

Belma Kokić*

HISTORIJSKI RAZVOJ UGOVORA O TIMESHARINGU

SAŽETAK

Timesharing kao oblik korištenja turističkog objekta u određenom vremenskom periodu, od svog nastanka pa do danas bilježi snažan razvoj, te je sve veći broj zainteresovanih potrošača za sklapanje ove vrste potrošačkog ugovora. Iako je od prvih timesharing projekata prošlo više od četrdeset godina, još je niz pravnih pitanja u vezi sa timesharingom ostalo otvorenim. Naime, u praksi su nastali kao neimenovani ugovori, dio autonomnog ugovornog prava. Prilagođavajući se potrebama tržišta, u praksi su se neprestano javljale nove i razvijale postojeće varijante ugovora o timesharingu. Pojam timesharinga obuhvaća različite ugovore kojima je zajedničko pravo korištenja turističkog objekta, čije je vršenje vremenski podijeljeno.

Ključne riječi: timesharing, ugovor o timesharingu, potrošački ugovor, zaštita potrošača.

UVOD

Ugovor o timesharingu, kao potrošački ugovor, predstavlja jednu od atraktivnih turističkih transakcija, te potrošačima nudi korištenje smještajnih jedinica na egzotičnim centrima u svijetu. Da bi potrošač stekao pravo korištenja smještajne jedinice na osnovu ovog ugovora, obavezan je prodavcu isplatiti ukupnu naknadu za korištenje unaprijed za sve vrijeme trajanja ugovora. Sedamdesetih i osamdesetih godina XX stoljeća, ugovor se počeo primjenjivati kako na prostorima Sjedinjenih Američkih Država, tako i na evropskom tlu. Zbog nepoštene poslovne

* Mr.iur., Javno preduzeće „Grijanje“ d.o.o. Zenica.

prakse prodavaca, te zbog činjenice da su se na institut timesharinga često primjenjivale odredbe koje su odgovarale drugim institutima, postojala je potreba za donošenjem, odnosno izmjenama postojećih zakona, kojima bi se na adekvatan način regulisao timesharing. Upravo zbog nepostojanja posebnih propisa koji su se odnosili na timesharing, sudovi su primjenjivali načela obligacionog i stvarnog prava prilikom donošenja odluka o svim spornim pitanjima koja su se odnosila na timesharing.

Kako bi zaštitila potrošače, EU je 1994. godine usvojila Direktivu broj 94/47/EZ o zaštiti potrošača u pogledu određenih aspekata ugovora o sticanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga.¹ Ovom direktivom nastojala se pružiti zaštita potrošaču tokom pregovaranja i nakon zaključenja ugovora o timesharingu. Usvajanjem Direktive 2008/122/EZ,² koja je ujedno i direktiva maksimalne harmonizacije, prestala je da važi Direktiva 94/47/EZ.

1. Pojam i historijski razvoj ugovora o timesharingu

Timesharing³ se definiše kao (engl. time-vrijeme, share-dijeliti) korištenje nekretnine koja je pogodna za stanovanje u različitim vremenskim periodima.⁴ Zbog različitih varijanti u kojima se ugovori o

¹ Sl. list L 280, 83.

² Direktiva 2008/122/EZ o zaštiti potrošača u pogledu pojedinih aspekata vremenski podijeljenog korištenja nepokretnosti, dugoročnih proizvoda za odmor, preprodaje i zamjene (Sl. list broj L 33, 10).

³ Pojam timesharing počeo se koristiti 60-ih godina XX stoljeća, i to za konstrukciju korištenja elektronskih računara prema unaprijed određenoj vremenskoj shemi dijeljenja vremena rada. Svaki korisnik raspolagao je određenim vremenom unutar kojeg se mogao koristiti uređajem, odnosno računarom. Vidi J. Bakšić, Ugovor o vremenskom korištenju turističkog objekta, u J. Barbić *et.al.*, Vremensko korištenje turističkog objekta Time-sharing, *Informator*, 1987, 3.

⁴ Prvi timesharing projekt je prodaja kapaciteta zimovališta u Super Devuluyju u Francuskoj 1967. godine. (O tome J. Barbić, 3; P. Šarčević, Pravno reguliranje vremenskog korištenja turističkog objekta u inozemnoj praksi s kratkim osvrtom na kolizijskopravnu problematiku u J. Barbić *et.al.*, Vremensko korištenje turističkog objekta Time-sharing, *Informator*, 1987, 71.)

timesharingu javljaju⁵, postoje i poteškoće u prijevodu izraza timesharing.⁶

Najkraće rečeno, timesharing je zajednički naziv za različite pravne odnose koji su nastali na osnovu ugovora o timesharingu iz kojih proizilazi pravo periodičnog, ponavljano korištenja određenom stvari (nekretnina, apartman, vila, kuća za odmor, kamp prikolica,⁷ brod ili slično) u određenom ili odredivom vremenskom periodu,⁸ uz unaprijed plaćenu naknadu za sve vrijeme trajanja ugovora.⁹

