zakresem zastosowania ustawy z 2000 r.

Z powyższych względów zasadnym jest wprowadzenie do ustawy o timeshare regulacji umożliwiającej usankcjonowanie prawne takich przypadków, przez umożliwienie w pewnym ograniczonym zakresie zastosowania ustawy o timeshare do umów dotyczących praw powstałych przed jej wejściem w życie.

W sytuacji, w której do umowy zawartej przed wejściem w życie ustawy o timeshare, spełniającej cechy umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny, zostałaby zawarta już w momencie obowiązywania nowych przepisów umowa powiązana spełniająca cechy umowy pośrednictwa w odsprzedaży lub umowy o uczestnictwo w systemie wymiany, do takich umów miałyby zastosowanie przepisy nowej ustawy o timeshare, ze wszystkimi wynikającymi z tego konsekwencjami (art. 48 ustawy).

Inaczej mówiąc przepisy ustawy o timeshare dotyczące umowy pośrednictwa w odsprzedaży i umowy o uczestnictwo w systemie wymiany będą miały zastosowanie w razie kumulatywnego spełnienia się następujących przesłanek:

1. umowa nosząca cechy umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny została zawarta przed wejściem w życie ustawy o timeshare;
2. po dniu wejścia w życie ustawy o timeshare, zawarto umowę spełniającą cechy umowy pośrednictwa w odsprzedaży lub umowy o uczestnictwo w systemie wymiany w rozumieniu ustawy o timeshare, której przedmiotem jest prawo wynikające z umowy, o której mowa w pkt. 1.

Rozwiązanie takie pozwoli na rozszerzenie ochrony konsumentów związanych umowami zawartymi przed wejściem w życie ustawy o timeshare. W konsekwencji zmniejszeniu ulegną dysproporcje pomiędzy konsumentami nabywającymi podobne produkty w okresie obowiązywania starej i nowej ustawy.

Należy także w ustawie o timeshare wskazać, że traci moc ustawa z 2000 r. (art. 49 ustawy).

Z uwagi na szerokie zmiany w zakresie praw i obowiązków przedsiębiorców i konsumentów należy wprowadzić co najmniej sześciomiesięczny okres *vacatio legis* (art. 50 ustawy).

Projekt nie wymaga notyfikacji, o której mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Założenia do projektu ustawy o timeshare zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów www.uokik.gov.pl) zgodnie z przepisami ustawy 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.). W całym dotychczasowym procesie legislacyjnym nie wpłynęły do Prezesa UOKiK żadne zgłoszenia, o których mowa w ustawie o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziaływać będzie projektowana ustawa

1.1. Uwagi ogólne

Projekt ustawy o timeshare będzie oddziaływał na przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą polegającą na zawieraniu umów: timeshare, o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, o uczestnictwo w systemie wymiany, umów powiązanych oraz na konsumentów zawierających ww. umowy.

1.2. Wpływ na przedsiębiorców

Projektowana ustawa nakłada na przedsiębiorców zawierających umowy: timeshare, o długoterminowy produkt wakacyjny, pośrednictwa w odsprzedaży i o uczestnictwo w systemie wymiany, szereg nowych obowiązków związanych z ich zawieraniem i wykonywaniem. Dostosowanie się do tych wymogów może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów finansowych.

Głównym źródłem kosztów pojawiającym się na etapie przedkontraktowym, które będzie obciążało ww. przedsiębiorców jest konieczność opracowania i stosowania standardowego formularza informacyjnego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/122, charakterystycznego dla poszczególnych rodzajów umów oraz standardowego formularza odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 5 ust. 4 dyrektywy 2008/122. Obecnie przedsiębiorcy zawierający umowy, na podstawie których konsument nabywa prawo do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, mają obowiązek sporządzać oraz doręczać konsumentom pisemny prospekt zawierający, wskazane w ustawie z 2000 r. informacje (art. 2 ust. 1 i art. 3 ust. 1). W porównaniu do prospektu, standardowy formularz informacyjny jest bardziej sformalizowany i szczegółowy. Przedsiębiorcy będą musieli ponieść szereg jednorazowych

kosztów dostosowawczych do nowych wymogów obejmujących opracowanie ww. formularzy informacyjnych oraz formularzy odstąpienia od umowy, jak również koszt przeszkolenia pracowników w zakresie wymogów ich stosowania. Można spodziewać się zwiększenia kosztów stałych prowadzenia działalności gospodarczej, co wynika ze zwiększonego zużycia materiałów (koszty eksploatacyjne urządzeń drukujących w przypadku doręczania formularzy w formie papierowej, koszty stosowania innych trwałych nośników informacji). Jest dosyć prawdopodobne, że przedsiębiorcy przerzucą ww. koszty na konsumentów, co w efekcie może doprowadzić to do nieznacznego wzrostu kosztu produktów będących przedmiotem ww. umów.

