

Doc. dr. sc. Oliver Radolović*

PRAVNI ASPEKTI UGOVORA O TIMESHARINGU U HRVATSKOM PRAVU

UDK: 347.453.3

346.548 : 347.44 (497.5)

DOI: 10.31141/zrpf.2023.60.149.623

Pregledni znanstveni rad

Primljeno: 10.1.2023.

Ugovor o timesharingu novim je Zakonom o zaštiti potrošača (2022.) s nazivom „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare)“ ostao imenovani ugovor našeg prava, ali je opet izgubio „samostalnu“ uređenost i većim dijelom sadržaja ostao na razini običaja.

Predmet rada jest prikaz zakonodavnih i doktrinarnih rješenja ugovora o timesharingu u hrvatskom pravu, izvorna analiza pravnih aspekata ugovora (izvori, sklapanje, ugovorne strane, kauza, prestanak, sličnosti i razlike s drugim ugovorima) i prikaz primjene izvora prava (ugovora, ZPP-a, ZOO-a, poslovnih običaja) na pojedine dijelove ugovora.

Rezultati rada jesu odgovori na tako postavljene teorijske i praktične probleme, kao i sinteza rješenja o ugovoru o timesharingu kroz analizu hrvatskog prava.

Ključne riječi: *timesharing, ugovor o timesharingu, zaštita potrošača, obvezni odnosi, poslovni običaji, pravo u turizmu i ugostiteljstvu, ugostitelj, gost*

1. UVOD

Ugovor o timesharingu (ugovor o pravu na vremensko korištenje nekretnine) jedan je od najzanimljivijih instituta ugovornog prava, i kao podvrsta nekoliko ugovora (zakup, hotelske usluge, smještaj u turističkim apartmanima...) i kao poseban *sui generis* ugovor. Njime određeni korisnik (potrošač, gost) dobiva, uz naknadu, pravo korištenja određenog objekta (sobe, apartmana, vile, broda) na dulje vremensko razdoblje u određenom periodu godine.

U hrvatskom pravu, ugovor o timesharingu dugo je bio neimenovani ugovor. Tek je 2003. u Zakonu o zaštiti potrošača, implementiranjem Smjernice 94/47/EC, isti ugovor prvi put dobio, iako u malom (samo „potrošačkom“) dijelu sadržaja, svoj zakonodavni status. Novim Zakonom o zaštiti potrošača iz 2022. ugovor o timesharingu izgubio je svoj „samostalni“ zakonodavni okvir, ali je implementacijom Smjernice 2008/122/EC i taj „potrošački“ dio poboljšan iako je i dalje velik dio sadržaja ugovora ostao na razini poslovnih običaja.

* Doc.dr.sc. Oliver Radolović, Sveučilište "Jurja Dobrile" u Puli, Fakultet za ekonomiju i turizam "Dr. Mijo Mirković" Pula, Preradovićeva 1, E-mail: oradol@unipu.hr, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9490-7978>

Osnovno pitanje kojim se bavi ovaj rad jest koji su bitni pravni aspekti ugovora o timesharingu u našem pravu s obzirom na nova zakonska rješenja i neka nova razmišljanja u našoj teoriji. Hrvatska pravna literatura nije se puno bavila tematikom ugovora o timesharingu; rijetki recentni radovi iz tematike uglavnom su iz područja pregleda europskih ili usporednih rješenja.¹ Stoga su se nužno, kroz izvornu analizu i pregled postojećih zakonodavnih i teorijskih rješenja, postavila sljedeća pitanja na koja rad nudi odgovore: 1. Što je to uopće ugovor o timesharingu? 2. Koji se izvori hrvatskoga prava primjenjuju na istog? 3. Koja je prava kauza tog ugovora? 4. Koji su bitni aspekti sklapanja tog ugovora? 5. Kako razlikovati ugovor o timesharingu od drugih srodnih (pogotovo turističkih) ugovora? i 6. Jesu li rješenja hrvatskog prava dostatna za (ozbiljno) uređenje ugovora o timesharingu?

U prvoj glavi rada (uvodu) navedene su opće karakteristike instituta ugovora o, ukratko je prikazana povijest njegove uređenosti u hrvatskom zakonodavstvu (kroz implementaciju smjernica europskog zakonodavstva), postavljen je predmet rada kroz osnovna i specifična pitanja kojima se rad bavi te je prikazan sadržaj pojedinih glava rada.

U drugoj glavi rada (pravni aspekti ugovora o timesharingu) analizirani su pojam i vrste ugovora o timesharingu, prikazan je „kompletan“ pregled izvora našeg prava koje uređuju ugovor, analizirani su svi elementi sklapanja ugovora (subjekti, forma i vrijeme sklapanja), obavljena je analiza kauze ugovora i pozitivne promjene reguliranja iste u novom zakonu, dan je pregled rješenja prestanka ugovora, te su izvorno analizirane sličnosti i razlike tog ugovora s drugim srodnim ili sličnim ugovorima: 1) o hotelskim uslugama, 2) o uslugama kampiranja, 3) o smještaju u turističkim apartmanima, 4) o zakupu i 5) o zakupu ugostiteljskog objekta.

U zaključku rada (trećoj glavi) objedinjene su konkluzije svih obrađenih pitanja u radu i provedena je sinteza svih rješenja kao odgovora na problematiku kojom se rad bavio. U zaključku se posebno pojavljuju i napomene vezane za sve aspekte sadašnje zakonske regulative ugovora, prijedlozi za buduće „jače“ uređenje ugovora u našem zakonodavstvu te opaske o najbitnijim pravnim aspektima i gospodarskom značaju ugovora o timesharingu.

¹ Ugovor o timesharingu jest „produkt“ angloameričkog prava. Počeo se razvijati krajem 60-ih godina prošlog stoljeća, a s vremenom se počela prepoznavati cijela „industrija timesharinga“. Ugovaranje timesharinga u Hrvatskoj nije uobičajeno kao u Zapadnoj Europi ili u SAD-u. Međutim, velike su mogućnosti razvoja našeg turizma kroz taj ugovor, osobito na elitnim lokacijama. Više o tome Radolović, O. i drugi, *Sustainability of Tourism in National Parks through the Timesharing Contract Models and „All Inclusive“ Services*, International Journal of Arts and Sciences, Vol 3, No. 12, 2010., str. 165-177. Stoga se danas pravno uređenje ugovora o timesharingu promatra i kroz ekonomsku analizu prava. Više o tome Marfan, T., *Introduction to the institute timeshare in focus of economic analysis of law*, Financije i pravo, Zagreb, Vol. 6, br. 2, 2018., str. 65-80.

2. PRAVNI ASPEKTI UGOVORA O TIMESHARINGU

2.1. Pojam ugovora o timesharingu

U hrvatskom i usporednom pravu ugovor o timesharingu,² uza sve inačice i podvrste, definira se kao ugovor kojim se pružatelj usluge (ugostitelj)³ obvezuje predati turistički objekt⁴ na vremensko korištenje⁵ (*timesharing*) i održavati ga za vrijeme trajanja korištenja, a korisnik usluge (gost)⁶ obvezuje se koristiti predani turistički objekt pozornošću dobra domaćina,⁷ određeni broj godina u precizno određenom razdoblju godine (*timeshare*),⁸ vratiti ga po isteku vremena korištenja i ukupnu cijenu korištenja (zakupnina)⁹ platiti unaprijed.¹⁰

Dok u usporednom pravu nailazimo na različite karakteristike ugovora o timesharingu, u hrvatskom je pravu isti formalan, imenovan, konsenzualan, dvostruko obvezan i naplatan.¹¹ Isti je, po svojim karakteristikama, podvrsta ugovora o zakupu, te se na njega, ako nije drukčije određeno zakonom, supsidijarno primjenjuju odredbe koje uređuju ugovor o zakupu.

