

## **UGOVOR O TIMESHARINGU**

### **Sažetak**

Ugovor o timesharingu sa svim svojim specifičnostima i elementima predstavlja *sui generis* ugovor. Obzirom da isti ima elemente kao i ostali ugovori nacionalnog prava, te da spada u nacionalno potrošačko ali i obligaciono pravo, a istovremeno je regulisan i propisima EU, zbog čega njegove karakteristike zaslužuju posebnu pažnju i obradu.

Kako turizam zauzima sve značajniju ulogu u privredi država članica, sektori timesharinga i sličnih proizvoda za odmor trebali su biti podstaknuti na veći rast i produktivnost na način da države članice usvoje određena zajednička pravila koja bi se odnosila na sve ugovore o timesharingu, te slične proizvode za odmor. Upravo zbog ovih i sličnih razloga, EU je 14. 1. 2009. godine usvojila Direktivu 2008/122/EZ o zaštiti potrošača u pogledu pojedinih aspekata vremenski podijeljenog korištenja nepokretnosti, dugoročnih proizvoda za odmor, preprodaje i zamjene. U odnosu na Direktivu 94/47/EZ, nova direktiva je direktiva maksimalne harmonizacije, čime se osigurava jednako postupanje prodavaca u svim državama članicama, što doprinosi većoj pravnoj sigurnosti kako potrošača, tako i prodavaca.

Analiziranjem zakonodavstva EU, zakonodavstva modernih država u kojima je ugovor o timesharingu jako rasprostranjen, te konačnom analizom pozitivnog zakonodavstva BiH u kojoj se u praksi počinje javljati ovaj ugovor sa svim svojim elementima, zaključuje se da je isti neadekvatno regulisan postojećim Zakonom o zaštiti potrošača. Naime, potrebno je ugovor uskladiti sa Direktivom 2008/122/EZ koju smo obavezni implementirati, s obzirom da smo se Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju obavezali uskladiti naše zakonodavstvo sa zakonodavstvom EU.

**Ključne riječi:** timeshare, Direktiva 94/47/EZ, Direktiva 2008/122/EZ, potrošač

---

<sup>1</sup> Dodatni sudija Općinskog suda u Zenici.

### 1. Pojam ugovora o timesharingu<sup>2</sup>

Direktiva 2008/122/EZ<sup>3</sup> reguliše ugovor o timesharingu kao ugovor koji traje duže od jedne godine i kojim potrošač stiče, uz naknadu, pravo da koristi jedan ili više smještaja za noćenje u količini većoj od jednog perioda korištenja.<sup>4</sup> Takva definicija<sup>5</sup> proizašla je iz potrebe da se pojam ugovora o timesharingu odredi što općenitije kako bi bili obuhvaćeni svi ugovori koji imaju za cilj korištenje smještajnih jedinica za odmor<sup>6</sup>, koji postoje u svim državama članicama EU, bez obzira na pravnu prirodu ugovora o timesharingu<sup>7</sup> i njegovo pravno uređenje.<sup>8</sup>

Dakle, iz same definicije ugovora saznajemo da je jedna ugovorna strana potrošač, dok je druga ugovorna strana prodavac smještaja za noćenje. Obzirom da i jedna i druga ugovorna strana imaju i prava i obaveze koje proizilaze iz ovog ugovora, možemo reći da se radi o *dvostranoobaveznom ugovoru*. Naime, osnovna obaveza potrošača odnosi se na plaćanje naknade za korištenje smještaja za noćenje. Potrošač ovu naknadu plaća unaprijed za sve vrijeme trajanja ugovora.<sup>9</sup> Druga obaveza potrošača je plaćanje sporednih troškova, kao što su troškovi uprave i održavanja smještajne jedinice, s tim da se ovi troškovi ne

---

<sup>2</sup> Tema ovog rada detaljnije je obrađena u okviru magistarskog rada pod nazivom Ugovor o timesharingu koji je odbranjen na Pravnom fakultetu Univerziteta u Zenici 9. 10. 2013. godine.

<sup>3</sup> 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 (dalje: Direktiva).

<sup>4</sup> Član 2. st. 1. t. a Direktive.

<sup>5</sup> Definicija ugovora o timesharingu i u ranijoj Direktivi broj 94/47/EZ o zaštiti potrošača u pogledu određenih aspekata ugovora o sticanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga (Sl list L 280,83) bila općenitija, te je ista odredila da će se primijenjivati na ugovore kojim se neposredno ili posredno stiče pravo korištenja jedne ili više nekretnina na temelju timesharinga; vidi: čl. 2. st. 1. t. a Direktive 94/47/EZ. Pomenuta Direktiva predviđala je da će se primijenjivati na ugovore ili grupe ugovora koji su sklopljeni na rok od najmanje tri godine kojim se uz plaćanje određene ukupne cijene osniva, prenosi ili preuzima obaveza prenosa stvarnog ili nekog drugog prava korištenja jednom ili više nekretnina u određenom ili odredivom terminu tokom jedne godine koji ne može biti kraći od sedam dana. Vidi: čl 2. st. 1. t. a Direktive 94/47/EZ. Nova Direktiva ne predviđa period korištenja od minimalno sedam dana, nego se odnosi na period duži od jedne noći.

<sup>6</sup> Vidi: Presudu Hoge Raad broj R06/016HR, od 26. 10. 2007. godine, X v. Hotel Kura Hulanda (Westpunt) u kojoj je sud zauzeo stav da ugovor o timesharingu može biti svaki ugovor, bez obzira da li se radi o zakupu, prodaji ili nekom drugom sličnom tipu ugovora.

<sup>7</sup> Vidi: A. H. Abed/M. A. Mashaf, „Legal Nature of a Timeshare Contract“, *Review of International Geographical Education Online*, 2021, 11(7).

<sup>8</sup> O pravnom uređenju timesharinga u pojedinim državama članicama EU vidi: H. S. Nölke (*et al.*), *EC Consumer Law Compendium, The Consumer Aquis and its transposition in the Member States*, *European Law Publishers*, 2008, 262. i dalje.

<sup>9</sup> Jedna od najznačajnijih karakteristika ovog ugovora jeste upravo plaćanje ukupne naknade za korištenje smještajne jedinice, i to unaprijed. Ovo je osnovna razlika između ugovora o timesharingu i ugovora o zakupu, gdje zakupac plaća periodično zakupninu.