Istotnym ułatwieniem dla przedsiębiorców jest natomiast możliwość doręczania ww. formularzy na innym niż papier trwałym nośniku informacji. Przedsiębiorca może wówczas skalkulować oraz dokonać wyboru nośnika informacji, który jest dla niego najbardziej opłacalny.

Obciążeniem dla przedsiębiorców na etapie wykonywania umowy może być zakaz pobierania od konsumenta jakichkolwiek kosztów w przypadku skorzystania przez niego z prawa do odstąpienia od umowy (art. 8 dyrektywy 2008/122). Jest to istotna różnica w porównaniu z obecnie obowiązującą ustawą z 2000 r., która dopuszczała w takiej sytuacji, zastrzeżenie w umowie prawa przedsiębiorcy do żądania od konsumenta zwrotu kosztów niezbędnych do jej zawarcia (art. 7 ust. 2). Regulacja ta może dopuszczać sytuacje, w których konsument będzie korzystał z przedmiotu umowy w okresie odstąpienia od umowy po czym odstąpi od niej bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów. Jest dosyć prawdopodobne, że przedsiębiorcy chcąc zrekompensować sobie ryzyko pojawiania się takich przypadków, nieznacznie podniosą ceny oferowanych produktów. Niemniej jednak, w opinii Prezesa UOKiK, powyższa regulacja spowoduje jedynie nieznaczny wpływ na wzrost kosztów funkcjonowania przedsiębiorców. Należy zaznaczyć, że na podstawie obecnej ustawy przedsiębiorca ma prawo obciążyć odstępującego od umowy konsumenta jedynie kosztami zawarcia umowy, na które składają się zazwyczaj koszty papieru czy wydrukowania umowy. Kosztów tych nie można mylić z kosztami prowadzenia działalności gospodarczej, tj. kosztami, które przedsiębiorca poniósłby niezależnie od tego czy umowa z konsumentem została zawarta czy też nie, np. koszt utrzymania personelu czy biura (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 stycznia 2004 r.

Sygn. akt XVII Amc 4/03). W opinii Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie będą to więc koszty znaczące.

Ponadto, pewne koszty dla przedsiębiorców zawierających umowy: timeshare, o długoterminowy produkt wakacyjny (wówczas, gdy przedmiot umowy będzie obejmował świadczenie, które jest zbliżone lub tożsame do przedmiotu świadczenia objętego treścią umowy timeshare) oraz o uczestnictwo w systemie wymiany może generować przyznanie konsumentom określonych roszczeń na wypadek wadliwości przedmiotu umowy. Przedsiębiorcy będą zobowiązani do poniesienia kosztów naprawy w celu przywrócenia przedmiotu umowy do umówionego użytku, kosztów związanych z koniecznością obniżenia ustalonej w umowie ceny w przypadku, gdy przedmiot świadczenia ma wady ograniczające jego przydatność. Ponadto, przedsiębiorców mogą obciążać koszty związane ze skorzystaniem przez konsumenta z prawa wypowiedzenia umowy z powodu istnienia wad uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu świadczenia, albo wad przez przedsiębiorcę nieusuniętych oraz takich, które usunąć się nie dadzą. Wymaga jednak zaznaczenia, że nie będą to koszty dodatkowe, lecz wynikające z odpowiedzialności kontraktowej ww. przedsiębiorców. Należy podkreślić, że brak w ustawie dodatkowych regulacji dotyczących wadliwości przedmiotu świadczenia nie zwalniałby tych przedsiębiorców od obowiązku naprawienia szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Projektowana ustawa nie wprowadza nowych obciążeń dla przedsiębiorców zawierających umowy powiązane. Przewiduje ona bowiem rozwiązanie analogiczne do obecnie występującego w ustawie z 2000 r. (zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z 2000 r. jeżeli ryczałtowe wynagrodzenie ma być w całości lub części spełnione z wykorzystaniem kredytu lub pożyczki udzielonych przez przedsiębiorcę albo gdy umowa przewidywała wykorzystanie kredytu udzielonego na podstawie porozumienia kredytodawcy z przedsiębiorcą, odstąpienie od umowy, o którym mowa w art. 6 (odstąpienie od umowy „głównej”), jest skuteczne także wobec umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez nabywcę). Zgodnie z nową ustawą umowa powiązana również ulega automatycznemu rozwiązaniu w razie skorzystania przez konsumenta z prawa do odstąpienia od umowy timeshare lub umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. Rozwiązanie takie nie będzie więc rodziło nowych kosztów po stronie przedsiębiorców.

