

UŻYTKOWANIE I  
TIMESHARE W POLSKIM I  
EUROPEJSKIM PRAWIE  
CYWILNYM

DR KATARZYNA DADAŃSKA

# GENEZA

- Użytkowanie ma wielowiekową tradycję.
- Prawo to znane było już prawu rzymskiemu, później kodyfikacjom krajów europejskich okresu oświecenia i w czasach późniejszych. Jego treścią było prawo korzystania z cudzej rzeczy i czerpania z niej pożytków z obowiązkiem zachowania substancji rzeczy i jej przeznaczenia.

# ŹRÓDŁA PRAWA

- KC w art. 252-279. Powołane przepisy usystematyzowano w czterech grupach: pierwsza - obejmuje ogólne przepisy o użytkowaniu, druga - reguluje użytkowanie przez osoby fizyczne, trzecia- użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne, trzecia - inne wypadki użytkowania.
- *timeshare* reguluje ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

# TREŚĆ UŻYTKOWANIA

- Treścią prawa użytkowania jest **używanie rzeczy i pobieranie jej pożytków** (art. 252 KC).
- Ponadto z art. 265 KC wynika, iż przedmiotem użytkowania mogą być również **prawa**, jeżeli są zbywalne.
- Użytkownikowi przysługują dwa uprawnienia: **używania cudzej rzeczy lub cudzego prawa** oraz **pobierania z cudzej rzeczy lub cudzego prawa określonych pożytków**.

# PRZYKŁADY

- Używanie rzeczy może polegać na przykład na zamieszkiwaniu w cudzej nieruchomości; używanie prawa na przechodzeniu przez grunt oddany w użytkowanie wieczyste. Pobieranie pożytków naturalnych rzeczy to na przykład pobieranie płodów rolnych z użytkowanego gruntu; pobieranie pożytków prawa może polegać zaś na pobieraniu czynszu z użytkowanej nieruchomości oddanej w najem.

# CECHY UŻYTKOWANIA ZALEŻNE OD PODMIOTU UPRAWNIONEGO

- Użytkowanie ustanowione na rzecz osób fizycznych ma z reguły charakter **alimentacyjny**, z którym wiąże się **obowiązek zachowania substancji rzeczy i dotychczasowego jej przeznaczenia**.
- Użytkowanie ustanowione na rzecz rolniczych spółdzielni produkcyjnych ma charakter **produkcyjny**, w tym przypadku **dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia rzeczy i wyłączony jest obowiązek zachowania substancji rzeczy obciążonej**.

•

# INNE CECHY UŻYTKOWANIA

- Odpłatne/nieodpłatne
- Niezbywalne
- ma **charakter osobisty**, czyli jest ściśle związane z osobą użytkownika.
- Oznacza to, że użytkowanie **nie może być przeniesione na inną osobę; nie przechodzi na spadkobierców; nie podlega egzekucji.**

# WYKONYWANIE UŻYTKOWANIA

- Prawo użytkowania może wykonywać samodzielnie sam użytkownik, ale może też wykonywać to prawo za pośrednictwem innych osób, oddając np. użytkowany grunt w dzierżawę.



# PRZEDMIOT UŻYTKOWANIA

- **rzecz**
- **prawo zbywalne**
- **zespół środków produkcji**
- **przedsiębiorstwo**
- **gospodarstwo rolne**

# ZAKRES UŻYTKOWANIA

- prawo użytkowania obciąża **zawsze całą rzecz**.
- Art. 253 KC, który przewiduje, iż zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy; wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części.

# UŻYTKOWANIE NIEPRAWIDŁOWE

- Przedmiotem użytkowania nieprawidłowego są **pieniądze** lub **inne rzeczy oznaczone tylko co do gatunku** (np. zboże, materiały budowlane określonego rodzaju).
- W tam wypadku użytkownik z chwilą wydania mu tych rzeczy staje się ich właścicielem.
- Po wygaśnięciu użytkowania obowiązany jest do zwrotu według przepisów o zwrocie pożyczki (art. 720 § 1 KC), a więc według zasady „ta sama ilość pieniędzy” albo „ta sama ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości”.

# PODMIOTY UŻYTKOWANIA

- osoby fizyczne (art. 266-270 KC);
- rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 271-279 KC);
- osoby prawne nie będące rolniczymi spółdzielniami produkcyjnymi (art. 284 KC);
- ułamne osoby prawne (np. osobowe spółki prawa handlowego art. 33<sup>1</sup> KC i art. 8 KSH).