---

plaćaju unaprijed, nego na godišnjem nivou.<sup>10</sup>

Osnovna obaveza prodavca jeste obezbijediti potrošaču smještaj za noćenje<sup>11</sup> koji će koristiti u ugovorenom periodu. Dakle, prodavac ima obavezu da prenese pravo korištenja smještajne jedinice na potrošača. Potrošač i prodavac sporazumijevaju se o trajanju ugovora, obzirom da isti traje najmanje godinu dana. Kako potrošač ima pravo na više korištenja smještaja za odmor, to je prodavac obavezan potrošaču obezbijediti nesmetano korištenje smještaja. Naime, prodavac ne može ponuditi istu smještajnu jedinicu u istom periodu više potrošača.<sup>12</sup> Dakle, ukoliko se potrošač i prodavac sporazumiju da će prodavac koristiti smještajnu jedinicu svake godine (npr. u narednih pet godina) svake 15 sedmice u godini,<sup>13</sup> tada je prodavcu zabranjeno da istu smještajnu jedinicu nudi ostalim potrošačima, odnosno trećim licima.<sup>14</sup>

*Ekvivalentni ugovori* su takvi ugovori kod kojih ugovorne strane već u trenutku zaključenja ugovora znaju u cijelosti svoja prava i obaveze, odnosno znaju šta jedna drugoj trebaju dati kao ekvivalent za ono što primaju.<sup>15</sup> Kako prodavac zna da mora prenijeti pravo korištenja smještajne jedinice na potrošača, s jedne strane, te potrošač zna da je u obavezi isplatiti prodavcu ukupnu cijenu korištenja nekretnine unaprijed, to se ugovor o timesharingu smatra ekvivalentnim ugovorom. Osim ovih osnovnih obaveza ugovornih strana, i ostale obaveze koje proizilaze iz ugovora poznate su objema ugovornim stranama. Naime, prodavac je obavezan upoznati potrošača sa svim bitnim okolnostima zaključenja ugovora, o samoj smještajnoj jedinici, svim prednostima i nedostacima iste. I Direktiva određuje da je ugovor o timesharingu ekvivalentan. Naime, taksativnim navođenjem svih elemenata ugovora, a naročito navođenjem obaveza prodavca da upozna potrošača sa svim pojedinostima ugovora, smatra se da je ugovor

---

<sup>10</sup> Vidi: Aneks 1. Direktive. O plaćanju troškova na godišnjem nivou vidi: M. Bukovac Puvača, „Zaštita kupaca u time-sharing ugovorima prema Smjernici 94/47EC“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2003, 324; T. L. Arnold, *Real Estate Timesharing: Construction of non-fee ownership*, Wash. U. J. Urb. & Contemp. L. 215, 1984, 243; G.D. Slette, *Buying time in Idaho: The need to regulate the Timeshare Industry*, *Idaho L. Rev.*, 1984, 116.

<sup>11</sup> O tome: T. Marfan, „Introduction to the institute timeshare in focus of economic analysis of law“, *FIP-Financije i pravo*, 6(2), 2018, 65-80.

<sup>12</sup> O tome: A. Petrović, *Pravni položaj potrošača kod Ugovora o timeshareu – analiza Direktive 2008/122/EZ*, *Anali Pravnog fakulteta u Zenici*, broj 14, godina 7/8, 231-273.

<sup>13</sup> O pravu potrošača na izbor perioda korištenja smještajne jedinice vidi Presudu Okružnog suda Santa Cruz, Tenerife od 16. 9. 2002, 344/2002 *Günter Johann and Gabriele Gertrude P. v „Turventa S. L. U.“ and „Nove Ferien Plus Est.“* u kojoj je sud zauzeo stav da period korištenja koji iznosi 15 mjeseci (a predviđen je tri godine prema zakonu) ne utiče na primjenu prava, kada su periodi korištenja u ugovoru formirani na godišnjem nivou. Sud smatra da ovakva formulacija ugovora ima za cilj samo izigravanje prava.

<sup>14</sup> O tome: A. A. K. Al-Yasiri, „Legal protection of consumers in timeshare contracts (A comparative study)“, *Ahl Al-bait Journal*, 2020, vol 1, 26, 457-517.

<sup>15</sup> O vrstama ugovora vidi posebno A. Bikić, *Obligaciono pravo-Opći dio*, drugo izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo 2007, 108-118.

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

ekvivalentan, jer se pretpostavlja da je tada potrošač upoznat sa svim elementima ugovora, te svojim pravima i obavezama. Samim plaćanjem ukupne naknade za korištenje stvara se ekvivalentnost u činjenju.<sup>16</sup> Iako Zakon o zaštiti potrošača Bosne i Hercegovine<sup>17</sup> nema detaljne odredbe o timesharingu, možemo zaključiti da je i u našem zakonodavstvu ovaj ugovor ekvivalentan, jer su detaljno regulisane obavezne odredbe ugovora, sa kojima će se potrošač upoznati prilikom sklapanja ugovora.

Osnov obavezivanja kod ugovora o timesharingu istaknut je kao bitan element ugovora. Kada ugovorne strane žele zaključiti ugovor, one pred sobom imaju cilj<sup>18</sup> zbog čega žele zaključiti upravo ugovor o timesharingu. *Kauza* ugovora o timesharingu mora biti pravo korištenja jedne ili više smještajnih jedinica u količini većoj od jednog perioda korištenja.<sup>19</sup> Pravo korištenja može biti bilo koje pravne prirode (stvarnopravno, obligacionopravno, pravo članstva u privrednom društvu). Upravo zbog navedenog, u odredbi člana 2. Direktive navodi se koja je to kauza ugovora.