2.2. Vrste ugovora o timesharingu

Ugovor o timesharingu može se pojavljivati u više oblika i u različitoj tipologiji.¹² Međutim, s razvojem tog ugovora, u pravnoj su se literaturi i praksi razvile dvije

² *Timesharing contract* (engleski), *der Timesharing Vertrag* (njemački), *le contrat de timeshare* (francuski), *il contratto di timesharing* (talijanski).

³ Pružatelj *timesharing* usluge (usluge smještaja) može biti samo ugostitelj kao osoba registrirana za bavljenje ugostiteljskom djelatnošću (pružanje usluge smještaja jest ugostiteljska djelatnost).

⁴ Pojam turistički objekt uglavnom se odnosi na sobu, apartman ili vilu, ali isti može biti svaka nekretnina u kojoj se pruža ugostiteljska ili turistička djelatnost, npr. zasebni otok ili mjesto na brodu.

⁵ Iako se u našem zakonodavstvu (ZZP) i literaturi uvriježio izraz „vremenska uporaba“ (koji je bliži ugovoru o najmu i gospodarskoj uporabi stvari), pravilan je izraz „vremensko korištenje“ (koji je bliži ugovoru o zakupu i gospodarskom pravu korištenja, npr. objekt *timesharinga* može se dati i u podzakupu).

⁶ Korisnik usluge u našem i u zakonodavstvu Europske unije označava se kao „potrošač“. Bez obzira na okvir reguliranja ugovora o timesharingu, korisnik usluge je, u smislu terminologije prava u turizmu, gost.

⁷ Gost mora koristiti objekt sukladno ugovoru i njegovoj namjeni (princip dobra gospodarstvenika).

⁸ Određeno razdoblje u godini (*timeshare*) vremenska je jedinica, mjerena, u pravilu, u tjednima, koja definira boravak gosta u istom turističkom objektu. Turistički objekt koristi se uvijek u istom kalendarskom periodu (npr. 2. – 9. kolovoza) ili razdoblju godine (npr. svaka treća subota u srpnju). Turistički objekt može se promijeniti (*timeshare swap*) samo unutar lanca timesharing društva.

⁹ Izraz „cijena korištenja“ pravilniji je od izraza „zakupnina“, stoga što je timesharing pravo korištenja a ne zakupa, iako se odredbe ugovora o zakupu supsidijarno primjenjuju na ugovor o timesharingu.

¹⁰ Ugovor o timesharingu ima 5 bitnih sastojaka: 1) stvar (turistički objekt), 2) vrijeme trajanja ugovora (broj godina), 3) precizno određeno razdoblje u godini u kojem se koristi objekt (*timeshare*), 4) vraćanje objekta po isteku vremena korištenja i 5) cijena korištenja turističkog objekta (zakupnina).

¹¹ Gorenc, V.; Šmid, V., *Poslovno pravo u ugostiteljstvu i turizmu*, Školska knjiga, Zagreb 1999., str. 195-199.

¹² Iako se i u literaturi i u praksi pojavljuju na desetine tipova različitih primjera „timesharinga“ – fiksni timesharing, fleksibilni timesharing, rotirajući timesharing, timesharing praznički klubovi, bodovni timesharing programi, interval ownership, vacation licenses, vacation lease... – valja naglasiti da, unatoč velikim sličnostima i srodnosti, nisu svi podvrste ugovora o timesharingu (*right to use*) koji je predmet ovoga rada.

glavne vrste ugovora o timesharingu: 1) *Right to use* – klasični oblik timesharinga uz vremensko pravo korištenja turističkog objekta i 2) *Fee simple* – oblik timesharinga uz vremensko pravo suvlasništva turističkog objekta, koji se češće koristi u SAD-u nego Europi.

Right to use vrsta timesharinga označava samo pravo korisnika usluge na vremensko korištenje turističkog objekta, gdje korisnik usluge ne stječe vlasništvo ili suvlasništvo objekta, te je obvezan platiti ukupnu cijenu ugovora unaprijed. Turističkim objektom upravlja pružatelj usluge kao vlasnik ili osoba koja upravlja društvom. Riječ je o vrsti ugovora na koju se supsidijarno primjenjuju odredbe koje reguliraju ugovor o zakupu.

Fee simple vrsta timesharinga označava situaciju pri kojoj korisnik usluge stječe „vremensko“ suvlasništvo turističkog objekta, u jednom ili više tjedana (npr. 1/52, 3/52 itd.) i ima pravo koristiti svoje vlasničko pravo na objektu samo u određenom razdoblju godine na koje se odnosi njegovo vlasništvo unutar suvlasničkih dijelova.¹³ Turističkim objektom upravljaju svi suvlasnici zajedno i koriste ga svi zajedno.

Iako je ispravno reći da je pojam „timesharing“ zajednički naziv za različite pravne odnose koji su nastali na osnovi ugovora o timesharingu iz kojih proizlazi pravo periodičnog i ponavljano korištenja određenom stvari (nekretnina, apartman, vila, kuća za odmor, kamp-prikolica, brod ili slično) u određenom vremenu za plaćenu naknadu za korištenje stvari (objekta) za sve vrijeme trajanja ugovora,¹⁴ kad se u nastavku ovoga rada bude spominjao ugovor o timesharingu u njegovoj generalnoj inačici, isti će se odnositi samo na *right to use* ugovor o timesharingu i njegovi su aspekti tematika ovoga rada.

2.3. Izvori hrvatskoga prava za ugovor o timesharingu

U hrvatskom pravu, ugovor o timesharingu do 2003. nije bio uređen zakonom, već je u cijelosti bio dio autonomnog prava. Prvi se put u našem zakonodavstvu, pod utjecajem prava EU-a i Smjernice 94/47/EC, ugovor o timesharingu imenuje u člancima 72. do 80. Zakona o zaštiti potrošača (NN 96/2003 i novele) iz 2003.

¹³ Europskom je pravniku teško shvatljiv tip „vremenskog suvlasništva“. Suvlasništvo se, naime, prema teoriji stvarnog prava, odnosi na idealne dijelove stvari, a ne na pojedini period u godini. Pored toga, s gledišta statusa subjekata turističkog prava, isto može implicirati i paradoks da se ista osoba u takvom odnosu može pojaviti i kao ugostitelj (pružatelj usluga kao (su)vlasnik objekta) i kao gost (korisnik usluga u određenom razdoblju).

¹⁴ Kokić, B., *Historijski razvoj ugovora o timesharingu*, Anali Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici, God. 6, Broj 12, 2014., str. 297.

pod nazivom „Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine“.¹⁵ Kasnijim je Zakonom o zaštiti potrošača iz 2007. (NN 79/2007 i novele), koji je bio na snazi do 2015., ugovor pod istim nazivom i uz par neznatnih promjena bio uređen u člancima 87. do 95. Zakona (glava X). Tim je odredbama ipak bio uređen samo mali dio ugovora (uglavnom onog dijela koji se tiče zaštite prava potrošača – korisnika timesharinga),¹⁶ dok je velik dio njegova sadržaja ostao na razini poslovnih običaja.

Od 28. svibnja 2022. na snazi je novi Zakon o zaštiti potrošača¹⁷ (dalje u tekstu: ZZZP) u kojem je ugovor o timesharingu pod „malo pojačanim“ nazivom „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare)“ uređen, kao u prethodnom (čl. 95. do 104.) Zakonu o zaštiti potrošača iz 2014. (NN 41/14 i novele), zajedno s ostalim srodnim potrošačkim ugovorima¹⁸ u glavi IV. Zakona naziva „Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare), ugovor o dugotrajnom turističkom proizvodu, ugovor o ponovnoj prodaji i ugovor o zamjeni“.