Smještajne jedinice koje su predmet timesharing ugovora uglavnom su formirane tako da čine dijelove hotelskih lanaca, odnosno predmet timesharinga najčešće su opremljeni apartmani različite veličine,¹⁰ a njihova lokacija je najvažniji faktor prilikom odluke potrošača¹¹ za koji timesharing objekat se opredijeliti.¹² Zajedničko svim oblicima timesharing ugovora je ograničeno pravo na korištenje smještajnih jedinica u razdoblju dužem od godinu dana. Kako bi se pravilno

⁵ U Sjedinjenim Američkim Državama (SAD) postojalo je (čak u 1984. godini!) dvanaest mogućih, odnosno dozvoljenih formi timesharinga (timesharing, interval ownership, vacation licenses, vacation lease, i sl.) O timesharing varijantama vidi: J. F. Scalo, Timesharing in the '90s, *Prob & Prop*, 1993.

⁶ Vidi: M. Bukovac Puvača, Zaštita kupaca u time-sharing ugovorima prema Smjernici 94/47EC, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2003, 311-336.

⁷ Washington Timesharing Act iz 1985 isključio je mogućnost korištenja kamp kućica i drugih pokretnih kuća kao predmet timesharinga. Wash. Rev. Code 64.36.290 (2), 1985.

⁸ Od nastanka timesharinga pa do danas, periodi korištenja su se razlikovali. U SAD-u je u 1980-im godinama minimalni godišnji period korištenja mogao biti jedna ili dvije sedmice (s tim da je u praksi period korištenja najčešće bio dvije sedmice). Vidi: J.M. Meiler, Timesharing – Oregon's Legislation, *Willamete Law Review*, 1984.

⁹ O tome posebno, T. Josipović, Zaštita potrošača iz ugovora o timesharingu u Evropskoj uniji, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 3-4/2003, 671-735.

¹⁰ Najčešće su to apartmani sa opremljenom kuhinjom, dnevnim boravkom, te jednom sobom.

¹¹ Potrošač je tipičan turist koji očekuje bezbrižan i zabavni odmor. Zbog toga se do timesharing objekata najčešće nalaze restorani, sportska igrališta, vrtić i razni rekreacijski sadržaji. O tome: M. C. Urbano de Sousa, Das Timesharing an Ferienimmobilien in der EU, Eine rechtsvergleichende Studie unter Berücksichtigung der Timesharing-Richtlinie (94/47/EG), *Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden*, 1997, 34.

¹² Lokacija timesharing objekata je raznolika. Najčešće su objekti izgrađeni u nekoliko poznatih ljetnih i zimskih odmarališta u većim gradovima. Smještajne jedinice koje se nalaze na atraktivnijim turističkim mjestima zanimljive su turistima, odnosno potencijalnim potrošačima tokom cijele godine. Zbog toga je poželjno smještajne jedinice izgraditi na mjestu koje ima lijep pejzaž, koje je šarmantno za odmor, te na područjima gdje se sportske i aktivnosti za slobodno vrijeme nude i ljeti i zimi. *Ibid*, 36.

organizovalo korištenje smještajne jedinice,¹³ prodavac je dužan da vremenski rasporedi prava korištenja objekta različitih potrošača.¹⁴

U turistički razvijenim državama postoje značajni uspjesi timesharinga,¹⁵ sa sve većim brojem pristalica.¹⁶

Način realizacije timesharinga,¹⁷ te mogućnost angažovanja i ekonomskog iskorištavanja turističkih objekata jedan je od osnovnih razloga za sklapanje ovih ugovora.¹⁸ Naime, timesharing predstavlja jedan od oblika ulaganja sredstava u turizam,¹⁹ ali i specifični koncept pružanja turističkih usluga, te efikasan način privlačenja kapitala i investiranja u turizam.

Timesharing ugovori u praksi su nastali kao neimenovani ugovori, dio autonomnog ugovornog prava.²⁰ Zbog varijabilnih potreba tržišta, razvoja turizma, ekonomije, te ostalih sfera društva, razvijaju se razne vrste

¹³ Učesće u timesharing projektima postavlja određene zahtjeve svim vlasnicima smještajnih jedinica, odnosno prodavcima, kako u pogledu kapitala, tako i u pogledu vremenskog kontinuiteta. Visok standard u pogledu infrastrukture i velika ponuda za timesharing dovele su do činjenice da su troškovi opremanja i realizacije projekta jako skupi te da zahtijevaju kapitalna ulaganja. Također, prodavac se oslanja na prodaju timesharing objekta tokom cijele godine, zbog čega su marketinški troškovi jako skupi. Bitno je da prodavac postupa ozbiljno i profesionalno pri vođenju i realizaciji timesharing projekata, te da pravilno ostvari sva prava i zahtjeve potrošača. O tome: M. C. Urbano de Sousa, 44.