U pojedinim pravnim sistemima, samo sklapanje ugovora o timesharingu neće dovesti do sticanja prava korištenja, nego će ugovor predstavljati samo jednu od pretpostavki sticanja, dok će pravo biti stečeno tek uz ispunjenje i drugih zakonskih pretpostavki (npr. upis u zemljišnu knjigu).<sup>20</sup> Upravo zbog razlika u nacionalnim pravima država članica EU, Direktiva nije detaljno definisala ugovor, nego je odredila samo osnovne elemente istog, te državama članicama prepustila detaljnije regulisanje ugovora, naglašavajući da je osnovna kauza sticanje prava korištenja objekta timesharing ugovora.<sup>21</sup> Obzirom da se radi o periodičnom pravu, odnosno ne postoji kontinuitet u korištenju određene smještajne jedinice, Direktiva je također odredila da je jedini uslov da se jedinica

---

<sup>16</sup> Ostaje otvoreno pitanje da li potrošač uvijek zna da li će imati pravo korištenja smještajne jedinice. Naime, ukoliko prodavac postane insolventan, a zaključen je ugovor o timesharingu sa svim obligacionopravnim elementima, te pravo korištenja nije upisano u zemljišne knjige, tada potrošač ne uživa zaštitu u smislu korištenja smještajne jedinice. Tada ima pravo na druga pravna sredstva. Međutim, u ovakvim situacijama ovaj ugovor ima i elemente aleatornog ugovora, jer u svakom slučaju potrošač nikada ne može biti siguran u ispunjenje obaveze druge ugovorne strane, koja postoji sve vrijeme trajanja ugovora, a potrošač je svoju osnovnu obavezu ispunio prilikom sklapanja ugovora.

<sup>17</sup> Službeni glasnik BiH, broj 25/06 (dalje: ZZZP BiH). Donošenjem ovog zakona prestao je da važi Zakon o zaštiti potrošača BiH, Službeni glasnik BiH, broj 17/02 i 44/04.

<sup>18</sup> A. Bikić, 112.

<sup>19</sup> Kauza ugovora o timesharingu prema ranijoj Direktivi 94/47/EZ bila je posredno ili neposredno sticanje prava korištenja jedne ili više nekretnina na temelju timesharinga.

<sup>20</sup> Npr. kod sticanja prava korištenja kao stvarnog prava u pojedinim pravnim sistemima (Austrija, Njemačka) upis u javnu knjigu je pretpostavka sticanja prava. O tome posebno: T. Josipović, „Zaštita potrošača iz ugovora o timesharingu u Evropskoj uniji“, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 3-4/2003, 688.

<sup>21</sup> Vidi npr. A. C. Perera, „Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema Español de multipropiedad“, *Revista CESO de Derecho de Consumo*, 2012.

koristi duže od jednog perioda korištenja, te duže od jedne godine.

Kako je ZZP doslovno preveo tekst stare Direktive 94/47/EZ kauza ugovora o timesharingu u našem pravu je neposredno ili posredno sticanje prava na upotrebu<sup>22</sup> turističkog objekta (nekretnine) na osnovu zakupa na određeno vrijeme.<sup>23</sup>

Obzirom da se za zaključenje ugovora o timesharingu zahtijeva posebna forma, isti spada u grupu *formalnih ugovora*. Forma ugovora propisana je odredbama Direktive<sup>24</sup>, jer po izričitoj odredbi ugovor mora biti sačinjen u pismenom obliku.<sup>25</sup> Naime, države članice EU dužne su propisati da ugovor bude sačinjen u pismenoj formi, na papiru ili drugom trajnom nosaču podataka. Trajni nosač podataka predstavlja svaki instrument koji omogućava potrošaču ili prodavcu da podatke upućene njemu lično sačuva na način koji omogućava kasniji pristup, dok god svrha podataka to nalaže i koji dozvoljava neizmijenjenu reprodukciju sačuvanog podatka.<sup>26</sup> Bitno je napomenuti da Španija, osim što predviđa obaveznu pismenu formu ugovora, izričito određuje da ugovor o timesharingu mora biti ovjeren od notara.<sup>27</sup> Naš ZZP ne određuje da ugovor o timesharingu mora biti notarski obrađen, niti upućuje na druge relevantne odredbe. Odredbom čl. 68. Zakona o notarima FBiH<sup>28</sup> regulisana je obaveza notarske obrade isprava i notarskih potvrda, te su u istom članu, taksativno nabrojani pravni poslovi za koje je obavezna notarska obrada. Međutim, st. 4. istog člana predviđa notarsku obradu isprave za „pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje drugih stvarnih prava na nekretninama.“<sup>29</sup> Shodno navedenom, nije obavezna notarska

---

<sup>22</sup> Jedna od zamjerki jeste korištenje izraza pravo na upotrebu umjesto pravo na korištenje. Naime, pravo na upotrebu sastoji se u preduzimanju materijalnih akata prema stvari podobnih da zadovolje bilo koju potrebu vlasnika, dok se pravo korištenja sastoji u preduzimanju materijalnih akata prema stvari radi izvlačenja koristi i može imati dva oblika (pravo upotrebe i pravo na plodouživanje). Dakle, pravo na upotrebu je uži pojam i smatramo da je neadekvatan u navedenom kontekstu. Vidi: O. Stanković/M. Orlić, *Stvarno pravo*, deveto neizmijenjeno izdanje, Izdavačko preduzeće Nomos d.o.o., Beograd 1999, 56-57.

<sup>23</sup> Član 91. st. 1. ZZP.

<sup>24</sup> Član 5. Direktive.

<sup>25</sup> I odredba člana 4. Direktive 94/47/EZ propisivala da ugovor mora biti sačinjen u pismenoj formi, pa su sve države članice nacionalnim zakonodavstvom, implementacijom Direktive, odredile da isti mora biti sačinjen u pismenoj formi.

<sup>26</sup> Član 2. st. 1. t. 4) Direktive.

<sup>27</sup> Vidi: čl. 30. RDL 8/2012. O tome posebno: P. A. Bernat, „Los modelos de transposición de la Directiva 122/2008“, de 14 de enero de 2009, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 2012; F. J. G. Más, „Aprovechamiento por turno: Evolución normativa y novedades de la ley 8/2012, Especial Referencia a la práctica notarial y registral“, *Revista CESTO de Derecho de Consumo*, 2012; A. Y. Bores/A. R. Benot, „International Jurisdiction of the Spanish Courts to Hear a Claim Related to a Timeshare Contract When the Defendant Is Based on Non-EU Territory“, *Bitacora Millennium DIPr.*, 2020, 12, 48.

<sup>28</sup> Zakon o notarima FBiH, Službene novine FBiH broj 45/02.