1.3. Wpływ na konsumentów

Należy podkreślić, że głównym celem nowej ustawy implementującej dyrektywę 2008/122 jest poszerzenie ochrony prawnej przysługującej konsumentom, którzy często nie posiadając dostatecznej wiedzy na temat specyfiki nabywanych produktów, podpisują umowy z wieloletnim okresem obowiązywania z przedsiębiorcami dysponującymi w tym zakresie nieporównywalnie większą wiedzą i doświadczeniem. Przeważająca większość proponowanych rozwiązań ma na celu zlikwidowanie lub chociaż zmniejszenie owej asymetrii informacji przez zapewnienie konsumentom dostępu do bardziej przejrzystej, rzetelnej i pełniejszej informacji na temat ww. umów, tak aby podejmowane przez nich decyzje były jak najbardziej świadome i przemyślane. Konsumentom mogą odczuć pozytywny wpływ proponowanych rozwiązań przez znacznie szerszą informację na temat umowy już na etapie reklamy. Rozbudowany zakres informacji przedkontraktowych oraz standaryzacja formy ich przekazywania (standardowy formularz informacyjny) będą natomiast umożliwiły konsumentom porównanie ofert różnych przedsiębiorców, ułatwiając im dokonanie świadomego wyboru oferty najkorzystniejszej w danej sytuacji i czasie. Otrzymując standardowy formularz informacyjny konsumenci będą mogli zapoznać się z nim np. w domu, a więc w warunkach, które pozbawione są potencjalnie czynników stresogennych takich, jak: obecność pracownika przedsiębiorcy, innych osób znajdujących się w lokalu przedsiębiorcy lub miejscu oferowania produktu, czy presja czasu. Potencjalnym skutkiem takiej regulacji może być więc wzmożona konkurencja przedsiębiorców oferujących tego typu produkty na rynku, co może przełożyć się na wymierne korzyści ekonomiczne dla konsumentów i gospodarki.

Jeżeli zaś chodzi o etap wykonywania umowy, korzyścią dla konsumentów będzie wydłużenie i ujednoczenie we wszystkich państwach członkowskich terminu na odstąpienie od umowy. Należy bowiem podkreślić, że specyfiką umów objętych zakresem dyrektywy 2008/122 jest to, że mają one bardzo często charakter transgraniczny. Jednolity w całej Unii Europejskiej tzw. cooling-off period jest terminem pozwalającym konsumentom na staranne przemyślenie decyzji odnośnie do podpisanej umowy i wycofanie się z niej w określonym czasie. Pozwala to konsumentom na uchylenie się od skutków błędnej decyzji podjętej pod wpływem chwili czy pod presją czasu lub sprzedawcy. Istotną korzyść dla konsumentów będzie stanowiło rozwiązanie zakazujące przedsiębiorcy pobierania jakichkolwiek kosztów

w przypadku skorzystania przez konsumenta z odstąpienia od umowy (art. 8 dyrektywy 2008/122).

Opisane powyżej rozwiązania chroniące konsumenta mogą przyczynić się do zwiększenia zaufania konsumentów do produktów z zakresu szeroko rozumianego timeshare i zwiększenie ilości zawieranych umów. W konsekwencji może przełożyć się to na rozwój tego sektora gospodarki.

2. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla sektora finansów publicznych. W szczególności nie nakłada ona nowych obowiązków na Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz rzeczników konsumentów. Wszelkie działania związane z ww. regulacją będą podejmowane w ramach dotychczasowych struktur tych instytucji. Działania te nie będą również miały wpływu na wzrost kosztów ich funkcjonowania, ponieważ UOKiK oraz rzecznicy konsumentów już w chwili obecnej podejmują podobne interwencje związane z naruszeniem przepisów obowiązującej ustawy z 2000 r. Różnice w zakresie rozwiązań przyjętych w nowej ustawie nie wpłyną na wzrost ww. kosztów.