¹⁴ *Ibid.*, 34.

¹⁵ Vidi: G. D. Slette, *Buying time in Idaho: The need to regulate the Timeshare Industry*, Idaho L. Rev, 1984.

¹⁶ Po osnovu timesharinga stvara se jedan sistem, gotovo svjetski lanac apartmanskih naselja u najznačajnijim i najatraktivnijim turističkim mjestima sa godišnjim bruto prihodom od milijardu dolara. O tome više E. Watkins, *Timesharing Grows Up, Lodging Hospitality*, 1996.

¹⁷ Vidi: E.R. Pierce/R.A. Mann, *Time-Share Interests in Real Estate: A Critical Evaluation of the Regulatory Environment*, *Notre Dame*, 1984.

¹⁸ Do 1996. godine postojalo je više od 4100 timesharing objekata u svijetu. Od toga 1800 objekata izgrađeno je do 1990. godine, uključujući i 350 objekata u SAD. Prodaja objekata porasla je za 50% u periodu od 1990. godine pa do 1996. godine, te je tadašnji prihod po osnovu timesharinga iznosio oko 5 milijardi dolara godišnje. O tome više: E. Watkins.

¹⁹ Zanimljiv je podatak objavljen u Wall Street Journal prema kojem je u 1982. godini po osnovu timesharinga prodato nekretnina u vrijednosti od 1.5 milijardi DM, da samo u SAD postoji preko 600 timesharing odmarališta koji koriste preko 250 hiljada porodica. Više o tome u P.J. Rohan/D. A. Furlong, *Timesharing and Consumer Protection: A precis for attorneys*, *William Mitchell Law Review*, 1984.

²⁰ M. Bukovac Puvača, 312.

timesharing ugovora, odnosno, mijenjaju se postojeće varijante ugovora²¹ a sve u cilju prilagođavanja ponude i potražnje na tržištu.

Nakon što se timesharing ugovor počeo primjenjivati u SAD-u,²² 70-ih i 80-ih godina XX. stoljeća javljaju se prvi problemi u realizaciji ugovora.²³ Te novonastale situacije u poslovnoj praksi dovele su do potrebe da se ovaj institut uredi i posebnim propisima,²⁴ te niz američkih država²⁵ donosi posebne propise o timesharingu ili unosi odredbe o timesharingu u druge propise.²⁶

²¹ O tome P. Barron, *The Louisiana Timesharing Act: an Analysis and Assessment*, 58 *Tulane Law Review*, 1984, 863-920.

²² 1933. godine SAD donosi Security Act, kojima je općenito regulisala obezbjeđenja. Primjena ovog akta dolazila je u obzir kada se neki ugovor tumači kao ugovor o investiranju. U cilju kontrole pravilne primjene Security Act-a formirana je komisija (Securities and Exchange Commission-SEC) koja je imala zadatak da reguliše industriju ovih ugovora, te da prati primjenu Security Acta. Ova komisija ima ovlaštenje da, ukoliko procijeni da se radi o ilegalnoj prodaji, istu zabrani obzirom da se prema navedenom propisu svi ugovori, odnosno prodaje u vezi sa ulaganjima podliježu obaveznoj registraciji i odredbama zakona o zaštiti od prevare. U takvim situacijama, prodavac je bio odgovoran i za nastalu štetu uključujući i plaćanje bilo kakvog izgubljenog prihoda. Tokom rada ove komisije kao posebno pitanje pojavilo se i pitanje da li ugovori o timesharingu predstavljaju ugovore o investiranju. Komisija je, 1973. godine, izdala tumačenje broj 5347 koje je sadržavalo i pravila kada se ponude za timesharing mogu smatrati ponudama za ulaganje. Imajući u vidu gore navedene posljedice i obaveze kada se radi o ulaganjima, nezadovoljni ulagači ubrzo su razvili praksu da na početku svakog timesharing projekta dostavljaju tzv. no-action letters. Nakon navedenog tumačenja iz 1973. godine, komisija je 1979. godine zauzela stav da ne odgovara na no-action letters, ili neke dalje zahtjeve za tumačenje na području timesharinga uz obrazloženje da su finansijski aranžmani vezani za timesharing projekte previše komplikovani te da je pravna regulacija istog jako različita (SEC Action Letter, 1979, Fed.S. L. Rep. (CCH) Više o tome: P.J. Rohan/D. A. Furlong. Također, sudovi u SAD-u zauzeli su stav da se radi o ulaganju a ne o timesharingu u slučaju kada je ulagač potrošačima prodavao apartmane kao investiciju, a ne za stanovanje, pri čemu je i ohrabrivao potrošače da iznajmljuju navedene apartmane, nakon čega su se naknade uplaćivale na zajednički račun na ime troškova upravljanja i održavanja, a u konačnom su bile podijeljene između vlasnika. Presuda Apelacionog suda SAD (Deveti okružni sud) broj 839 F. 2d 560 predmet *Hocking v. Dubois*, 1990.