<sup>29</sup> Svakako je Presudom Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj U-22/16 od 6. 3. 2019. godine, utvrđeno da su neustavne odredbe Zakona o registraciji poslovnih subjekata u

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

obrada ugovora o timesharingu. U poslovnoj praksi BiH prodavci predviđaju da će svi ugovori o timesharingu biti ovjereni kod notara. Također, u notarskoj praksi, postoje slučajevi notarske obrade ugovora o timesharingu, ali samo na zahtjev ugovornih strana.

Također, Direktiva propisuje pravo izbora potrošača na jezik ugovora. Dakle, potrošač ima pravo da izabere jezik države članice u kojoj ima prebivalište, ili jezik države članice čiji je državljanin, pod uslovom da je u pitanju službeni jezik EU.<sup>30</sup> Obzirom da je Direktiva prepustila državama članicama da regulišu odgovarajuća i djelotvorna sredstva kojima se garantuje da će prodavci postupati u skladu sa Direktivom u interesu potrošača,<sup>31</sup> ista nije regulisala sankcije za nepoštivanje forme ugovora.<sup>32</sup> Posljedica nepoštivanja forme ugovora povlači ništavost,<sup>33</sup> dok neke države članice propisuju novčanu kaznu za prodavca.<sup>34</sup>

ZZP također propisuje obaveznu pismenu formu ugovora o timesharingu. Međutim, za razliku od drugih država koje su propisale sankcije za nedostatak pismene forme, u ZZP ne postoji odredba koje određuje sudbinu ugovora koji nije sastavljen u pismenoj formi, pa se prema tome primjenjuju opća pravila obligacionog prava. Ipak, prema odredbi člana 70. ZOO, ugovor koji nije sastavljen u propisanoj formi nema pravno dejstvo, tj. kako nije ispoštovana zakonom propisana forma to se takav ugovor smatra nepostojećim. Međutim, prema odredbi člana 73. istog zakona predviđeno je da ugovor za čije se zaključenje zahtijeva pismena forma, smatra se punovažnim iako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne strane izvršile, u cjelini ili u pretežnom dijelu, obaveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog kojeg je forma propisana očigledno ne proizilazi što drugo. Praktičan problem u smislu nepostojanja ugovora u pismenoj formi, iako isti stvarno postoji, bio bi upis prava potrošača u zemljišnim knjigama u zemljama u kojima je takav upis moguć. Naime, zakoni o zemljišnim knjigama FBiH, RS i BD za upis prava u zemljišnu knjigu traže da se uz zahtjev za upis u zemljišnu knjigu priloži i zemljišnoknjižna isprava, odnosno valjan osnov sticanja prava.<sup>35</sup>

---

Federaciji Bosne i Hercegovine, Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, Porodičnog zakona FBiH i Zakona o izvršnom postupku FBiH, u kojima je kao obavezna forma navedena „notarski obrađena isprava“.

<sup>30</sup> O jeziku ugovora kasnije u tekstu.

<sup>31</sup> Član 13. Direktive.

<sup>32</sup> Direktiva je samo odredila da će države članice odrediti djelotvorne, srazmjerne i odvratajuće sankcije za slučaj da prodavac ne postupi po nacionalnim propisima usvojenim shodno ovoj Direktivi. Vidi: član 15. Direktive.

<sup>33</sup> Neke države su, prilikom implementacije Direktive propisale ništavost (npr. Njemačka, Belgija, Španija, Italija i Švedska). Iste sankcije bile su predviđene i prilikom implementacije ranije Direktive; vidi: Izvještaj, 13.

<sup>34</sup> Danska, Finska, Portugal.

<sup>35</sup> Vidi: čl. 3. ZZK FBiH, čl. 3. ZZK RS i čl. 43. Zakona registru zemljišta i prava na zemljištima BD BiH, Službeni glasnik BD BiH, broj 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08.

---

## 2. Vrste ugovora prema Direktivi 2008/122/EZ

Od usvajanja Direktive 94/47/EZ oblik korištenja predmeta ugovora o timesharingu se promijenio, a na tržištu su se pojavili novi i slični proizvodi za odmor.<sup>36</sup> Ti novi proizvodi za odmor nisu bili obuhvaćeni Direktivom 94/47/EZ. Prodavci su često potrošačima davali ponude za zaključenje ugovora o timesharingu, koji ustvari nisu ispunjavali osnovne elemente ugovora kako je propisivala ranija direktiva. U cilju zaobilaženja primjene ranije direktive, isti su vrlo često nudili zaključenje ugovora na period od trideset i pet mjeseci.<sup>37</sup> Osim toga, iskustvo primjene ranije direktive pokazalo je da neke već obuhvaćene tačke treba da budu promijenjene ili pojašnjene<sup>38</sup> kako bi se onemogućio razvoj proizvoda namijenjenih zaobilaženju primjene nove Direktive.<sup>39</sup> Tadašnje praznine u regulisanju ugovora o timesharingu značajno su narušavale tržišnu utakmicu te potrošačima uzrokovale ozbiljne probleme<sup>40</sup> čime su sprečavale nesmetano funkcionisanje unutrašnjeg tržišta.<sup>41</sup> Zbog svega navedenog, nova Direktiva odlučila se za proširenje pojma ugovora o timesharingu.<sup>42</sup> Naime, Direktiva reguliše sljedeće ugovore: ugovor o

---

<sup>36</sup> Vidi: A. Petrović, 237.

<sup>37</sup> Ovakva praksa bila je jako zastupljena u Španiji.

<sup>38</sup> Implementacijom Direktive 2008/122/EZ Španija je usvojila novi režim ugovora o timesharingu, te uvela pomoćne ugovore u pozitivno zakonodavstvo. Modaliteti ugovora o timesharingu sastoje se od prava na uživanje, odnosno korištenje smještajnih jedinica za ugovoreno vrijeme, te mogu trajati nekoliko godina, a isti se podvode pod pojam višestrukog korištenja, odnosno timesharing ili timesharing podijeljenog vremena. O tome vidi npr. M. C. G. Carrasco, *Notas a la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de Enero de 2009, Relativa a la proteccion de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turistico, de adquisicion de productos vacacionales de larga duracion, de reventa y de intercambio, Centro de Estudios de Consumo*, 2009.

<sup>39</sup> Tačka 1. Preambule Direktive.