# POWSTANIE UŻYTKOWANIA

- Użytkowanie powstaje w drodze **umowy** zawartej pomiędzy właścicielem rzeczy (dysponentem prawa) a użytkownikiem (nabywcą tego prawa).
- Ponadto użytkowanie może powstać na mocy decyzji administracyjnej zapadłej w postępowaniu wywłaszczeniowym (zob. art. 112 GospNierU).

# FORMA UMOWY

- Na nieruchomości zob. art. 245 par. 2 k.c.
- Na przedsiębiorstwie art. 75 (1) k.c.
- Na prawie: art. 265 § 3 k.c. do ustanowienia użytkowania na prawie stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu tego prawa.

# WYKONYWANIE UŻYTKOWANIA

- **Powinno być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.**
- **Ciężary, które zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki powinny być pokrywane z pożytków rzeczy ponosi użytkownik.**
- **Użytkownik zobowiązany jest dokonywać tylko tych napraw i nakładów, które związane są ze zwykłym korzystaniem z rzeczy.**

# ROSZCZENIA I ICH PRZEDAWNNIENIE

- **Właścicielowi** rzeczy służy przeciwko użytkownikowi roszczenie o naprawienie szkody z powodu **pogorszenia rzeczy** albo **o zwrot nakładów na rzecz**.
- **Użytkownikowi** przysługuje natomiast przeciwko właścicielowi roszczenie **o zwrot nakładów na rzecz**.
- **Roszczenia te przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.**



# WYGAŚNIĘCIE UŻYTKOWANIA

- na skutek niewykonywania przez lat 10 (art. 255 KC);
- z upływem czasu określonego w umowie;
- gdy uprawniony złoży oświadczenie o zrzeczeniu się swego prawa (art. 246 KC) i prawo to zostanie wykreślone z księgi wieczystej (jeżeli było ujawnione w księdze wieczystej);
- w przypadku konfuzji (art. 247 KC);
- w przypadku wywłaszczenia nieruchomości obciążonej użytkowaniem;
- użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z chwilą jej śmierci (art. 266 KC).

# OBOWIĄZKI PO WYGAŚNIĘCIU

- dotychczasowy użytkownik ma obowiązek zwrotu rzeczy właścicielowi w takim stanie, w jakim rzecz powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania (art. 262 KC), a jeżeli stan ten został określony w umowie, zgodnie z jej postanowieniami.

# UŻYTKOWANIE PRZEZ OSOBY FIZYCZNE

- Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej co do zasady powinno służyć jej utrzymaniu.
- Ponieważ prawo to służy zabezpieczeniu osobistych potrzeb konkretnego użytkownika wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego.
- Podstawową cechą tego użytkowania jest to, iż użytkownik obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz jej dotychczasowe przeznaczenie.

# KOPALINY

- Użytkownik gruntu może zbudować i eksploatować nowe urządzenia służące do wydobywania kopalin z zachowaniem przepisów prawa geologicznego i górniczego. Przed przystąpieniem do robót użytkownik powinien w odpowiednim terminie zawiadomić właściciela o swym zamiarze. Jeżeli zamierzone urządzenia zmieniłyby przeznaczenie gruntu albo naruszały wymagania prawidłowej gospodarki, właściciel może żądać ich zaniechania albo zabezpieczenia roszczenia o naprawienie szkody (art. 267 KC).

# ZAKŁADANIE URZĄDZEŃ

- Użytkownik może zakładać w pomieszczeniach nowe urządzenia w takich granicach jak najemca (art. 268 KC).
- Według art. 684 KC najemca, a więc i użytkownik, **może zakładać w wynajętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon i radio oraz inne podobne urządzenia**, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.
- Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

- Na podstawie art. 269 KC właściciel może żądać od użytkownika z ważnych powodów zabezpieczenia, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu właściciel może wystąpić do sądu o ustanowienie zarządcy.

- Ustanowienie zarządcy jest możliwe dopiero po bezskutecznym upływie terminu na złożenie przez użytkownika zabezpieczenia.

- Zarządcę ustanawia sąd w trybie nieprocesowym (art. 611-616 KPC).

- Użytkownik może żądać uchylecia zarządu, jeżeli daje odpowiednie zabezpieczenie.

## ŻĄDANIE ZABEZPIECZENIA I USTANOWIENIA ZARZĄDCY

# TIMESHARE

# REGULACJA TIMESHARE

- ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370),
- dyrektywa 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).



# ZAKRES REGULACJI USTAWĄ O TIMESHARE

- Określa zasady i tryb zawarcia umowy timeshare (a także umów o długoterminowy produkt wakacyjny, umów pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, umów o uczestnictwo w systemie wymiany), zasady ochrony konsumenta, prawa i obowiązki przedsiębiorcy i konsumenta, będących stronami wymienionych umów oraz skutki odstąpienia od konsumenta od takich umów.