²³ O problemima primjene ugovora u praksi, te o zaštiti potrošača u SAD vidjeti: T.A. Dickerson, *Resort Timesharing: The Consumer's rights and remedies in the US*, *International Travel Law Journal*, 2001.

²⁴ Do 1984. godine 16 američkih saveznih država usvojile su posebne propise koji se odnose samo na timesharing. Sve te države su kao osnov koristile jedan od dva okvira timesharing propisa, i to Model Real Estate Time Share Act-MRETSA (1983. godina) i RTC/NARELLO model Act (1979. godina). Oba ova propisa su imali za cilj ujedinjavanje zakonodavstva u oblasti timesharinga.

²⁵ Vidi: N. R. Haley (*et.al.*), Code of Laws of South Carolina, <http://www.sctax.org/NR/rdonlyres/6FDEC068-4A31-4BC2-B89B-0A63836F0E7/0/SCPropertyTaxBook2012Edition.pdf> (06. septembar 2012.)

²⁶ U SAD-u osnovana je Federal Trade Commission (FTC), čija je primarna nadležnost nadzor nad prodajom zemljišta od strane fizičkih i pravnih lica u međudržavnom prometu (misli se na države SAD). Ova komisija je prvi put 1975. godine svoju nadležnost iskoristila radi istrage prodavača i promotora timesharinga, vezano za nepoštene i obmanjujuće radnje istih. Komisija je posebno razmatrala dva aspekta. Prvi aspekt odnosi se na pogrešno predstavljanje činjenica u vezi sa savjetovanjem potrošača, koji su prisustvovali prezentacijama, dok je drugi aspekt obuhvatao i situacije u kojima prodavci nisu tokom prezentacija otkrivali bitne činjenice ili su iznosili obmanjujuće tvrdnje. Kada su u pitanju prezentacije, zanimljivo je da su ulagači slali pisma potencijalnim potrošačima, kojima su iste obavještavali da su osvojili besplatno putovanje. Često su besplatna putovanja bila uslovljena tridesetominutnim prezentacijama o timesharingu, što je također bilo jako

Zbog detaljnijeg regulisanja timesharinga, ograničene su i mogućnosti zloupotrebe prava predviđenih ugovorom, odnosno određene su posljedice u slučaju eventualnih zloupotreba. Valja istaći da se detaljnijom regulacijom već tada uspostavila veća zaštita potrošača, kao slabije ugovorne strane. Naime, regulacija je započela 1970-ih godina, dok na početku 80-ih godina XX. st. rezultat pojedinih sudskih postupaka u SAD-u javio se kao razlog za posebno pravno uređenje zaštite potrošača u slučaju ugovora o timesharingu.

Kao pred sudom u SAD-u, Florida, tokom 1982. godine, pokrenut je stečajni postupak u predmetu broj 18 Bankr. 612 (Bankr S.D. Fla. 1982) protiv privrednog društva Sombbrero Rief Club, Inc. Sombbrero Club Rief Inc. (dalje: Sombbrero). Sombbrero je kao imovinu imao kompleks apartmana u morskom dijelu Floride. Nakon što je Sombbrero ponudio na kupovinu apartmane po principu timesharinga, zaključeni su ugovori sa oko 200 potrošača. Tim ugovorima zasnovan je obligacioni timesharing, i to na bazi Club Membership. Ugovorom o osnivanju tog kluba zabranjeno je iznajmljivanje, ali ni potrošačima nisu bili unaprijed određeni ni apartmani, a isti su se određivali po principu dostupnosti u predviđeno vrijeme korištenja. Potrošači su plaćali naknade od 1000 do 3000 dolara, a zauzvrat Sombbrero je davao pravo korištenja jednog apartmana u trajanju od jedne sedmice u toku jedne godine u periodu od trideset godina, te je svaki potrošač bio obavezan da plati, na ime održavanja, godišnji iznos od 42 do 84 dolara. Sombbrero je bio obavezan za kompletno održavanje i upravljanje kompleksom uključujući opremanje apartmana i obezbjeđenje ostalih usluga. Neki od potrošača su u cjelosti platili naknade dok su se ostali spremali da to učine. Međutim, Sombbrero je podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka i uz isti zahtjev da se svi ugovori sa potrošačima raskinu, uz zahtjev da se Sombbreru dozvoli da

primamljivo potrošačima, jer za besplatno putovanje moraju prisustvovati takvoj prezentaciji samo trideset minuta. Međutim, takve prezentacije nažalost ponekad su trajale i do deset sati, a tokom kojih su potrošači bili izloženi i upornom ubjeđivanju od strane prodavača radi sklapanja ugovora. Više o tome M. L. Savage *et.al.*, Time Share Regulation: The Wisconsin Model, *Marquette Law Review*, 1994.