<sup>40</sup> U Španiji je bilo potrebno definisati pojmove i različite modalitete ugovora na odgovarajući način, posebno uzimajući u obzir složenu strukturu ugovora o timesharingu, sa zajedničkim ciljem omogućavanja korištenja smještajnih jedinica za odmor na realno provodiv način prema potrošačima. Potrošaču je trebalo omogućiti realan pristup smještajnim jedinicama bez prava vlasništva, te modalizovati smještajne jedinice te prava i obaveze iz ugovora na način da iste budu dostupne na uživanje potrošaču. Vidi: M. C. G. Carrasco (2012), 3.

<sup>41</sup> Tačka 2. Preambule Direktive.

<sup>42</sup> Zbog čestih povreda prava potrošača, implementacija nove Direktive u pravo Španije predstavlja korak naprijed kako bi se ostvarila veća zaštita potrošača, te minimizirale namjerne radnje prodavaca na štetu potrošača. Nova Direktiva uključuje nove proizvode za odmor, u potpunosti pokušava uskladiti pravne sisteme država članica kada je u pitanju timesharing, pojačava pravo potrošača na informacije, modificira uvjete ostvarivanja prava na odustanak, predviđa obročno plaćanje naknade za ugovore o dugoročnom proizvodu za odmor, određuje zabranu avansnog plaćanja, te da su sva plaćanja od strane potrošača učinjena za vrijeme trajanja roka za odustanak bez pravnog dejstva. O ovome posebno: M.C.G.Carrasco (2012), 4.

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

timesharingu, ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor, ugovor o preprodaji, te ugovor o zamjeni.

Osnovni cilj detaljnije regulacije ovog ugovora bilo je postizanje pravne sigurnosti, te osiguranje zaštite potrošača.<sup>43</sup> Naime, države članice su sada morale implementirati novu Direktivu na način da u nacionalna zakonodavstva unesu sve navedene oblike timesharing ugovora.<sup>44</sup> Obzirom da je stara Direktiva predviđala samo jednu vrstu ugovora o timesharingu, prodavci su vrlo često izbjegavali primjenu iste. Upravo zbog navedenog, u novoj Direktivi predložene su šire definicije timesharinga i ostalih sličnih proizvoda za odmor,<sup>45</sup> kako bi se spriječilo izbjegavanje primjene Direktive.<sup>46</sup> Kao što je ranije napomenuto, Direktiva definiše ugovor o timesharingu kao ugovor koji traje duže od jedne godine i kojim potrošač stiče, uz naknadu, pravo da koristi jednu ili više smještajnih jedinica u količini većoj od jednog perioda korištenja.

Ekonomska teorija sugerira da istraživanje tržišta treba prethoditi proizvodima za odmor, pa i timesharingu, te da iste treba prepustiti kreativnosti prodavaca.<sup>47</sup> Ova sloboda razvojnih proizvoda mora biti podvrgnuta pravilima transparentnosti i potpunom objavljivanju u korist potrošača. Zakon treba omogućiti prodavcima da ponude što više razvojnih i marketinških proizvoda, pod uvjetom da samo oni koji ispunjavaju definirane standarde mogu biti objavljeni.<sup>48</sup> Sveobuhvatno objavljivanje moglo bi se postići, na primjer, adekvatnim brošurama koje sadrže opis tačne prirode prava i obaveza ugovornih strana.<sup>49</sup>

Ukoliko timesharing nije samo jedan ugovor, odnosno proizvod, neprimjereno je definirati ga u apsolutnom smislu. Zbog toga su predložene promjene ranije Direktive, u širem smislu, ispunile svoju svrhu. Ipak, određivanje pravne prirode prava koja prodavac prenosi na potrošača je u isključivoj nadležnosti svake

---

<sup>43</sup> Y. Mupangavanhu, „Towards an Extensive Statutory Protection of Consumers in Timeshare Agreements: A Comparative Perspective“, *African Journal of International and Comparative Law*, 2021, 29(1), 117-137.

<sup>44</sup> Vidi npr. Department of business innovation & skills, Implementation of EU Directive 2008/122/EC on timeshare, long-term holiday products, resale and exchange contracts, Government response of consultation and final impact assessment, 2010.

<sup>45</sup> Vidi Presudu Španskog suda *Audencia Provincial S.C. Tenerife*, od 16. 11. 2001. godine u kojoj je predmet spornog ugovora bilo „samo jedno“ pravo korištenja smještaja u periodu od sedam dana (kada je smještajna jedinica bila dostupna, odnosno slobodna za korištenje) u lokalnom hotelu, koje je uvjetovano članstvom određenog bazena u periodu od tri godine. Ovo bi bilo teško definirati kao vlasnička prava u tradicionalnom smislu. Španski RDL 42/1998 definirao je timesharing pozivajući se na promet nekretnina, potencijalno isključujući ovu vrstu sporazuma iz područja primjene.

<sup>46</sup> N. Downes, More about Timeshare, „A revised Directive or a Regulation? Occurrence of Other Instruments of Consumer Protection“, *European Review of Private Law*, 4/2008, 610.

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> *Ibid.*, 611.

<sup>49</sup> *Ibid.*



pojedine države članice EU. Odvajanje vlasničkih od ugovornih prava (stvarnih ili obligacionih prava) zavisi od svakog pojedinog pravnog sistema država članica EU.

Na primjer, jedna od predloženih izmjena koja se pojavila pred Komitetom Evropskog parlamenta bila je zamijeniti riječ „smještaj“ iz člana 2. ranije Direktive, koja definira timesharing, sa izrazom „pravo korištenja jedne ili više smještajnih jedinica ili nekretnina“. Pokušaj da se uspostavi jasna definicija pojma „korištenje nepokretne imovine“ može nepotrebno uznemiriti neke od država članica EU. Naime, već postoje vrste timesharing ugovora koji su zamišljeni kao vlasnička prava.<sup>50</sup> Npr. španski zakonodavac uveo je takav model timesharinga u procesu implementacije ranije Direktive. Međutim, rezultati implementacije i konačnog ishoda su, u najboljem slučaju, upitni.<sup>51</sup>