# PRZEPISY INTERPORALNE

- W myśl art. 47 ustawy o timeshare, do umów, na podstawie których konsument uzyskuje od przedsiębiorcy prawo do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (co nastąpiło z dniem 28 kwietnia 2012 r.), na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 2000 r., stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 270 (1) k.c.).

# GENEZA

- Instytucja *timeshare* powstała w połowie lat 60-tych XX w. we Francji na rynku usług turystycznych. Następnie pojawiła się w innych krajach Europy Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych.
- W Polsce *timeshare* pojawił się na rynku usług turystycznych jako stosunek obligacyjny w latach 90-tych XX wieku.
- *Timeshare* kwalifikowany jest jako rodzaj umowy turystycznej.

# CHARAKTER TIMESHARE

- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. przewiduje, że **w umowie timeshare można ustanowić na rzecz konsumenta prawo użytkowania (art. 20).**
- Nie przesądza zatem o charakterze prawnym praw nabywanych na podstawie umowy timeshare.
- Umowa timeshare statuować może zarówno prawo o **charakterze obligacyjnym, jak i rzeczowym.**

# POJĘCIE TIMESHARE

- Przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument, odpłatnie, nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok.

# PODMIOTY TIMESHARE

- Nabywcą *timeshare* jest zawsze **osoba fizyczna**, zawierająca umowę poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej (art. 1 ust. 1 i art. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r.), czyli **konsument** w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c.
- Drugą stroną umowy jest natomiast **przedsiębiorca**, a więc osoba fizyczna, osoba prawna lub podmiot ustawowy, o którym mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c., prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. w zw. z art. 43<sup>1</sup> k.c.).

# PRZEDMIOT TIMESHARE

- **Miejsce zakwaterowania**, pod którym należy rozumieć miejsce noclegowe, w szczególności budynek, mieszkanie, pokój lub inne pomieszczenie mieszkalne, w tym znajdujące się na statkach pasażerskich, innych jednostkach pływających, w przyczepach samochodowych, domkach turystycznych lub innych obiektach stałych.

# TREŚĆ TIMESHARE

- Treścią *timeshare* jest odpłatne korzystanie przez konsumenta, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, przy czym umowa powinna być zawarta na okres dłuższy niż **rok**.
- Umowa kreująca *timeshare* może ponadto przewidywać dla nabywcy **świadczenia dodatkowe**, np. możliwość korzystania z wyposażenia mieszkania, sauny, basenu, usługi związane z utrzymaniem czystości, wyżywienie itp.



# CECHY TIMESHARE

- okresowość wykonywania tego prawa,
- jednorazowość świadczenia pieniężnego będącego wynagrodzeniem za ustanowienie prawa okresowego korzystania z rzeczy przez uprawnionego,
- przenoszalność nabywanego prawa.

# NIE STOSOWANIE WYBRANYCH PRZEPISÓW K.C. O UŻYTKOWANIU

- Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 16 września 2011 r., do użytkowania timeshare nie stosuje się przepisów art. 254, art. 255, art. 259, art. 260 i art. 266 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

# DO UŻYTKOWANIA TIMESHARE NIE STOSUJE SIĘ PRZEPISÓW:

- o niezbywalności użytkowania (art. 254),
- o wygaśnięciu tego prawa wskutek niewykonywania go przez lat 10 (art. 255)
- zasady, że prawo to wygasa najpóźniej z chwilą śmierci osoby fizycznej, na rzecz której użytkowanie zostało ustanowione (art. 266).
- Ponadto art. 259 i 260 k.c. dotyczących napraw i nakładów na rzecz objętą użytkowaniem

- imię, nazwisko i adres konsumenta;
- imię i nazwisko lub nazwę (firmę) przedsiębiorcy, oraz adres jego miejsca zamieszkania lub adres jego siedziby;
- prawo i termin odstąpienia przez konsumenta od umowy zgodnie z przepisami art. 24 i art. 25;
- zakaz żądania lub przyjmowania od konsumenta świadczeń, o którym mowa w art. 34;
- miejsce i datę zawarcia umowy.

**UMOWA TIMESHARE, POWINNA  
OKREŚLAĆ:**

# FORMA CZYNNOŚCI PRAWNEJ

- **Umowa timeshare, powinna być zawarta w formie pisemnej, chyba że odrębne przepisy przewidują inną szczególną formę.**
- **Jeśli więc strony chcą skonstruować *timeshare* jako użytkowanie, wówczas oświadczenie właściciela ustanawiającego to prawo wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.).**

# OBOWIĄZEK DORECZCZENIA I JĘZYKI

- Przedsiębiorca jest obowiązany niezwłocznie doręczyć dokument umowy konsumentowi.
- Umowa powinna być sporządzona, zgodnie z wyborem konsumenta, w **języku urzędowym państwa członkowskiego Unii Europejskiej, w którym ma on miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem**. Jeżeli w państwie tym obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, umowę sporządza się w jednym z tych języków, wybranym przez konsumenta. Umowa nie może być sporządzona w języku niebędącym językiem urzędowym Unii Europejskiej.