I u novom ZZZP-u iz 2022. godine, ugovor o timesharingu reguliran je slično kao i u starim verzijama ZZZP-a: samo s gledišta zaštite potrošača u člancima 103. do 112. zakona. Člankom 103. ZZZP-a uređeno je područje primjene ugovora. Članak 104. („Opće odredbe“) ZZZP-a govori o formalnosti (obvezatnoj formi) ugovora

¹⁵ Do donošenja Smjernice br. 94/47/EC o zaštiti stjecatelja glede određenih aspekata ugovora o stjecanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga, posebne zakone o timesharingu imali su samo Portugal, UK, Francuska i Grčka. Neke su države članice smjernicu implementirale u postojeće zakone, a druge donijele za to posebne propise: UK je smjernicu implementirao u postojeći *Timeshare Act* iz 1992., a Njemačka u svoj BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*), dok su Austrija (*Teilzeitnutzungsgesetz*), Španjolska (Zakon br. 42/1998), Irska (*Statutory Instruments*) i Italija (Zakon br. 427/1998) usvojile posebne akte koji se bave problematikom ugovora o timesharingu. Pravo o ograničenoj uporabi nekretnine u pravu SAD-a uređuje se na način da pojedina savezna država samostalno uređuje ugovor o timesharingu unutar postojećih propisa o prodaji nekretnina ili posebnim propisima koji se tiču ugovora o timesharingu. O tome više Josipović, T., *Zaštita potrošača iz ugovora o timesharingu u Europskoj uniji*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, Vol. 53, br. 3/4, 2003., str. 671-735.

¹⁶ Starim Zakonima o zaštiti potrošača (ZZP 2003., ZZZP 2007.) bilo je uređeno osam dijelova sadržaja ugovora o timesharingu: 1. područje primjene, 2. razdoblje sklapanja, 3. forma ugovora, 4. upis prava u zemljišne knjige, 5. prethodna obavijest, 6. obvezatni sastojci ugovora, 7. pravo raskida ugovora i 8. zabrana prethodnog plaćanja.

¹⁷ Zakon o zaštiti potrošača, Narodne novine, br. 19/22.

¹⁸ Kao što su stari ZZZP-ovi (2003., 2007.) slijedili Smjernicu 94/47/EC, tako i novi ZZZP (2022.), kao i prethodni ZZZP (2014.), slijedi rješenja, strukturu i nazive iz Smjernice 2008/122/EC u kojoj su svi ti ugovori navedeni zajedno (zbog promjena koje su se dogodile na tržištu gdje su se pojavili ugovori slični ugovoru o timesharingu pa je bilo potrebno istaknuti razlike između tih ugovora). Ipak, unatoč jasnoj diverzifikaciji ugovora, za naše je pravo i „imenovanje“ ugovora o timesharingu kao zasebnog ugovora, takvo rješenje zasigurno pravni korak unatrag.

o timesharingu¹⁹ i jeziku ugovora.²⁰ Člankom 105. („Oglašavanje“) regulirana su pravila o davanju oglasa korisniku timesharinga²¹ i zabrani oglašavanja timesharinga kao investicije.²² Člankom 106. („Prethodna obavijest“) utvrđena su pravila vezana za tzv. prethodnu obavijest²³ kod ugovora o timesharingu, a člankom 107. („Sadržaj ugovora“) minimalni obvezatni sastojci ugovora.²⁴

Pravo potrošača na „jednostrani raskid“ ugovora uređeno je člancima 108. i 109. ZZP-a: korisnik ima pravo odustanka od ugovora u roku od 14 dana²⁵ uza sve učinke korištenja takvog prava.²⁶ Zabranu plaćanja naknade unaprijed uređuje članak 110.

¹⁹ Članak 104. stavak 1. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) Ugovori iz ove glave Zakona moraju biti sklopljeni u pisanom obliku, na papiru ili drugom trajnom mediju.“

²⁰ Članak 104. stavci 2. do 5. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(2) Ugovori iz ove glave Zakona moraju biti sastavljeni na službenom jeziku ili jednom od službenih jezika države u kojoj potrošač boravi ili čiji je državljanin, po njegovu izboru, s tim da ako potrošač boravi u ili je državljanin neke države članice EU, može izabrati službeni jezik te države jedino ako je to ujedno službeni jezik EU. (3) Ako potrošač boravi u RH ili ako trgovac obavlja svoju prodajnu djelatnost na području RH, ugovori iz ove glave Zakona moraju u svakom slučaju biti sastavljeni na hrvatskom jeziku. (4) Ako se ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare) odnosi na određenu nekretninu, trgovac je dužan dostaviti potrošaču ovjereni prijevod ugovora na službeni jezik ili jedan od službenih jezika države u kojoj se nekretnina nalazi, s time da ako se nekretnina nalazi u nekoj državi članici EU, ugovor mora biti preveden na službeni jezik ili jedan od službenih jezika te države koji je ujedno i službeni jezik EU. (5) Ako bi ugovori iz ove glave Zakona bili sastavljeni u više jezičnih inačica, svaka se jezična inačica smatra izvornikom.“

²¹ Članak 105. stavci 1. do 2. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) U svakom oglasu koji se odnosi na ugovore iz ove glave Zakona mora biti jasno naznačeno pravo dobivanja prethodne obavijesti iz članka 106. ovoga Zakona, kao i mjesto na kojem se ta obavijest može dobiti. (2) Ako se sklapanje ugovora iz ove glave Zakona potrošaču nudi osobno, na promotivnom ili prodajnom događanju, trgovac mora u pozivu jasno navesti komercijalnu svrhu i prirodu događanja.“

²² Članak 105. stavak 4. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(4) Zabranjeno je vremenski ograničenu uporabu (timeshare) i dugotrajni turistički proizvod oglašavati i/ili nuditi na tržištu kao ulaganje.“

²³ Članak 106. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) U razumnom roku prije prihvaćanja ponude ili sklapanja bilo kojeg ugovora iz ove glave Zakona trgovac je dužan, u pisanom obliku, na papiru ili drugom trajnom mediju, potrošaču na jasan i razumljiv način pružiti točnu i potpunu obavijest o ugovoru iz ove glave Zakona, i to putem standardnog informacijskog obrasca. (2) Obavijest iz stavka 1. ovoga članka potrošaču mora biti besplatno stavljena na raspolaganje.“

²⁴ Članak 107. stavak 3. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(3) Osim podataka navedenih u prethodnoj obavijesti iz članka 106. Zakona, ugovori iz ove glave Zakona također moraju sadržavati: - podatke o identitetu, prebivalištu ili sjedištu ugovornih strana, kao i njihove potpise i - datum i mjesto sklapanja ugovora.“

²⁵ Članak 108. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) Potrošač može, ne navodeći razlog, pisanim putem, na papiru ili drugom trajnom mediju, raskinuti ugovore iz ove glave Zakona, u roku od 14 dana. (2) Rok za jednostrani raskid ugovora iz stavka 1. ovoga članka započinje teći od: - dana sklapanja ugovora ili predugovora - dana kad je potrošač primio primjerak ugovora ili predugovora, ako je primitak uslijedio nakon sklapanja ugovora ili predugovora. (3) Pravo potrošača na jednostrani raskid ugovora ili predugovora iz ove glave Zakona prestaje: - istekom jedne godine i 14 dana računajući od dana iz stavka 2. ovoga članka, ako trgovac nije popunio standardni obrazac za jednostrani raskid ugovora iz članka 107. ovoga Zakona i dostavio ga potrošaču u pisanom obliku, na papiru ili drugom trajnom mediju.“

²⁶ Članak 109. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) U slučaju jednostranog raskida ugovora iz članka 108. ovoga Zakona potrošač nije dužan trgovcu naknaditi nikakve troškove niti je dužan platiti vrijednost usluge koja mu je na temelju ugovora bila ispunjena prije nego što je iskoristio svoje pravo na jednostrani raskid ugovora iz članka 108. ovoga Zakona. (2) U slučaju jednostranog raskida ugovora iz članka 108. ovoga Zakona potrošač ne odgovara za štetu koja nastane trgovcu zbog toga što je potrošač iskoristio svoje pravo na jednostrani raskid ugovora.“