Granice uspjeha pravne određenosti obveznog modela (kao što je u španskom sistemu) sa uskom definicijom timesharing ugovora, leži u osnovnom načelu slobode ugovaranja (koje postoji u odredbama ugovornog prava u Španskom građanskom zakoniku).<sup>52</sup> Zakonska ograničenja ostavila su prostora za proizvode slične timesharingu, koji su se pojavili na tržištu, zaobilazeći obaveznu zakonsku formu, te na koje se nije odnosila ranija Direktiva. Ograničenja slobode ugovaranja moraju biti opravdana i proporcionalna.<sup>53</sup> Nije jednostavno ograničiti odredbe na osnovu kojih ugovorne strane pristanu da se obavežu na pružanje usluge, odnosno plaćanje naknade, unutar tradicionalnih granica povezanih sa konceptom dobre vjere i javnog poretka.<sup>54</sup>

Odredbe nove Direktive ne uzimaju u obzir obim prava garantovan potrošaču. Isključeni su proizvodi slični timesharingu koji predstavljaju varijaciju tzv. klasičnog modela. Međutim, i nova Direktiva nastavlja uređivati određene aspekte ugovora s ciljem zaštite potrošača. Ova ograničenja su posljedica nadležnosti EU. Prodavci bi i dalje mogli razviti nove proizvode s ciljem izbjegavanja primjene pravila o zaštiti potrošača. Ipak, činjenica da EU propisi u ovim stvarima za sada ne mogu biti izvan regulisanja ugovornih pitanja ne bi trebala imati negativan učinak u stvaranju unutrašnjeg tržišta. Do danas nema dokaza da timesharing proizvodi sa vlasništvom pružaju veću zaštitu potrošačima i dugoročnije garancije.<sup>55</sup>

---

<sup>50</sup> Vidi umjesto ostalih M. Martinek, *Das Teilzeiteigentum an Immobilien in der Europäischen Union-Krtik des Timesharing*, *ZEuP* 3/1994.

<sup>51</sup> O implementaciji stare Direktive vidi npr. W. M. Vilches.

<sup>52</sup> Tako: N. Downes (2008).

<sup>53</sup> Npr. odredba člana 1. t. 7. RDL 42/1998 predstavlja nepotrebno i neučinkovito ograničenje slobode ugovaranja. Tako: N. Downes (2008).

<sup>54</sup> N. Downes (2008), 612.

<sup>55</sup> Sudski slučajevi upućuju da se ogromna većina zahtjeva odnosi na prodajne prakse, mogućnosti odustanka od ugovora i prevarno ponašanje prodavaca; vidi npr. Presudu *L.G. Hanau* broj O 1407/98 od 1. 10. 1999. godine (koja uključuje nekoliko razloga za ništavost ugovora kao i antitadiranje ugovora s ciljem izbjegavanja prava odustanka), Presudu *Audiencia Provincial Las*

## UGOVOR O TIMESHARINGU

Ugovor o timesharingu može se javiti u različitim oblicima. U SAD-u postoje različiti oblici timesharinga: *fixed week*, *floating week* (vrsta fleksibilnog timesharinga), *split week* (koji omogućava potrošaču korištenje smještajne jedinice u periodu kraćem od sedam dana), *biennial week* (kod kojeg potrošač koristi smještajnu jedinicu sedam dana, ali svake druge godine), *fractional timeshare interest* (potrošač koristi smještajnu jedinicu u period dužem od sedam dana) i sl.<sup>56</sup> Najpoznatiji su fiksni<sup>57</sup> i fleksibilni timesharing.<sup>58</sup>

Fleksibilni timesharing odnosi se na korištenje više smještajnih jedinica u različitim periodima korištenja. Potrošač nije ograničen u smislu tačnog datiranja korištenja smještajne jedinice svake godine, niti je ograničen u izboru smještajne jedinice. Vrste fleksibilnog timesharinga su *floating week* i sistem bodovanja. Nedostatak sistema *floating week* ogleda se u činjenici da potrošač ne može biti siguran hoće li mu biti dodijeljeno željeno vrijeme korištenja. Kod sistema bodovanja svaka smještajna jedinica dobija određeni broj bodova godišnje, koji se uspoređuju sa novcem. Zbir bodova pri korištenju smještajnih jedinica ovisi od sezone, lokacije smještajne jedinice, dužine korištenja i sl. Tako je, npr. za jednu sedmicu korištenja u sezoni potrebno više bodova nego u polusezoni. Danas se ovaj sistem rijetko primjenjuje.<sup>59</sup>

Timesharing koji se temelji na određivanju vremena korištenja raspoređenog u pedeset i dvije sedmice činio se prihvatljivijim od fiksnog timesharinga, jer je određeni datum korištenja kod fiksnog timesharinga nekada bio neradni, a nekada radni dan. Zbog toga, prodavci su se odlučili podijeliti korištenje na pedeset i dvije sedmice (počevši od 6. januara), 50-te (od druge subote prije 24. decembra, odnosno do 23. decembra), 51-e (od 23. decembra do 30. decembra), i 52-e (od 30. decembra do 6. januara) jer sve sedmice (sa izuzetkom prve) počinju i završavaju sa subotom. U principu, nisu sve sedmice timesharinga rasprodate.

---

*Palmas* broj 165/2007 od 4. 4. 2007. godine, po kojoj je ugovor sličan timesharingu proglašen ništavim zbog protivnosti javnom poretku, i to prema odredbi člana 1.7. Španskog Ustava.

<sup>56</sup> Više o tome: P. J. Rohan/D. A. Furlong.

<sup>57</sup> Pravo korištenja smještajne jedinice u određenom, svake godine istom periodu, koji je do 1995. godine činio 85% prodaja timesharinga u SAD-u izgubio je na značaju, jer se sve više koriste novi koncepti raspodjele prava korištenja smještajnih jedinica; vidi: M. Bukovac Puvača, 322. Napominjemo da Direktiva nije propisala da se korištenje smještajne jedinice mora ugovoriti na način da traje svake godine u istom periodu. Međutim, ista se ne može primijeniti na ugovore koji ne predviđaju korištenje svake godine, nego svake druge i slično. O fiksnom timesharingu vidi: 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, 36. i dalje.*

<sup>58</sup> U poslovnoj praksi BiH prodavci nude fiksne i tzv. rotirajuće termine korištenja smještajne jedinice. Kupovina rotirajućih termina može biti dogovorena sa potrošačima sličnih termina. Potrošači se mogu izmehu sebe dogovoriti o rotiranju, ukoliko se ne mogu dogovoriti, rotiranje će biti isplanirano automatizmom od jedne do druge sezone.