proda nekretninu koja je predmet ugovora o timesharingu.²⁷ Istovremeno, Sombrero je podnio i tužbu protiv potrošača kojom je tražio utvrđenje da potrošačima ne pripadaju nikakva prava na predmetu timesharinga, pod uslovom da sud prethodno utvrdi ništavim ugovore koji su zaključeni sa potrošačima. Sombrero je temeljio zahtjev na odredbama Zakona o stečaju SAD koji je dozvoljavao stečajnom dužniku, koji je u posjedu imovine, da zatraži raskid ugovora. I pored činjenice da su pojedini potrošači u cjelosti platili naknadu, sud je udovoljio zahtjevu za raskid ugovora iz razloga što su se potrošači obavezali plaćati, na ime održavanja, određene iznose jedanput godišnje za period od trideset godina, bez obzira da li koriste ili ne koriste apartman. Sombrero je bio obavezan da održava apartmane i obezbjeđuje smještaj potrošačima, također, u periodu od trideset godina. Prema stanovištu suda, neispunjenje ovih godišnjih obaveza bilo koje strane predstavlja bitnu povredu ugovora pri čemu se i druga strana oslobađa ispunjenja svoje obaveze. Na temelju takvog stava, ugovori su raskinuti, a posljedica toga je da su potrošači ostavljeni sa neobezbjeđenim i nesigurnim zahtjevima i potraživanjima prema stečajnom dužniku.²⁸ Također, svi ugovori u ovoj stvari sadržavali su i odredbe o „zabrani smetanja“. Te odredbe unesene su u ugovore ali postoje i u Zakonu o izvršnom postupku države Floride. Suština ovih odredbi je da se prava potrošača²⁹ za korištenje predmeta timesharinga ne mogu ometati na bilo koji način od strane postojećeg ili budućeg vlasnika. Međutim, sud je zauzeo stav da ove odredbe kao i odredbe zakona države Floride u konkretnoj situaciji nisu od značaja obzirom da se radi o stečajnom postupku, te da bi u tom dijelu zakoni države Floride bili u suprotnosti sa zakonima SAD, što je neprihvatljivo prema odredbama Ustava SAD, po kojima su propisi SAD nadređeni propisima država članica.³⁰ Da bi se ubuduće zaštitili potrošači u sličnim situacijama predlagana su razna rješenja. Prvo, da se izmijeni zakon o stečajnom postupku na način da se unese i odredba po kojoj će nezavisno

²⁷ Vidi: J. M. Meiler.

²⁸ O tome i: E.R. Pierce/R.A. Mann.

²⁹ O različitim pokušajima zaštite potrošača vidi: P.J. Rohan/D. A. Furlong, 27 i dalje.

³⁰ O tome posebno: M. L. Savage *et al.*

od ishoda stečajnog postupka vlasnici poštovati prava potrošača da koriste nekretninu ili da istim isplate odgovarajuću naknadu ukoliko im takvo pravo korištenja uskrate. Drugo, predloženo je da se u svim slučajevima timesharinga obavezno formira poseban račun na koji će potrošači uplaćivati sve iznose a prodavci će imati ovlaštenje da sa istog računa podižu novac u iznosima koji odgovaraju prethodnom periodu korištenja.³¹ Pri tome, u slučaju da prodavac na drugi način optereti apartman (npr. hipotekom) predloženo je da prava potrošača imaju prioritet u odnosu na prava takvih povjerilaca. Treće rješenje koje je predloženo je da se nekretnina koja je predmet timesharinga povjeri na upravljanje trećem licu radi zaštite prava korištenja potrošača.³²

Ugovori o timesharingu često su sklapani pod uticajem atraktivne reklame³³ (organiziranje prezentacija uz prikazivanje filmova, zakuske, pića, davanje besplatnih karata za putovanje na mjesto gdje se nalazi nekretnina, omogućavanje probnih korištenja nekretnine i sl.).³⁴

Danas na tržištu SAD postoji sedam marketinških tehnika³⁵, čiji je cilj privlačenje novih potencijalnih potrošača i zaključivanje novih ugovora. Smatra se³⁶ da svaka od ovih tehnika može biti korištena za prevare potrošača, dovođenje u zabludu u pogledu bitnih činjenica, obmanjujuće i nepoštene poslovne prakse i sl.

Kao problem kod ovih ugovora moglo se pojaviti i to da potrošači nisu

³¹ Vidi: J.F. Scalo.

³² Opširnije: G.D.Slette, 116. i dalje.

³³ Ranije pomenuta FTC posvetila je jedan dio navedene istrage prodavaca i promotera timesharinga i ovom pitanju, te je komisija utvrdila da prodavci i promotori pogrešno predstavljaju i činjenice vezane za samu vrstu nagrada koje su ponuđene, rokove za prihvatanje takvih nagrada, dovođenje u zabludu da su potrošači – dobitnici posebno odabrani obzirom da su prodavci slali putem pošte ogromnom broju potencijalnih potrošača takve ponude.