ZZP-a („Plaćanje unaprijed“).²⁷ Zaključno, člankom 112. ZZP-a („Raskid povezanih ugovora“) uređeni su učinci raskida ugovora o timesharingu i s njim povezanih ugovora (zamjena, kredit i dr.).²⁸

Iz (n)ovih rješenja novog ZZP-a (2022.) vidljivo je: 1. da je uređenje ugovora o timesharingu neznatno²⁹ promijenjeno u odnosu na prijašnje odredbe starih ZZP-ova (2003., 2007., 2014.) i da je njime i dalje uređen samo onaj dio sadržaja ugovora koji se odnosi na zaštitu prava potrošača³⁰ iz istoga, 2. da skup odredaba ZOO-a koje uređuju ugovor o zakupu³¹ zbog supsidijarnosti istog u odnosu na ugovor o timesharingu i dalje čini najznačajniji zakonski *korpus* normi koje se primjenjuju na ugovor o timesharingu i 3. da je i dalje najveći dio sadržaja ugovora o timesharingu ostao u domeni poslovnih običaja.

Stoga je ispravno zaključiti da se na ugovor o timesharingu primjenjuju tri vrste izvora hrvatskog prava: 1. zakonske odredbe ZZP-a koje uređuju sadržaj ugovora o timesharingu s aspekta prava korisnika timesharinga, 2. zakonske odredbe ZOO-a i drugih propisa koje reguliraju ugovor o zakupu i 3. poslovni običaji nastali praksom iz ugovora o timesharingu.

²⁷ Članak 110. stavak 1. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) Prije isteka roka za jednostrani raskid ugovora iz članka 108. ovoga Zakona zabranjeno je od potrošača zahtijevati bilo kakvo plaćanje unaprijed, davanje jamstava, rezervaciju novca na računu, izričito priznanje duga ili izvršenje bilo koje druge financijske transakcije u vezi s ugovorom o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare), ugovorom o dugotrajnom turističkom proizvodu te ugovorom o zamjeni.“

²⁸ Članak 112. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(1) Jednostranim raskidom ugovora o vremenski ograničenoj uporabi (timeshare) ili ugovora o dugotrajnom turističkom proizvodu raskida se i bilo koji, s njima povezani ugovor o zamjeni ili bilo koji drugi povezani ugovor, bez ikakvih troškova za potrošača. (2) Ako je radi potpune ili djelomične isplate cijene iz ugovora iz ove glave Zakona potrošaču odobren kredit od strane trgovca ili treće osobe, na temelju sporazuma te osobe i trgovca, raskidom nekog od tih ugovora raskida se i ugovor o kreditu. (3) U slučaju raskida ugovora o kreditu iz stavka 2. ovoga članka potrošač nije dužan platiti davatelju kredita nikakvu naknadu, troškove, kamatu ili kaznu niti mu je dužan popraviti štetu. (4) Povezani ugovor raskida se u trenutku kad trgovac primi obavijest iz članka 108. ovoga Zakona, bez obzira na to je li povezani ugovor sklopljen s trgovcem ili trećom osobom, na temelju njezina sporazuma s trgovcem. (5) Ako je povezani ugovor sklopljen s trećom osobom, na temelju njezina sporazuma s trgovcem, potrošač nije dužan obavijestiti tu osobu o raskidu ugovora, već je to dužan učiniti trgovac. (6) Trgovac ili treća osoba s kojom je potrošač sklopio povezani ugovor dužna je potrošaču vratiti sve što je na temelju povezanog ugovora primila od njega, i to u roku od 30 dana od dana kada je trgovac primio obavijest iz članka 108. ovoga Zakona.“

²⁹ Najveće su promjene, zapravo, samo „kozmetičkog“ karaktera: 1. U nazivu ugovora dodan je još 2014. u zagradi engleski pojam *timeshare* pa se ugovor sada nominalno zove „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (*timeshare*)“ i 2. Ugovor više nije uređen u „samostalnoj“ glavi, nego je reguliran u poglavlju s drugim sličnim „potrošačkim“ ugovorima – ugovorom o dugotrajnom turističkom proizvodu (1), ugovorom o ponovnoj prodaji (2) i ugovorom o zamjeni (3) – i to samo u pogledu prava zaštite potrošača.

³⁰ Iako je nemoguće „kvantificirati“ koliki je dio sadržaja ugovora o timesharingu uređen ZZP-om, s obzirom na to da su gotovo sva bitna prava i obveze ugovornih strana ostali zakonski neuređeni, teško da odredbe iz ZZP-a mogu pokriti više od 10 % sadržaja ugovora. I naša literatura ističe da nije bilo razloga da se ugovor o timesharingu ne uredi u svom „prirodnom civilnopravnom okruženju“ – u ZOO-u – a dio koji se odnosi na administrativne norme riješi posebno, u „tipičnom turističkom“ (tada zvanom) Zakonom o turističkoj djelatnosti. Više o tome Gorenc, V., (2004.), *Ugovor o timesharingu i Zakon o zaštiti potrošača*, Pravo i porezi, Zagreb, br. 4, 2004., str. 13-18.

³¹ Članci 517. do 549. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, broj 35/05 i novele.

S obzirom na isto, postavlja se i pitanje koji se izvori prava (hijerarhijskim redosljedom) primjenjuju na pojedini aspekt ugovora. Ugovor o timesharingu jest ugovor građanskopravnog karaktera. Primjena izvora hrvatskog prava i poslovnih običaja na određenu vrstu ugovora determinirana je prema kriteriju izvora prava u kojima su uređeni i kriteriji karaktera ugovora kojem pripadaju. Hrvatski je zakonodavac člankom 12. ZOO-a uredio primjenu (pravnu snagu) građanskih običaja na ugovorne odnose: građanski (netrgovački) običaji i uzance³² primjenjuju se samo kad su izričito ugovoreni ili zakonom propisani.³³

Stoga se, u hrvatskom pravu, izvori prava na pojedini ugovor o timesharingu primjenjuju sljedećim hijerarhijskim redosljedom: 1. Primarno – na (građanski) ugovor o timesharingu (članka 12. stavak 4. ZOO-a) – sklopljeni ugovor između korisnika i pružatelja usluga, 2. Sekundarno – ako je njihova primjena izričito ugovorena, poslovni običaji ili uzance u ugostiteljstvu (PUU), 3. Tercijarno – odredbe ZZZP-a (članci 103. do 112.) koje uređuju „potrošački“ dio sadržaja ugovora o timesharingu, 4. Zaključno – odredbe ZOO-a (članci 517. do 549.) koje uređuju ugovor o zakupu i opća pravila ZOO-a.

2.4. Sklapanje ugovora o timesharingu

Kad se govori o bitnim aspektima sklapanja ugovora o timesharingu, postavljaju se pitanja u pogledu subjekata ugovora (1), forme ugovora (2) i vremena sklapanja ugovora (3).

U hrvatskom se zakonodavstvu (ZZP) stranke iz ugovora o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine (timeshare) nazivaju trgovcem i potrošačem.³⁴ Naša literatura strane ugovora o timesharingu, pak, pravilnije naziva davateljem i korisnikom (nositeljem prava korištenja) objekta na uporabu.³⁵ S aspekta terminologije ugovornog prava u turizmu, još bi ih ispravnije bilo nazivati ugostitelj i gost.³⁶ Pružatelj usluge (usluge smještaja), naime, može biti samo ugostitelj kao

³² Uzance 1. Posebnih uzance u ugostiteljstvu, Narodne novine, broj 8/95 i novele: „Ovim se uzancama utvrđuju poslovni običaji za poslove ugostiteljskih usluga. Ove uzance primjenjuju se na odnose iz ugovora o ugostiteljskim uslugama u gospodarstvu. Na odnose iz ostalih ugovora o ugostiteljskim uslugama ove uzance se primjenjuju ako su ih stranke ugovorile ili ako iz okolnosti proizlazi da su htjele njihovu primjenu.“

³³ Članak 12. st. 4. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, broj 35/05 i novele: „U obveznim odnosima među ostalim sudionicima primjenjuju se običaji kad je njihova primjena ugovorena ili zakonom propisana.“

³⁴ I novi ZZP (2022.) koristi istu „potrošačku“ terminologiju kao i stari ZPP-ovi (2003., 2007., 2014.). Smjernice EU-a iz 1994. (94/47/EC) i 2008. (2008/122/EC) koriste pojmove „vendor“ (Verkaufser) i „purchaser“ (Erwerber).