<sup>59</sup> O tome posebno: P. J. Rohan/D. A. Furlong, „Timesharing and Consumer Protection: A precis for attorneys“, *William Mitchell Law Review*, 1984.

Zbog intenzivnog interesovanja za smještajne jedinice, u pravilu su na korištenje ponuđene dvije ili više sedmica godišnje.<sup>60</sup>

*Ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor* označava ugovor koji traje duže od jedne godine i kojim potrošač prvenstveno, uz naknadu, stiče pravo da dobije popust ili drugu pogodnost u vezi smještaja, odvojeno ili zajedno sa putovanjem ili drugim uslugama.<sup>61</sup> Upravo zbog stalnog izbjegavanja primjene odredaba ranije Direktive, nova Direktiva predvidjela je i novu vrstu ugovora, koja se sve češće pojavljivala u praksi, s ciljem zaobilazanja odredaba stare Direktive.<sup>62</sup> Ovu vrstu ugovora najčešće koriste prodavci koji raspolažu lancima hotela, te u koje se potrošači često vraćaju zbog njihove atraktivne lokacije, odnosno smještaja. Osim navedenih, ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor često nude i oni prodavci koji nude putovanja potrošačima, tako da potrošač zaključuje i ugovor o paket-turama, pa nakon toga ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor. Tada je potrošaču povoljnije zaključiti ovaj ugovor kojim dobija popust za korištenje smještajne jedinice zbog putovanja na određenu lokaciju.

*Ugovor o preprodaji* predstavlja ugovor kojim prodavac, uz naknadu, pomaže potrošaču da proda ili kupi smještajnu jedinicu (timesharing)<sup>63</sup> ili dugoročni proizvod za odmor.<sup>64</sup> Kod ugovora o preprodaji timesharinga treba napomenuti da se isti ne odnosi na preprodaju dijela svog perioda korištenja (duže od jedne noći) smještajne jedinice. Dakle, potrošač koji je npr. zaključio ugovor sa prodavcem da će određenu smještajnu jedinicu koristiti svake godine u trajanju od pet dana (tačno određenih), on ne može drugom potrošaču prodati svoja dva dana, a on smještajnu jedinicu koristiti preostala tri dana. Potrošač može drugom

---

<sup>60</sup> Vidi: M. C. Urbano de Sousa, 38.

<sup>61</sup> Član 2. st. 1. t. b) Direktive.

<sup>62</sup> Iako naše zakonodavstvo ne poznaje ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor, u poslovnoj praksi BiH ponuđeni su popusti potrošačima koji zaključe ugovor o timesharingu, a žele koristiti neke dodatne usluge.

<sup>63</sup> Doslovni prevod ove definicije glasio bi: ugovor o preprodaji predstavlja ugovor kojim prodavac, uz naknadu, pomaže potrošaču da proda ili kupi vremenski podijeljeno korištenje nepokretnosti ili dugoročni proizvod za odmor.

<sup>64</sup> Prilikom konsultacija koje su prethodile donošenju Direktive, Evropska komisija utvrdila je da postoje ozbiljni problemi potrošača koji se odnose na klubove za proizvode za odmor sa popustom (*discount holiday clubs*) i preprodaju, te da se manje problema javlja prilikom timesharinga i zamjene. Postojala su različita mišljenja o problemima i načinima rješavanja istih. S jedne strane, vlasnici turističkih objekata, odnosno većina timesharing prodavaca u Evropi, bili su protiv donošenja nove Direktive, i uvođenja novih vrsta ugovora, te su isti sumnjali da će se donošenjem nove Direktive riješiti problemi koji se odnose na preprodaju i proizvode za odmor sa popustom. Smatrali su da proizvodi za odmor sa popustom trebaju biti regulisani Direktivom o paket-putovanjima. Vidi: Radna verzija Direktive o zaštiti potrošača u pogledu pojedinih aspekata vremenski podijeljenog korištenja nepokretnosti, dugoročnih proizvoda za odmor, preprodaje i razmjene, KOM 2007, 303 final, 6; (dalje: radna verzija Direktive), tekst dostupan na:

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52007SC0743:EN:HTML> (10. 11. 2022.)

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

potrošaču prodati samo svih pet dana korištenja.<sup>65</sup> Ugovor o preprodaji postao je proizvod svake države članice EU, te je isti u cjelosti transparentan kao i ugovor o timesharingu.

Ugovor o preprodaji može se zaključiti između prvobitnog prodavca sa novim potrošačem, uz pristanak prvog potrošača, kao i između dva potrošača. Kada se zaključuje ugovor, prodavac, odnosno prvi potrošač može prodati smještajnu jedinicu samo u onom periodu u kojem je on već zauzeo korištenje, jer isti ne može prenijeti na drugog više prava nego što sam ima. Možemo uočiti da nije nužno zaključenje ugovora u kojem su ugovorne strane prodavac i potrošač. Naime, sada ugovor o preprodaji mogu zaključiti i prvi potrošač i novi prodavac, koji će kasnije ponovo prodavati korištenje smještajne jedinice. Dakle, radi se o jednom dinamičnom ugovoru, koji svojom fleksibilnošću daje ugovornim stranama velike mogućnosti izbora prilikom zaključenja ugovora. Sada se mijenja ona stroga definicija prema kojoj se ugovori o timesharingu zaključuju između prodavca i potrošača.