# ART. 6 USTAWY O TIMESHARE

- **postanowienia umów timeshare oraz umów powiązanych, mniej korzystne dla konsumentów niż postanowienia ustawy są nieważne; zamiast nich stosuje się przepisy ustawy.**

# UŻYTKOWANIE PRZEZ ROLNICZE SPÓŁDZIELNIE PRODUKCYJNE

- regulują przepisy: art. 271-279 KC; art. 138-139, 141-154a, art. 178, art. 180 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze.
- Ponadto do użytkowania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne mają zastosowanie przepisy ogólne o użytkowaniu (art. 252-265 KC) oraz przepisy ogólne o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 244-251 KC).



- Nieruchomości rolnych Skarbu Państwa
- Wkładów gruntowych

DWA RODZAJE  
UŻYTKOWANIA PRZEZ  
ROLNICZE SPÓŁDZIELNIE  
PRODUKCYJNE

# UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SP

- **Art. 271 k.c., który przewiduje ustanowienie na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej prawa użytkowania na gruntach rolnych Skarbu Państwa, stanowiących tzw. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, nie może być stosowany, gdyż nie pozwalają na to przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.**

# UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI SP

- Teoretycznie komentowany przepis może mieć zastosowanie tylko do gruntów Skarbu Państwa niestanowiących Zasobu Własności Rolnej, w razie ich oddania w użytkowanie rolniczej spółdzielni produkcyjnej (chodzi o grunty objęte reżimem u.g.n.).

# POJĘCIE WKŁADU GRUNTOWEGO

- **Przez wkład gruntowy należy rozumieć grunty oraz budynki lub ich części i inne urządzenia trwale z gruntem związane, znajdujące się na tych gruntach w chwili ich wniesienia.**
- **Wkład gruntowy może stanowić własność członka spółdzielni, ale również wkład gruntowy może wnieść posiadacz samoistny a nawet posiadacz zależny.**
- **Wniesienie wkładu gruntowego przez posiadacza zależnego wymaga zgody właściciela.**

# REGULACJE SZCZEGÓLNE

- Do wniesienia wkładów gruntowych nie stosuje się przepisów o obowiązku zachowania formy aktu notarialnego przy ustanowieniu użytkowania nieruchomości.

# ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTU/ NARUSZENIE JEGO SUBSTANCJI

- Statut rolniczej spółdzielni produkcyjnej może przewidywać, że jeżeli wymaga tego prawidłowe wykonanie zadań spółdzielni - przysługuje jej **uprawnienie do zmiany przeznaczenia wkładów gruntowych oraz uprawnienie do naruszenia ich substancji** albo jedno z tych uprawnień.

# WŁASNOŚĆ BUDYNKÓW I NASADZEŃ

- **Budynki i inne urządzenia** wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy stają się jej **własnością**.
- To samo dotyczy drzew i innych roślin zasadzonych lub zasianych przez spółdzielnię.

# WYGAŚNIĘCIE UŻYTKOWANIA

- W razie wygaśnięcia użytkowania gruntu działka, na której znajdują się budynki lub urządzenia będące własnością spółdzielni, może być przez spółdzielnię przejęta na własność za zapłatą wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania.
- Drzewa i inne rośliny zasadzone lub zasiane przez spółdzielnię stają się własnością właściciela gruntu.



# INNE WYPADKI UŻYTKOWANIA

- Użytkowanie może być ustanowione także na rzecz osób prawnych nie będących rolniczymi spółdzielniami produkcyjnymi (art. 284 KC) oraz na rzecz ułomnych osób prawnych (np. osobowych spółek prawa handlowego art. 33<sup>1</sup> KC i art. 8 KSH).
- Do tych wypadków użytkowania stosuje się wprost przepisy ogólne o użytkowaniu (art. 252-265 KC) oraz odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne (art. 266-207<sup>1</sup> KC), chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.
- Ponadto mają zastosowanie przepisy ogólne o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 244-251 KC).

- zob. ustawę z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 z późn. zm.) – art. 9;
- ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469) – art. 13, 20.

## PRZEPISY SZCZEGÓLNE DOT. INNYCH WYPADKÓW UŻYTKOWANIA

# KONIEC!

- Dziękuję za uwagę!