³⁵ Gorenc i Šmid, *op.cit.* u bilj. 12, str. 195.

³⁶ *Ibid.*, str. 197-199. I iz naše vodeće literature vidljivo je da su obveze „davatelja“ (1. predaja objekta, 2. održavanje objekta u ispravnom stanju, 3. naknada štete u slučaju materijalnih nedostataka objekta) i „korisnika“ (1. korištenje objekta prema ugovoru odnosno namjeni „pažnjom dobra domaćina“, 2. plaćanje naknade za vremensko korištenje turističkog objekta, 3. vraćanje turističkog objekta po isteku vremena korištenja) zapravo „klasične“ obveze koje u međusobnim ugovornim odnosima u ugostiteljstvu i turizmu imaju – ugostitelj i gost.

osoba registrirana za bavljenje ugostiteljskom djelatnošću (pružanje usluge smještaja jest ugostiteljska djelatnost), pojam turistički objekt uglavnom se odnosi na sobu, apartman ili vilu, a korisnik usluge jest, bez obzira na okvir reguliranja ugovora, uvijek gost. Međutim, najtočnije je zaključiti da nijedno ovakvo imenovanje kontrahenata nije pogrešno i da su svi navedeni termini pravilni: ovisno s kojeg se gledišta (potrošačkog, obveznopravnog, turističkog)³⁷ promatraju subjekti i njihova će terminologija biti drukčija.

U hrvatskom pravu nema nedoumica u pogledu forme ugovora o timesharingu. Ugovor je formalan³⁸ i mora biti sklopljen u pisanom obliku, na papiru ili drugom trajnom mediju.³⁹ Zapravo je jedina promjena novih ZZP-ova (2022., 2014.) u odnosu na stare ZZP-ove (2007., 2003.) u odredbama o formalnosti ugovora ta što se sada korisniku moraju dostaviti 2⁴⁰ primjerka u odnosu na ranija 3⁴¹ pisana primjerka ugovora. Iako ni naši ZZP-ovi (2003., 2007., 2014., 2022.) ni Smjernice EU-a (1994., 2008.) ne govore o nevaljanosti ugovora o timesharingu koji ne bi bio sklopljen u pisanom obliku niti su istima određene posljedice nepoštovanja pisane forme za sklapanje ugovora o timesharingu,⁴² iz naravi odredaba ZZP-a i supsidijarnosti normi ZOO-a koje uređuju ugovor o zakupu proizlazi da takav ugovor u našem pravu ne bi bio valjan.

Ugovori o timesharingu obično se sklapaju na dulje vremensko razdoblje (30, 50, 99 godina). Naše zakonodavstvo ne propisuje duljinu trajanja ugovora o timesharingu. Međutim, po uzoru na implementirane europske smjernice, naš ZZP uređuje „minimum vremena“ na koji ugovora mora biti sklopljen; ugovor o timesharingu mora biti sklopljen na vrijeme dulje⁴³ od godine dana.⁴⁴ Ista je odredba (članak 4. „pojmovi“, točka 39.) izvan „korpusa“ odredbi ZZP-a koje uređuju ugovor o timesharingu, ali je i u tim odredbama određen način računanja trajanja ugovora; uzet će se u obzir svaka ugovorna odredba koja dopušta prešutno obnavljanje ili

³⁷ Ako se strane ugovora promatra s aspekta potrošačkog prava (ZZP), onda su pravilni termini trgovac i potrošač (1); ako ih se, pak gleda s aspekta općeg obveznog prava (ZOO), tada ih je ispravno nazivati davatelj i korisnik (2), a ako ih se analizira u turističkom pravu (ZOO, PUU), onda su prikladni nazivi ugostitelj i gost (3).

³⁸ Članak 104. stavak 1. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22.

³⁹ „Pojačavanje“ formalnosti ugovora dodatkom „na papiru ili drugom trajnom mediju“ ne znači i kvalificiraniju formu ugovora dopuštenu državama članicama u smislu implementiranih europskih smjernica (to je slučaj ovjere potpisa kao uvjet za upis prava u zemljišne knjige), već samo pojašnjenje okvira pisane forme ugovora.

⁴⁰ Članak 104 stavak 6. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(6) Potrošač mora primiti najmanje dva primjerka ugovora iz ove glave Zakona.“

⁴¹ Članak 87. stavak 5. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 79/2007 i novele.

⁴² Josipović, *op. cit.* u bilj. 16., str. 688.

⁴³ Neki autori navode da ugovor o timesharingu „ne smije biti kraći od godine dana“ što je neispravno tumačenje odredbe jer niti ugovor sklopljen na točno godinu dana nije valjan (mora biti dulji – barem 1 godinu i 1 dan).

⁴⁴ Članak 4. točka 39. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(39) Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare) jest ugovor sklopljen na razdoblje dulje od godine dana kojim potrošač, uz naknadu, stječe pravo korištenja jednog ili više noćenja kroz više razdoblja korištenja.“

produljenje ugovora.⁴⁵ Iz svega proizlazi da se ugovor o timesharingu u hrvatskom pravu može sklopiti na bilo koje određeno⁴⁶ vrijeme dulje od godine dana.

2.5. Kauza ugovora o timesharingu – stjecanje prava korištenja (uporabe)

U pogledu kauzalnosti ugovora o timesharingu, čini se kako su u hrvatskom pravu još uvijek otvorena pitanja koja je kauza ugovora o timesharingu (1) i je li hrvatska inačica naziva ugovora „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine“ ispravna i s aspekta prijevoda (imenovanja) međunarodnog naziva ugovora i s aspekta kauze ugovora (2).

I hrvatska pravna literatura⁴⁷ ističe, a i iz odredbi našeg ZPP-a⁴⁸ i implementirane europske Smjernice (122/2008/EC) proizlazi da ugovor o timesharingu (i po svojim obilježjima i karakteristikama i po sadržaju koje treba imati) mora biti kauzalan. Njegova kauza mora biti izravno ili neizravno stjecanje prava korištenja⁴⁹ jedne ili više nekretnina na temelju timesharinga za naknadu, pri čemu to pravo korištenja može biti bilo kakve pravne naravi (npr. stvarno pravo, obvezno pravo, pravo iz članstva u nekom društvu itd.). Valja pozdraviti promjenu u našem ZPP-u (2022., 2014.) kojim je kauza (pravo potrošača) označena terminom „pravo korištenja“ u odnosu na „pravo uporabe“ iz ranijih verzija ZPP-a (2003., 2007.). Iako ni pojam „pravo uporabe“ (koji je bliži ugovoru o najmu i negospodarskoj uporabi nekretnine) nije u potpunosti pogrešan za označavanje kauze ugovora, pravilniji je izraz „pravo korištenja“ (koji je bliži ugovoru o zakupu i gospodarskom pravu korištenja – objekt *timesharinga* može se dati i u podzakup (podtimesharing) gdje korisnik ubire naknadu bez uporabe objekta).