3. Wpływ regulacji na rynek pracy

Wzrost zaufania konsumentów do szeroko rozumianej branży timeshare dzięki wprowadzeniu mechanizmów lepiej chroniących ich prawa, może przyczynić się do wzrostu popytu na tego rodzaju usługi i w konsekwencji do zwiększenia zatrudnienia w sektorze związanym z timeshare. Ponadto, wzrośnie wśród przedsiębiorców popyt na różnego rodzaju umiejętności charakterystyczne dla tego sektora gospodarki.

4. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Szeroki zakres zastosowania ustawy o timeshare (nowe rodzaje umów) i ujednoczenie obowiązków stawianych przedsiębiorcom na poziomie unijnym (np. jednolity okres odstąpienia od umowy), wpłynie na większą przejrzystość prawa i ułatwi zawieranie oraz

wykonywanie umów o charakterze transgranicznym. W konsekwencji w sposób istotny zwiększy się poczucie bezpieczeństwa prawnego wśród konsumentów.

Nowa ustawa stworzy równe warunki działania dla wszystkich przedsiębiorców w branży timeshare. Obecnie przedsiębiorcy oferujący korzystanie z nieruchomości w oznaczonym czasie muszą działać zgodnie z wymogami ustawy z 2000 r., natomiast przedsiębiorcy oferujący produkty podobne (np. kluby zniżek wakacyjnych), działając dokładnie w tym samym sektorze gospodarki i kierując swoją ofertę do tych samych konsumentów, nie podlegają obowiązkom wynikającym z tej regulacji. Nowa ustawa o timeshare, przez objęcie swoim zakresem tego rodzaju przedsiębiorców, pozwoli na wyeliminowanie takiego stanu rzeczy. Z chwilą jej wejścia w życie przedsiębiorcy oferujący ww. produkty quasi-timeshare będą również musieli działać zgodnie ze szczegółową regulacją ustawową, przez co wyeliminowane zostanie zjawisko nieuczciwej konkurencji zagrażającej działającym zgodnie z prawem przedsiębiorcom. W efekcie rozwiązanie to wpłynie na poprawę konkurencyjności na rynku timeshare.

Wyeliminowanie z rynku nieuczciwych przedsiębiorców zmniejszy liczbę przypadków zawiedzionych konsumentów na rynku timeshare. Zmniejszeniu ulegną więc koszty pomocy prawnej dla konsumentów dochodzących roszczeń z tytułu nienależycie zrealizowanych umów.

5. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Projektowana ustawa nie będzie miała bezpośredniego wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

6. Zgodność regulacji z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

7. Konsultacje społeczne

Projekt założeń do ustawy został poddany konsultacjom społecznym z następującymi organizacjami zrzeszającymi przedsiębiorców i konsumentów:

- 1) Krajowa Rada Rzeczników Konsumentów,
- 2) Stowarzyszenie Rzeczników Konsumentów,
- 3) Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych Lewiatan,
- 4) Stowarzyszenie Konsumentów Polskich,
- 5) Federacja Konsumentów,
- 6) Europejskie Centrum Konsumenckie,
- 7) Business Center Club,
- 8) Konfederacja Pracodawców Polskich,
- 9) Krajowa Izba Gospodarcza,
- 10) Polska Izba Turystyki,
- 11) Izba Turystyki RP.

W ramach konsultacji społecznych, do założeń do projektu ustawy swoje uwagi zgłosiły następujące podmioty:

- 1) Europejskie Centrum Konsumenckie (dalej jako „ECK”),
- 2) Federacja Konsumentów (dalej jako „Federacja”).

Ad. 1)