³⁴ T. Josipović, 678.

³⁵ Navedene marketinške tehnike su promotivni programi, preporuke postojećih prodavaca, gostovanja u timesharing objektima, uporne ponude (nagovaranje) van poslovnih prostorija za zaključivanje ugovora, slanje ponuda poštom, uporne ponude (nagovaranje) putem telefona i pružanje samo nekih dijelova informacija. Vidi: P.J. Rohan/D. A. Furlong, i M. L. Savage *et.al.*

³⁶ P.J. Rohan, D. A. Furlong, M. L. Savage, T.A. Dickerson.

poznavali pravo zemlje u kojoj žele koristiti nekretninu, pa bez stručne pomoći nisu mogli shvatati sve modalitete ugovora, odnosno ugovorne odredbe koje su često bile nejasne.³⁷

Također, zavisno o pravnoj konstrukciji timesharinga, u ugovorima se pojavljivalo više ugovornih strana (potrošač, domaći i strani investitor, upravitelj nekretnine, fiducijar, posrednik za zamjenu termina i dr.) čiji su pravni odnosi bili uređeni netransparentnim i vrlo složenim odredbama.³⁸

S druge strane, na evropskom tlu vladala je velika pravna nesigurnost, vlasnici na agresivan način pokušavaju navesti potrošače na sklapanje ugovora, te često ne pružaju potpune i istinite informacije o samom turističkom objektu.³⁹

Zbog činjenice da u većini evropskih država nije bilo posebnih propisa na osnovu kojih bi se mogli rješavati sporovi nastali nakon sklapanja ugovora o timesharingu, u sudskoj praksi rješavali su se primjenom općih načela obligacionog prava, općih načela stvarnog prava, te primjenom odgovarajućih propisa koji se tiču zaštite potrošača prilikom sklapanja nekih drugih potrošačkih ugovora.⁴⁰ Tako su se pred njemačkim sudovima sporovi u pogledu visine naknade za korištenje nekretnina rješavali primjenom pravila o prekomjernom oštećenju.⁴¹

Sudski postupci u kojima su se potrošači pozivali na nesavjesno i neprimjereno ponašanje druge ugovorne strane prilikom sklapanja ugovora, uglavnom su se rješavali primjenom načela savjesnosti i

³⁷ Vidi European Communities (Contracts for Time Sharing of Immovable Property-protection of purchasers), *Regulations*, 1997, S.L. No. 204/1997.

³⁸ T. Josipović, 679.

³⁹ Vidi: D. S. Anthony *et al.*, Timesharing – Enviable Growth Lures Major Hospitality Companies into Industry, http://www.hotel-online.com/Trends/Andersen/Timesharing_EnviableGrowth.html (12. august 2012.)

⁴⁰ Odredbe o zaštiti potrošača, bez obzira o kojem ugovoru je riječ, uglavnom su slične, te predviđaju minimalan nivo zaštite potrošača. O zaštiti potrošača vidjeti prije svih, Z. Meškić, Harmonizacija Evropskog potrošačkog prava-Zelena knjiga 2007. godine i Nacrt Zajedničkog referentnog okvira, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, 3/2009, 543-569.

⁴¹ T. Josipović, 679.

poštenja prilikom sklapanja ugovora. Obzirom da su imali pravo na sve nužne informacije prilikom sklapanja ugovora⁴², potrošači su se u sporovima pozivali na pravila o savjesnom ponašanju stranaka, predugovornu odgovornost za štetu, mane volje (prvenstveno zabludu)⁴³ i sl.

Problem nepostojanja posebnih odredbi o zaštiti potrošača prilikom sklapanja ugovora o timesharingu pojavio se i pred Sudom Evropske zajednice (dalje: Sud EU) koji je tumačio da se odredbe nekih drugih direktiva o zaštiti potrošača mogu na odgovarajući način primijeniti i na neke aspekte ugovora o timesharingu. Tako je Sud EU zauzeo stav da se na ugovor o timesharingu može primijeniti i Direktiva broj 85/577/EZ o zaštiti potrošača u pogledu ugovora sklopljenih izvan poslovnih prostorija odnosno odredbe nacionalnih propisa država članica kojima je direktiva implementirana u nacionalno zakonodavstvo.⁴⁴ Takav stav bio je posebno važan za zaštitu potrošača iz ugovora o timesharingu

⁴² Z. Meškić (2009), 553.