Koliko se treba složiti s našom literaturom i pozitivnom promjenom u zakonodavstvu u pogledu kauze, toliko se ta ista literatura i zakonodavstvo moraju podvrći kritici u pogledu hrvatske verzije naziva ugovora o timesharingu. Naziv „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine (timeshare)“ nije najbolji. Ako se već ne bi, zbog nomotehničkih pravila, mogao koristiti stranizam „ugovor o timesharingu“ (1) ili, pak, i „doslovni“ prijevod „ugovor o vremenskom

⁴⁵ Članak 103. stavak 2. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(2) Pri izračunavanju trajanja ugovora o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare) ili ugovora o dugotrajnom turističkom proizvodu, uzima se u obzir svaka ugovorna odredba koja dopušta prešutno obnavljanje ili produženje ugovora.“

⁴⁶ Zbog propisanog minimuma duljine trajanja, bitni sastojak ugovora o timesharingu jest i rok trajanja ugovora. Iz toga jasno proizlazi da ugovor o timesharingu sklopljen na neodređeno vrijeme ne bi bio valjan (dopušten).

⁴⁷ Gorenc i Šmid, *op.cit.* u bilj. 12, str. 196.; Josipović, *op.cit.* u bilj. 16., str. 689.

⁴⁸ Članak 4. točka 39. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „(39) Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare) je ugovor ... kojim potrošač, uz naknadu, stječe pravo korištenja jednog ili više noćenja kroz više razdoblja korištenja.“

⁴⁹ U prijašnjim verzijama ZPP-a (2003., 2007.) kauza odnosno pravo potrošača iz ugovora o timesharingu bilo je imenovano na drukčiji način: kao „pravo uporabe“ jedne ili više nekretnina, odnosno jednog ili više posebnih dijelova nekretnine tijekom određenog ili odredivog dijela godine (npr. članak 87. stavak 1. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 79/07 i novele).

dijeljenju nekretnine“ (2) onda bi isti ugovor trebalo preimenovati u „ugovor o pravu na vremenski ograničeno korištenje nekretnine“ (3) čime bi imenovanje ugovora bilo usklađeno i s gledišta naziva i s aspekta kauze.

2.6. Prestanak ugovora o timesharingu

Ugovor o timesharingu najčešće prestaje istekom vremena (1) na koje je ugovor sklopljen, višom silom (2) zbog propasti objekta timesharinga, odustankom od ugovora (3) o timesharingu i raskidom ugovora (4) o timesharingu.

Ugovor o timesharingu najčešće, dakako, prestaje istekom vremena na koje je ugovor sklopljen. Turistički se objekt daje na vremensku uporabu za razdoblje utvrđeno ugovorom, a samo korištenje (uporaba) objekta nije neprekidno kao kod ugovora o zakupu, nego se turistički objekt rabi u ugovorenim vremenskim jedinicama (npr. razdoblje od 14 dana), jednom ili više u godinu dana. Istekom ukupno ugovorenog razdoblja prestaje i ugovor.⁵⁰

Ako turistički objekt propadne zbog više sile (npr. potresa ili tsunamija), za te okolnosti ne postoji odgovornost (ni krivnja) ni jedne ugovorne strane, a iste mogu dovesti do prestanka ugovora. Kako se naknada za timesharing uglavnom plaća u čitavoj svoti unaprijed, korisnik bi mogao postaviti zahtjev(e) za sniženje zakupnine, za vraćanje stečenog bez osnove ili neki slični zahtjev. Stoga se ugovorom mora predvidjeti i rješenje za takvu situaciju, npr. ograničiti svotu do koje se može postaviti zahtjev za povrat vezan uz protek vremena u kojem je objekt rabljen, ili se može davatelj objekta obvezati da će ponuditi drugi objekt.⁵¹

I našim ZPP-om⁵² sukladno Smjernici (122/2008/EC) uređeno je, valja posebno napomenuti, u duhu zaštite prava potrošača a suprotno načelu da se ugovori moraju poštovati (*pacta sunt servanda*), da se omogućuje korisniku (potrošaču) jednostranom izjavom volje u roku od 14 dana odustati od ugovora o timesharingu i poništiti sve pravne učinke koje je do tada ugovor proizveo.⁵³ Ispravno ističe naša teorija⁵⁴ da dok postoji pravo stjecatelja na odustanak od ugovora, sklapanje ugovora samo je uvjetno, pa i nastupanje pravnih učinaka ugovora ovisi o tome hoće li stjecatelj ostvarivati svoje pravo na opoziv ili ne.

⁵⁰ Gorenc i Šmid, *op. cit.* u bilj. 12, str. 196.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Članak 108. stavak 1. Zakona o zaštiti potrošača, Narodne novine, broj 19/22: „Potrošač može, ne navodeći razlog, pisanim putem, na papiru ili drugom trajnom mediju, raskinuti ugovore... u roku od 14 dana.“

⁵³ Objema Smjericama (1994., 2008.) Europska je unija dala pravo državama članicama da same uredi pravo korisnika timesharinga (potrošača) da nakon sklapanja ugovora jednostranom izjavom volje – odustankom od ugovora – dovede do prestanka ugovora (1), kako će urediti pravne učinke takve korisnikove (potrošačeve) izjave (2) i kako će urediti ostale pravne učinke sklapanja ugovora o timesharingu (3).

⁵⁴ Josipović, *op. cit.* u bilj. 16., str. 701; Bukovac Puvača, M., *Zaštita kupaca u time-sharing ugovorima prema Smjernici 94/47/EC*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 24, br. 1, 2003., str. 327-328.; to znači da je stjecatelj dao samo uvjetnu izjavu volje o pristanku na sklapanje ugovora, i to pod suspenzivnim uvjetom.

2.7. Sličnosti i razlike između ugovora o timesharingu i srodnih ili sličnih ugovora

Ugovor o timesharingu zaseban je *sui generis* ugovor čije se sličnosti i razlike u hrvatskom pravu mogu usporediti sa srodnim ili sličnim ugovorima: 1) ugovorom o hotelskim uslugama, 2) ugovorom o uslugama kampiranja, 3) ugovorom o smještaju u turističkim apartmanima, 4) ugovorom o zakupu i 5) ugovorom o zakupu ugostiteljskog objekta.

Naizgled, svi su ti ugovori jako slični (svi su npr. konsenzualni, dvostranoobvezni i naplatni) i svi se javljaju u turističkom prometu i/ili odnosima u vezi s korištenjem nekretnina (ugovor o timesharingu je, zapravo, i podvrsta svih tih ugovora). Kako bi se jasno razlučio ugovor o timesharingu od navedenih ugovora, analizu sličnosti i razlika valja provesti kroz: 1. izvore prava u kojima su ugovori uređeni, 2. predmet ugovora, 3. kauze ugovora, 4. forme ugovora, 5. vrijeme trajanja ugovora, 6. obveze ugovornih strana i 7. ostala obilježja ugovora.

Valja rekapitulirati da je ugovor o timesharingu u hrvatskom pravu uređen ZZZP-om i poslovnim običajima te da se na njega supsidijarno primjenjuju odredbe ZOO-a koje uređuju ugovor o zakupu (1), da je predmet ugovora kod timesharinga ugostiteljski objekt (apartman, vila) i to u pravilu kao neka odvojena cjelina (2), da je kauza ugovora o timesharingu stjecanje prava korištenja jedne ili više nekretnina uz naknadu kroz dulje vremensko razdoblje (3), da je ugovor o timesharingu formalan – mora biti sklopljen u pisanom obliku (4), da se sklapa na razdoblje dulje od godine dana (5), da su u ugovoru o timesharingu obveze ugostitelja predaja objekta, održavanje objekta i naknada štete u slučaju materijalnih nedostataka objekta, a obveze gosta korištenje objekta „pažnjom dobra domaćina“, plaćanje naknade za vremensko korištenje objekta i vraćanje objekta po isteku vremena korištenja (6) i da su od ostalih bitnih obilježja ugovora karakteristični pravo odustanka od ugovora, obvezno davanje prethodne obavijesti i zaštita potrošača kao dugoročnog korisnika objekta ugovora (7).