1. Wątpliwości ECK budzi zastąpienie użytego w dyrektywie 2008/122 zwrotu „za wypowiedzeniem przekazanym przedsiębiorcy”, zwrotem „za wypowiedzeniem złożonym przedsiębiorcy”. Zdaniem ECK obydwie te sformułowania nie wskazują jednoznacznie konsumentowi sposobu, w jaki to wypowiedzenie ma być złożone. ECK postuluje użycie bardziej precyzyjnego sformułowania, które wskazywałoby, że dla zachowania 14-dniowego terminu na wypowiedzenie wystarczy wysłanie przez konsumenta stosownego oświadczenia przed jego upływem. Jako argument przemawiający za takim rozwiązaniem ECK wskazuje na instytucję odstąpienia od umowy, w odniesieniu do której taka konstrukcja obowiązuje. Ponadto, istnienie różnych konstrukcji dla instytucji odstąpienia i wypowiedzenia (wysłania oraz faktycznego doręczenia do „rąk”) może, zdaniem ECK, powodować niepewność

po stronie konsumentów. ECK nadmienia, że zarówno w ustawie z 2000 r. jak i w całej dyrektywie 2008/122 posłużono się stwierdzeniem, że dla zachowania terminu wystarczy wysłanie stosownego oświadczenia przed jego upływem.

Uwaga nie została uwzględniona. W opinii Prezesa UOKiK zaproponowane w założeniach rozwiązanie jest właściwe. Intencją projektodawcy nie było wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym do zachowania terminu na wypowiedzenie umowy o długoterminowy produkt wakacyjny wystarczy wysłanie przez konsumenta przed jego upływem oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy. Taki wymóg nie wynika bowiem z dyrektywy 2008/122. Wbrew twierdzeniom zgłaszającego uwagę, dyrektywa 2008/122 nie wprowadza ww. rozwiązania jako ogólnej zasady, lecz jako konstrukcję szczególną przewidzianą tylko i wyłącznie w odniesieniu do konkretnej instytucji, tj. odstąpienia od umowy (zob. art. 7). Brak jest analogicznego rozwiązania w odniesieniu do instytucji wypowiedzenia umowy o długoterminowy produkt wakacyjny (zob. art. 10). Zaproponowane przez zgłaszającego uwagę rozwiązanie byłoby de facto wykroczeniem poza zakres normowania dyrektywy 2008/122.

Jak zauważył sam zgłaszający, użyte w dyrektywie 2008/122 określenie „przekazanie” jest podobne w skutkach do użytego przez projektodawcę zwrotu „złożenie”, należy więc stwierdzić, że jest to prawidłowa implementacja regulacji unijnej. Zmiana ta podyktowana jest zamiarem osiągnięcia spójności systemowej w zakresie pojęć stosowanych w prawie polskim.

2. Wątpliwości ECK budzi zastąpienie użytego w dyrektywie 2008/122 zwrotu „na piśmie, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku” zwrotem „w formie pisemnej na trwałym nośniku informacji”. Zdaniem ECK definicja trwałego nośnika informacji w przywoływanych w założeniach dyrektywach nie obejmuje papieru, jako trwałego nośnika informacji, w związku z tym zasadne jest utrzymanie sformułowania w wersji zaproponowanej w dyrektywie 2008/122. ECK wyjaśnił, że takie rozwiązanie będzie bardziej przejrzyste dla konsumentów, gdyż forma pisemna kojarzona jest jednoznacznie z papierowym dokumentem wydrukowanym lub napisanym odręcznie. Brak wskazania w ww. zwrocie, że chodzi również o papier, może powodować wśród konsumentów wątpliwości. ECK podniosło ponadto, że wskazana w dyrektywie 2008/122 definicja trwałego nośnika informacji nie zawiera pojęcia „materiał”

użytego w definicji zaproponowanej w założeniach. Zdaniem ECK definicja ta będzie miała charakter rozszerzający i będzie sprzeczna z postulatem zachowania jednolitości pojęć.

Uwagi nie uwzględniono. W opinii Prezesa UOKiK zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązanie jest prawidłowe. Ma ono na celu uzyskanie spójności z pojęciami funkcjonującymi w polskim systemie prawa, w którym podstawową formą zawierania umów jest forma pisemna (a nie papierowa). Papier jako taki nie jest formą zawarcia umowy, a jedynie nośnikiem informacji. Należało więc odpowiednio zmodyfikować zastosowane w dyrektywie sformułowanie z zachowaniem spójności w zakresie skutków prawnych. W opinii Prezesa UOKiK, mając na uwadze umieszczenie w ustawie legalnej definicji trwałego nośnika informacji, zgodnie z którą jest nim również papier, nie istnieje niebezpieczeństwo pojawienia się istotnych niejasności wśród konsumentów.