⁴³ U sudskoj praksi SAD postoji čitav niz odluka u kojima su rješavana pitanja dovođenja u zabludu u pogledu bitnih činjenica od strane prodavaca, davanje lažnih obećanja pa čak pronevjere i prevare potrošača. U presudi Apelacionog suda Ohio, SAD, u predmetu broj Lexis 3015/2000, *Dorian v. Harich Tahoe Development*, sud je zauzeo stav da je prodavac doveo u zabludu potrošača u pogledu tržišne vrijednosti, mogućnosti izdavanja te jednostavnosti preprodaje budući da je prije zaključenja ugovora ubjeđivao potrošača da neće imati poteškoća da brzo i jednostavno preproda nekretninu, da će mu u tome pomoći njegovi zaposlenici, koji će odmah preprodati nekretninu, da će nekretnina imati veliki godišnji prihod od zakupa, te da je tržišna vrijednost veća za 30-60% u odnosu na cijenu koja je plaćena. U presudi Vrhovnog suda Abame broj 14547 s.o. 29424, 1989, *Leisure American Resort Inc. v. Knutilla*, sud je zauzeo stav da je prodavac lažno obećao potrošaču da će od njega otkupiti nekretninu ukoliko on ne bude zadovoljan, pri čemu je presuđeno protiv prodavca, i to iz razloga prevare i kršenja ugovora, te istog obavezala da potrošaču plati iznos od 25 hiljada dolara. Apelacioni sud Massachusetts je, u predmetu broj CT. 173, 587 N.E. 2d 238 iz 1992, *Tiffany v. Sturbridge Camping Club Inc.*, presuđio da je prodavac kao upravitelj rekreativnog kamp-kluba, u usmenim prezentacijama doveo u zabludu potrošača u pogledu činjenice da je nekretnina dostupna svake godine. U pogledu dostupnosti objekta timesharinga, posebno je bitno napomenuti da je Apelacioni sud SAD, Deveti okružni sud, u predmetu broj 106 F.3d 407, 1986, *FTC v. Paradise Palms Vacation Club*, zauzeo stav vezano za dovođenje u zabludu potrošača u pogledu nekretnine, lokacije, dostupnosti i mogućnosti zamjene, tako što je prodavac, navodeći da ima luksuzne apartmane u dva tornja sa po 42 sprata, u neposrednoj blizini plaže, prodao oko tri hiljade timesharinga, po cijeni od po 6 hiljada dolara. Međutim, isti je posjedovao samo osam zasebnih apartmana koju su bili predmet spora radi čega je prodavac mogao smjestiti tek nekih 20% potrošača, a za ostalih 80% naknadno je ponudio zamjenske nekretnine i to u Nevadi ili Wahingtonu. U presudi Vrhovnog suda Vermont broj 547 A. 2d 1333, 1988, *State of Vermont v. Stedman*, sud je zauzeo stav da je prodavac, dajući obećanja da će potrošačima dati po jedan besplatan dan (free day) za korištenje, ubjeđujući potrošače da će planinu koristiti isključivo samo oni (misli se na potrošače), doveo u zabludu potrošače u pogledu vlasništva nad planinom.

⁴⁴ Presuda Suda EU u predmetu broj C-423/97, *Travel Vac SL protiv Manuel José Antelm Sanchis* (ES – zbirka odluka 1999, I-2195-2235).

sklopljenih prije nego što je usvojena je Direktiva 94/47/EEZ o zaštiti stjecatelja u odnosu na određene aspekte ugovora o stjecanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga.

2. Razvoj instituta u Bosni i Hercegovini

Čak 1986. godine, SFRJ usvojila je Zakon o pravu vremenskog korištenja turističkog objekta⁴⁵, kojim je regulisala ugovor o timesharingu. Međutim, obzirom da jugoslovensko tržište nije bilo upoznato sa osnovnim elementima timesharinga, te je samim tim i ponuda i potražnja za ovom vrstom ugovora bila neadekvatna, praktična primjena ugovora bila je suprotna od očekivane. Naime, pomenuti zakon sadržavao je veliki broj imperativnih odredbi te značajno ograničenje autonomije volje ugovornih strana, čime je umnogome doprinio posljedici neprimjene ugovora u praksi.⁴⁶ U to vrijeme, postojala je tendencija da strani ulagači ponude potrošačima korištenje nekretnine na temelju timesharinga. Zbog ograničenja koje je tadašnji zakon postavljao, ulagači nisu bili posebno zainteresovani za ponudu timesharinga na ovim prostorima. Također, zaštita potrošača⁴⁷ nije bila na zavidnom nivou, što je ponovo otežavalo pravilno provođenje ugovora u praksi. Kada je 1990. godine izmjenama Zakona o osnovama vlasničko-pravnih odnosa prestao da važi Zakon o pravu vremenskog korištenja turističkog objekta, institut timesharinga, tada poznat kao vremensko korištenje turističkog objekta, zamijenjen je institutom dugoročnog zakupa. Nepoznavanje pravne prirode ugovora o timesharingu i njegovih osnovnih specifičnosti, doveli su do poistovjećivanja ova dva ugovora.⁴⁸

⁴⁵ Službeni list SFRJ, broj 24/86 i 31/86.