Iako bi se reklo da ugovor o timesharingu i ugovor o hotelskim uslugama kao slični ugovori (u kojima se koristi turistički objekt za odmor) imaju puno toga zajedničkog, oni nemaju jednak nijedan element analize u hrvatskom pravu. Ugovor o hotelskim uslugama reguliran je PUU-om. Ni predmet ugovora nije isti (iako je u oba slučajima riječ o turističkom objektu): kod ugovora o hotelskim uslugama daje se u smještaj u sobi kao u dijelu cjeline hotela. Kauza ugovora o hotelskim uslugama jest uporaba hotelske sobe za naknadu. Za ugovor o hotelskim uslugama vrijedi načelo neformalnosti ugovora – mora biti u pisanoj formi jedino ako to jedna od strana zatraži. Ugovor o hotelskim uslugama može se zaključiti na određeno ali i na neodređeno vrijeme (princip „dan po dan“), a obično se sklapa na razdoblje od 7, 14 ili mjesec dana. I obveze ugovornih strana i ostala obilježja ugovora u potpunosti su različiti.

Ni ugovor o timesharingu i ugovor o uslugama kampiranja kao srodni ugovori nemaju velikih sličnosti, izuzev činjenice da je dio sadržaja ugovora o uslugama kampiranja ostao u domeni poslovnih običaja; ipak, velik dio tog ugovora reguliran

je PUU-om. Ni ovdje predmet ugovora nije isti (iako je u oba slučaju riječ o ugostiteljskom objektu): kod ugovora o uslugama kampiranja daje se na raspolaganje kamp-jedinica ili prostor za kampiranje kao dio cjeline kampa. Kauza ugovora o uslugama kampiranja jest uporaba kampa za naknadu. I za ugovor o uslugama kampiranja vrijedi načelo neformalnosti ugovora: mora biti u pisanoj formi jedino ako to jedna od strana zatraži. Na vrijeme sklapanja ugovora o uslugama kampiranja supsidijarno se primjenjuju uzance koje u tom dijelu uređuju ugovor o hotelskim uslugama pa se isti može zaključiti na određeno, ali i na neodređeno vrijeme („dan po dan“).

Ugovor o timesharingu i ugovor o smještaju u turističkim apartmanima već imaju puno više sličnosti. Isti je predmet ugovora (apartman), samo je razlika u korištenju kroz pojedino razdoblje, oboma je dio sadržaja ugovora ostao u domeni poslovnih običaja (iako je velik dio ugovora o smještaju u turističkim apartmanima uređen u PUU-u), kauza je slična – korištenje turističkog apartmana za naknadu i oba su ugovora formalna (moraju biti sklopljeni u pisanoj obliku). Jedina je velika razlika u vremenu: ugovor o smještaju u turističkim apartmanima sklapa se na razdoblje dulje od 7 dana, a u praksi, u pravilu, najviše na 3 mjeseca.

Nema sumnje da je ugovor o timesharingu podvrsta ugovora o zakupu i da se na njega u pomanjkanju izričitih odredaba supsidijarno primjenjuju odredbe našeg ZOO-a koje uređuju ugovor o zakupu. U biti je jedina razlika između tih dvaju ugovora u kauzi i vremenu sklapanja ugovora; u svemu drugome, uz vrlo male razlike, može se govoriti o potpuno srodnim ugovorima. Kauza ugovora o zakupu jest korištenje stvari uz plaćanje zakupnine za cijelo vrijeme trajanja zakupa, a ne samo određeno razdoblje u godini (kao kod timesharinga). Ugovor o zakupu može se, za razliku od timesharinga, sklopiti i na određeno i na neodređeno vrijeme (uz zadržavanje otkaza ugovora po općim pravilima obveznog prava).

Analizu valja zaključiti i usporedbom ugovora o timesharingu s ugovorom o zakupu ugostiteljskog objekta (iako istog obično sklapaju ugostitelj i turistička agencija). Oba su ugovora, u našem pravu, ostala u domeni poslovnih običaja i supsidijarne primjene odredaba ZOO-a kojima se regulira ugovor o zakupu i oba moraju biti sklopljena u pisanoj obliku. Predmet ugovora kod ugovora o zakupu ugostiteljskog objekta jest cijeli objekt (hotel, kamp, kuća s apartmanima) zajedno s osobljem i inventarom objekta. Kauza ugovora o zakupu ugostiteljskog objekta jest korištenje objekta (ali i osoblja i inventara), uz zakupninu za vrijeme trajanja ugovora. Završno, ugovor o zakupu ugostiteljskog objekta može se, kao i glavni ugovor o zakupu, sklopiti na određeno i na neodređeno vrijeme.

3. ZAKLJUČAK

U hrvatskom je pravu od 28. svibnja 2022. na snazi novi Zakon o zaštiti potrošača u kojem je ugovor o timesharingu pod nazivom „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu (timeshare)“ uređen zajedno s ostalim srodnim potrošačkim ugovorima u glavi IV. naziva „Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu

(timeshare), ugovor o dugotrajnom turističkom proizvodu, ugovor o ponovnoj prodaji i ugovor o zamjeni“. I u novom ZZP-u iz 2022. godine, ugovor o timesharingu reguliran je slično kao i u starim verzijama ZZP-a (2003., 2007., 2014.) – samo s gledišta zaštite potrošača u člancima 103. do 112. zakona.

Iz rješenja novog ZZP-a (2022.) vidljivo je: 1. da je uređenje ugovora o timesharingu neznatno promijenjeno u odnosu na prijašnje odredbe starih ZZP-ova (2003., 2007., 2014.) i da je istim i dalje uređen samo onaj dio sadržaja ugovora koji se odnosi na zaštitu prava potrošača, 2. da je skup odredaba ZOO-a koje uređuju ugovor o zakupu (supsidijarno) i dalje najznačajniji zakonski okvir za primjenu ugovora o timesharingu i 3. da je i nakon donošenja ZPP-a '22 najveći dio sadržaja ugovora o timesharingu ostao u domeni poslovnih običaja.

Na ugovor o timesharingu primjenjuju se tri vrste izvora hrvatskog prava: 1. zakonske odredbe ZZP-a 2022. koje uređuju sadržaj ugovora o timesharingu s aspekta prava korisnika timesharinga kao potrošača, 2. zakonske odredbe ZOO-a i drugih propisa koje reguliraju ugovor o zakupu i 3. poslovni običaji nastali praksom iz ugovora o timesharingu. Na pojedini se ugovor, dakle, izvori primjenjuju sljedećim hijerarhijskim redoslijedom: 1. Primarno – na (građanski) ugovor o timesharingu (članak 12. stavak 4. ZOO-a) – sklopljeni ugovor između korisnika i pružatelja usluga, 2. Sekundarno – ako je njihova primjena izričito ugovorena, poslovni običaji ili uzance u ugostiteljstvu (PUU), 3. Tercijarno – odredbe ZZP-a (članci 103. do 112.) koje uređuju „potrošački“ dio sadržaja ugovora o timesharingu, 4. Zaključno – odredbe ZOO-a (članci 517. do 549.) koje uređuju ugovor o zakupu i opća pravila ZOO-a.

U hrvatskom se zakonodavstvu (ZZP) stranke iz ugovora o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine (timeshare) nazivaju trgovcem i potrošačem. Naša literatura strane ugovora o timesharingu, pak, pravilnije naziva davateljem i korisnikom (nositeljem prava korištenja) objekta na uporabu. S aspekta terminologije ugovornog prava u turizmu, još bi ih ispravnije bilo nazivati ugostitelj i gost. Međutim, nijedno ovakvo imenovanje kontraheata nije pogrešno i svi su navedeni termini pravilni: ovisno s kojeg se gledišta (potrošačkog, obveznog, turističkog) promatraju subjekti i njihova je „terminologija“ drugačija.