3. Wątpliwości ECK budzi brak propozycji dotyczących możliwości oraz sposobu rozwiązania umowy o timeshare w sytuacji, gdy w umowie nie przewidziano prawa odsprzedaży lub wymiany. Zdaniem ECK, może to stanowić dla konsumentów istotne obciążenie z uwagi na fakt, że umowa timeshare jest z reguły umową długoterminową. Uwagi nie uwzględniono. Zasady rozwiązywania umów wzajemnych są uregulowane w prawie krajowym. Konstruowanie szczególnych zasad tylko i wyłącznie na potrzeby projektowanej ustawy wykraczałoby w istotny sposób poza zakres przedmiotowy wyznaczony przez dyrektywę 2008/122, która nie przewiduje takiej regulacji.

4. ECK podniosło, że nie została rozwiązana kwestia daty dokonania płatności przez konsumenta (czy ma to być dzień zlecenia płatności, czy dzień zaksięgowania wpływu kwoty na konto przedsiębiorcy).

Uwagi nie uwzględniono. Z uwagi na fakt, że dyrektywa 2008/122 nie wprowadza szczególnej zasady ustalania daty dokonania płatności przez konsumenta, w opinii Prezesa UOKiK nie ma potrzeby regulowania tej kwestii w ustawie. Zagadnienie to będzie podlegało ogólnym zasadom wykonywania umów wzajemnych, określonym w prawie krajowym.

Ad. 2)

1. Federacja postuluje doprecyzowanie terminu, w którym przedsiębiorca ma dostarczyć konsumentowi informacje przedkontraktowe. W opinii Federacji zwrot „w odpowiednim czasie” powinien zostać uzupełniony o zastrzeżenie, że termin ten nie może być jednak krótszy niż określona liczba dni.

Uwaga nie została uwzględniona. W opinii Prezesa UOKiK przedmiotowe pojęcie zostało dostatecznie doprecyzowane. Wskazano, że termin w „odpowiednim czasie” ma oznaczać czas, w którym konsument będzie mógł szczegółowo zapoznać się z treścią informacji przedkontraktowych. Takie jest ratio legis przepisu normującego ww. kwestię (art. 10 ust. 2 projektu ustawy). Powody takiego rozwiązania zostały szczegółowo wyjaśnione w założeniach do ustawy.

2. Wątpliwości Federacji budzi wprowadzenie sankcji polegającej na zwolnieniu konsumenta z konieczności uiszczenia opłaty przy zachowaniu możliwości korzystania z długoterminowego produktu wakacyjnego w przypadku niedoręczenia mu przez przedsiębiorcę wezwania do zapłaty kolejnej raty. W opinii Federacji przedsiębiorcy mogą w praktyce utrudniać konsumentom wyegzekwowanie takiego uprawnienia. Federacja zaproponowała jako uzupełnienie dwie alternatywne sankcje:

- wskazanie w ustawie terminu, w którym przedsiębiorca mógłby się domagać uiszczenia raty,
- przyznanie konsumentowi prawa do rozwiązania umowy, w przypadku niewykonania przez przedsiębiorcę obowiązku wezwania konsumenta do zapłaty w terminie minimum 3-miesięcznym licząc od daty płatności kolejnej raty wskazanej w harmonogramie spłat.

Uwagę częściowo uwzględniono (w art. 21). W opinii Prezesa UOKiK uzasadniona wydaje się propozycja „wzmocnienia” sankcji za uchybienie przez przedsiębiorcę obowiązkowi wezwania konsumenta do zapłaty raty w ramach umowy o długoterminowy produkt wakacyjny o przyznanie konsumentowi dodatkowego prawa rozwiązania umowy za wypowiedzeniem. Dlatego też w art. 21 projektu ustawy o timeshare nałożono na przedsiębiorcę obowiązek wezwania konsumenta do zapłaty każdej kolejnej raty w terminie 14 dni przed ustalonym terminem płatności (ust. 1). Konsument, którego nie wezwano do zapłaty, zgodnie z ust. 1, do czasu otrzymania wezwania jest zwolniony z obowiązku uiszczania kolejnych rat; zachowuje jednak

uprawnienia nabyte na podstawie umowy. Po upływie 30 dni od dnia, w którym powinien otrzymać wezwanie do zapłaty może on wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym (ust. 2). W takim przypadku nie będzie on odpowiadał za szkodę spowodowaną wypowiedzeniem (ust. 3). Umowa nie może ponadto nakładać na konsumenta, na wypadek skorzystania z prawa do wypowiedzenia, obowiązków, które ograniczałyby prawo do takiego jej wypowiedzenia (ust. 4).