⁴⁶ O tome posebno: A. Timotijević, Pojam i pravna priroda time sharinga, *Pravo-teorija i praksa*, 12/1999. 27-38.

⁴⁷ O zaštiti potrošača u jugoslovenskom pravu vidi: N. Misita, O zaštiti potrošača u jugoslovenskom pravu, *Pravna misao*, Sarajevo, v. 21, 1990, 7-8-9, 49-58.

⁴⁸ Vidi: A. Timotijević.

BIH je 2006. godine, u cilju približavanja pravnog poretka sa poretkom EU, usvojila Zakon o zaštiti potrošača⁴⁹ kojim je regulisan i ovaj institut pod nazivom „Vremenski zakup turističkog objekta“. ⁵⁰ Zakonodavac je pokušao doslovno prevesti tekst Direktive 94/47/EZ što je ponovo uzrokovalo neadekvatnu pravnu regulaciju ugovora.⁵¹ Osim toga, ugovor je regulisan sa svega dvije odredbe.⁵² Naime, ovaj institut i danas se poistovjećuje sa ugovorom o zakupu iako se radi o dva različita ugovora, sa različitom pravnom prirodom, pravnom položaju ugovornih strana, bitnim elementima ugovora i slično. Nedovoljna pravna regulacija⁵³ nikako ne ide u prilog činjenici da je ugovor o timesharingu zaživio u poslovnoj praksi BiH, te da mnogi prodavci nude potrošačima korištenje smještajnih jedinica na temelju timesharinga.

ZAKLJUČAK

Ugovor o timesharingu se, kroz historiju, kao i mnogi drugi ugovori, razvijao i prilagođavao potrebama tržišta. Različite pravne regulacije, poistovjećivanje sa drugim ugovorima, kao i nedakvatno normiranje doprinijeli su činjenici da je ugovor na našim prostorima bio manje primjenjivan u praksi. Također, historijski posmatrano, nikada nije postojala spontana potražnja potrošača za ugovorima o timesharingu. Oni su bili i ostali, proizvod izmišljen od strane prodavaca. Marketing je skoro u potpunosti prepušten aktivnosti direktne organizacije prodavaca, te uglavnom zavisi od vrata do vrata, odnosno osobe do osobe kontakata, sa određenom ulogom interneta, ali još uvijek nije pravilo za razvoj uravnoteženog tržišta. U savremenim državama, u kojima ovaj institut

⁴⁹ Zakonom o zaštiti potrošača BiH iz 2006. godine prestao je da važi Zakon o zaštiti potrošača BiH, Službeni glasnik BiH, br. 17/02 i 44/04.

⁵⁰ Ovaj institut bio je regulisan i odredbama članova 109. i 110. Zakona o zaštiti potrošača BiH iz 2002. godine.

⁵¹ O nepravednim ugovornim odredbama i regulaciji ugovora iz ZZP vidi prije svih: Z. Meškić/ A. Brkić, Zaštita potrošača od nepravednih ugovornih odredbi - usklađivanje obligacionog prava BiH sa Direktivom 93/13/EEZ, *Anali Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici*, 5/2010, 55.

⁵² Vidi član 91. i 92. ZZP.

⁵³ O tome i: Z. Meškić Zakon o zaštiti potrošača BiH u svjetlu Prava EU, *Pravo i pravda, Časopis za pravnu teoriju i praksu*, Sarajevo, godina XI., broj 1., 2012.

doživljava procvat, sve je više razloga za zaključenje ugovora o timesharingu. Ugovor se najčešće primjenjuje u praksi zbog pogodnosti prodavca i potrošača, zbog činjenice da potrošač može koristiti određenu smještajnu jedinicu koja se nalazi na egzotičnom mjestu više puta i to po mnogo povoljnijoj cijeni nego što bi plaćao korištenje smještajne jedinice po osnovu nekog drugog ugovora

Kako bi se na adekvatan način pružila zaštita potrošačima prilikom sklapanja ovog ugovora, potrebno je što hitnije izvršiti izmjene u nacionalnom zakonodavstvu BiH. Naime, potrebno je donijeti novi ZZP kojim će se osigurati zaštita u onom obimu kako je pružaju i druge savremene države članice EU. Osim toga, usvajanjem novih rješenja, BiH bi ispunila jednu od obaveza iz Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju.

HISTORY OF TIMESHARING CONTRACTS

SUMMARY

Timesharing, as a way of vacation home sharing for a certain period of time, has been constantly developing since its beginning, and there has been increasing number of people interested in making a timesharing contract. Even though the first timesharing projects were started more than 40 years ago there is still a long list of legal questions which need to be answered. Practically, these contracts were coined as no name contracts, as a part of autonomous contract law. Adjusting to the market requirements, timesharing contracts have constantly been changed and new types of contracts have been developed. The term timesharing involves different types of contracts which have one element in common, the common right to use resort units at different period of time.

Key words: timesharing, timesharing contract, consumer contract, consumer protection.