U hrvatskom pravu, ugovor o timesharingu jest formalan i mora biti sklopljen u pisanom obliku, na papiru ili drugom trajnom mediju; u nekoj drugoj formi ne bi bio valjan. Jedina promjena novih ZZP-ova (2022., 2014.) u odnosu na stare (2007., 2003.) jest da se korisniku timesharinga moraju dostaviti dva u odnosu na ranija tri pisana primjerka ugovora. Novi ZPP ne propisuje (maksimalnu) duljinu trajanja ugovora o timesharingu, ali uređuje „minimum vremena“ na koji mora biti sklopljen: na bilo koje određeno vrijeme dulje od godine dana.

Valja pozdraviti promjenu u našim ZPP-ovima 2014. i 2022. kojima je kauza ugovora označena terminom „pravo korištenja“ u odnosu na „pravo uporabe“ iz ranijih verzija ZPP-ova (2003., 2007.). Iako ni pojam „pravo uporabe“ (bliži ugovoru o najmu i negospodarskoj uporabi objekta) nije u potpunosti pogrešan za označavanje kauze ugovora, pravilniji je izraz „pravo korištenja“ (bliži ugovoru

o zakupu i gospodarskom pravu korištenja – objekt *timesharinga* može se dati i u podzakup gdje korisnik ubire naknadu bez vlastite uporabe objekta).

Radom su podvrgnute kritici i naša literatura i naše zakonodavstvo u pogledu hrvatske verzije naziva ugovora o timesharingu. Naziv „ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine (timeshare)“ nije najbolje pogođen. Bolji bi bili stranizam „ugovor o timesharingu“ (1), „doslovni“ prijevod „ugovor o vremenskom dijeljenju nekretnine“ (2) ili „ugovor o pravu na vremenski ograničeno korištenje nekretnine“ (3), čime bi imenovanje tog ugovora u hrvatskom pravu bilo usklađeno i s gledišta naziva i s aspekta kauze.

Ugovor o timesharingu zaseban je *sui generis* ugovor bez obzira na sličnosti sa srodnim ugovorima (hotelske usluge, usluge kampiranja, smještaj u turističkim apartmanima, zakup i zakup ugostiteljskog objekta); radom su prikazane razlike i njihova distinkcija u hrvatskom pravu. Međutim, kako se u našoj turističkoj praksi već pojavljuju „hibridi“ istih ugovora i timesharinga (npr. koncept tzv. stalnih gostiju) i kako moderna radna mjesta daju slobodu gostima (npr. turistički „digitalni nomadi“) na korištenje izvrsnih lokacija i izvan sezone, treba ukazati na moguće nove ugovore u praksi kojima će se regulirati odnosi slični timesharingu.

Ugovor o timesharingu, bez obzira na naziv koji će u budućnosti imati u hrvatskom zakonodavstvu, ne bi smio ostati samo u „potrošačkoj“ legislativi (ZZP-u); nema zapreka da ga se ne imenuje u našem ZOO-u zajedno s ostalim imenovanim „turističkim“ ugovorima, čime bi se povećao i potencijal razvoja prakse istog u našem turizmu.⁵⁵

LITERATURA

Knjige i članci

1. Bakić, Ognjen, *Timesharing – nova turistička industrija*, Turizam, Zagreb, god. 36, broj 3, 1988., str. 65-70;
2. Bukovac Puvača, Maja, *Zaštita kupaca u time-sharing ugovorima prema Smjernici 94/47/EC*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 24, broj 1, 2003., str. 311-336.
3. Dragašević, Momir, *Time sharing u stranoj praksi i pravu*, Turizam, Zagreb, god. 38, broj 5, 1990., str. 142-146.
4. Gorenc, Vilim, *Ugovor o timesharingu i Zakon o zaštiti potrošača*, Pravo i porezi, Zagreb, broj 4, 2004., str. 13-18.
5. Gorenc, Vilim; Šmid, Vjekoslav, *Poslovno pravo u ugostiteljstvu i turizmu*, Školska knjiga, Zagreb 1999., str. 195-199.

⁵⁵ Još su prije 30-40 godina mnogi ekonomisti predviđali veći razvoj timesharing industrije u Hrvatskoj. Više o tome Bakić, O., *Timesharing – nova turistička industrija*, Turizam, Zagreb, god. 36, br. 3, 1988., str. 65-70; Dragašević, M., *Time sharing u stranoj praksi i pravu*, Turizam, Zagreb, god. 38, br. 5, 1990., str. 142-146; Šamanović, J., *Timesharing u funkciji perspektivnog razvitka turističkog gospodarstva Hrvatske*, Turizam u Hrvatskoj na prijelazu stoljeća: znanstveni i stručni skup – zbornik radova, Dubrovnik 1996., str. 277-287.

6. Josipović, Tatjana, *Zaštita potrošača iz ugovora o timesharingu u Europskoj uniji*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, Vol. 53, broj 3/4, 2003., str. 671-735.
7. Kokić B., *Historijski razvoj ugovora o timeharingu*, Anali Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici, god. 6, broj 12, 2014., str. 295-307.
8. Marfan, T., *Introduction to the institute timeshare in focus of economic analysis of law*, Financije i pravo, Zagreb, Vol. 6, broj 2, 2018., str. 65-80.
9. Radolović, Oliver; Dujmović, Mauro i Vitasović, Aljoša, *Sustainability of Tourism in National Parks through the Timesharing Contract Models and „All Inclusive“ Services*, International Journal of Arts and Sciences, Volumen 3, No. 12, 2010., str. 165-177.
10. Šamanović, J., *Timesharing u funkciji perspektivnog razvitka turističkog gospodarstva Hrvatske*, Turizam u Hrvatskoj na prijelazu stoljeća: znanstveni i stručni skup – zbornik radova, Dubrovnik 1996., str. 277-287.

Pravni akti

1. Smjernica br. 94/47/EC o zaštiti stjecatelja glede određenih aspekata ugovora o stjecanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga od 26. 10. 1994.
2. Smjernica br. 2008/122/EC o zaštiti potrošača u odnosu na određene aspekte ugovora o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, o dugotrajnom turističkom proizvodu, o ponovnoj prodaji i zamjeni od 14. 1. 2009.
3. Posebne uzance u ugostiteljstvu, Narodne novine, br. 16/95, 108/96.
4. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22.
5. Zakon o zaštiti potrošača, Narodne novine, br. 19/22.
6. Zakon o zaštiti potrošača, Narodne novine, br. 41/14, 110/15, 14/19. (na snazi od 21. 10. 2015. do 28. 5. 2022.)
7. Zakon o zaštiti potrošača, Narodne novine, br. 79/07, 125/07, 79/09, 89/09, 133/09, 78/12, 56/13. (na snazi od 6. 8. 2007. do 21. 10. 2015.)
8. Zakon o zaštiti potrošača, Narodne novine, br. 96/03, 46/07, 79/07. (na snazi od 18. 6. 2003. do 6. 8. 2007.)

LEGAL ASPECTS OF TIMESHARING CONTRACT IN THE CROATIAN LAW

The timesharing contract, under the new Consumer Protection Act (2022), remained the nominated contract of Croatian law, but again lost its “independent” structure and most of the content remained at the level of custom practice. The subject of this paper is the presentation of legislative and doctrinal solutions of the timesharing contract under Croatian law, the original analysis of the legal aspects of the contract (sources, conclusion, parties, cause, termination, similarities and differences with other contracts) and the presentation of the application of the sources of law (contracts, ZZP, ZOO, customary practice) to determined parts of the contract. Results provided in this paper are the answers to posed theoretical and practical problems, as well as the synthesis of solutions on the timesharing contract through the analysis of Croatian law.

Key words: *timesharing, timesharing contract, consumer protection, obligatory relations, business practices, law in tourism and hospitality, caterer, guest.*