*Ugovor o zamjeni* predstavlja ugovor kojim se potrošač, uz naknadu, priključuje sistemu zamjene koji mu dozvoljava pristup smještajnoj jedinici ili drugim uslugama u zamjenu za dopuštanje drugima da vremenski ograničeno uživaju u pogodnostima koje izviru iz njegovog ugovora o vremenski podijeljenom korištenju nepokretnosti.<sup>66</sup> I ovdje je slična situacija kao kod ugovora o preprodaji.<sup>67</sup> Naime, ovim ugovorom potrošač može zamijeniti svoju smještajnu jedinicu sa drugim potrošačem koji je zaključio ugovor o timesharingu, i koji je kupio pravo korištenja druge smještajne jedinice na drugoj lokaciji. Ovaj ugovor pruža velike pogodnosti jer potrošač, ukoliko ne želi koristiti svoju smještajnu jedinicu u određenom periodu (npr. sljedeće godine želi posjetiti drugu atraktivnu lokaciju iako je zaključio ugovor o timesharingu na period od deset godina), može zamijeniti svoje pravo korištenja smještajne jedinice sa drugim potrošačem.<sup>68</sup>

Najznačajniji mehanizam zaštite potrošača u svim ugovorima koje predviđa nova Direktiva odnosi se na zabranu plaćanja unaprijed, sve dok konačna preprodaja odnosno zamjena ugovora ne bude izvršena. Dakle, i u ovim slučajevima vrijede pravila kao i za sklapanje ugovora o timesharingu, gdje potrošač ima pravo na *cooling-off period*, te unutar kojeg nije dužan vršiti nikakve isplate prodavcu.<sup>69</sup> Pored navedenih ugovora, postoje i ugovori o iznajmljivanju prava koje Direktiva ne reguliše. Radi se o novom načinu povrata uložениh sredstava od „nekorištenih“

---

<sup>65</sup> Tako: N. Downes (2008).

<sup>66</sup> Član 2. st. 1. t. d) Direktive.

<sup>67</sup> Vidi: H. Warendorf/R. Thomas, Title 1-Sale and Exchange, u H. Warendorf, R. Thomas (*et al*), Company and Business Legislation, *Kluwer Law International*, 2012.

<sup>68</sup> Vidi: H. Warendorf/R. Thomas.

<sup>69</sup> O navedenim pravima potrošača kasnije u tekstu.

i „neprodanih“ timesharing sedmica.<sup>70</sup> Najviše su zastupljeni u Sjevernoj Americi te u Velikoj Britaniji. Ovi ugovori nastali su iz razloga što ugovori o preprodaji ne predstavljaju jednostavan način za ostvarivanje dobiti od raspoloživih timesharing smještaja. U ovakvim ugovorima koji su u pravilu jedan trostrani pravni odnos, barem su dvije ugovorne strane potrošači, i kao takvi imaju ista prava kao i potrošači u ostalim ugovorima o timesharingu.

Ovi ugovori obuhvataju:

- lice koje se profesionalno bavi davanjem smještajnih jedinica u zakup,
- prenos prava korištenja timesharing vlasnika, i
- kratkoročni zakup ne duži od jedne ili dvije sedmice konačnom potrošaču.<sup>71</sup>

Sa aspekta zaštite potrošača, možda je prihvatljiviji oblik ovakvih ugovora u kojim bi se iznajmljivanje vršilo direktno od vlasnika, tako da bi se radilo o tipičnom odnosu između potrošača (C2C), gdje bi obje ugovorne strane morale brinuti o svojim interesima.

Osim navedenih ugovora, Direktiva reguliše i *sporedni ugovor*, kojim potrošač pribavlja usluge vezane za ugovor o timesharingu, a koje pruža prodavac ili treće lice po osnovu aranžmana između pomenutog trećeg lica i prodavca.<sup>72</sup> Najčešće je to ugovor o kreditu koji potrošač sklapa kako bi isplatio ukupnu naknadu za korištenje smještajne jedinice. Dakle, Direktiva razlikuje dvije vrste kreditnog finansiranja ugovora o timesharingu. Moguće je da prodavac bude i davatelj kredita za plaćanje ugovorene naknade iz ugovora o timesharingu. Također je moguće da davatelj kredita bude treća osoba, ali koja je sa potrošačem sklopila ugovor o kreditu uz posredovanje prodavca.<sup>73</sup> Dakle, za drugu varijantu ugovora potrebna je saglasnost prodavca, odnosno tada treća osoba mora zaključiti poseban sporazum sa prodavcem.

### 3. Ugovorne strane

Ugovorne strane ugovora o timesharingu su prodavac (koji prodaje pravo korištenja smještajne jedinice) i potrošač. Lice koje prenosi pravo korištenja smještajne jedinice drugoj ugovornoj strani Direktiva 94/47/EZ naziva *vendor* (njem. verzija *Verkäufer*), odnosno davatelj nekretnine. Pojedini autori tu ugovornu stranu nazivaju trgovcem,<sup>74</sup> zakupodavcem<sup>75</sup> ili pak prodavcem.<sup>76</sup> Nova Direktiva za prodavca koristi termin *trader*, (špan. verzija *comerciante*).

---

<sup>70</sup> N. Downes (2008), 613.

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> Član 2 . st. 1. t. g) Direktive.

<sup>73</sup> O tome: T. Josipović, 708.

<sup>74</sup> Tako npr. V. Gorenc.

<sup>75</sup> Između ostalih B. Morait.

<sup>76</sup> Tako: T. Josipović, M. Bukovac Puvača.

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

Terminološka nedorečenost je izraženija kod druge ugovorne strane gdje je Direktiva 94/47/EZ koristila termin *purchaser* (njem. verzija *Erwerber*), a u literaturi nalazimo termine korisnik,<sup>77</sup> kupac,<sup>78</sup> stjecatelj<sup>79</sup> i potrošač.<sup>80</sup> Nova Direktiva koristi termin *consumer* (špan. verzija *consumidor*).

*Prodavac* je pravno ili fizičko lice koje postupa u svrhu svoje struke, privredne djelatnosti ili zanimanja, kao i bilo koga ko istupa u ime i za račun prodavca.<sup>81</sup> Da bi došlo do primjene Direktive, potrebno je da se prodavac bavi profesionalnom djelatnošću u okviru koje sklapa ugovore o timesharingu. Međutim, nije nužno da sklapanje takvih ugovora bude primarna djelatnost prodavca. Dovoljno je da između sklapanja ugovora o timesharingu i djelatnosti prodavca bude bilo kakva funkcionalna veza, pri čemu nije bitno ni u kojoj se organizacijskoj formi profesionalna djelatnost odvija te da li istu obavlja pravna ili fizička osoba.<sup>82</sup>

ZZP definiše trgovca kao svako lice koje indirektno ili kao posrednik među drugim licima prodaje proizvode ili pruža usluge potrošaču.<sup>83</sup> Kako je ova definicija neadekvatna, postavlja se pitanje da li prodavac, kao ugovorna strana ugovora o timesharingu, uopšte može odgovarati pojmu trgovca, kao širem, koji predviđa ZZP.<sup>84</sup> Naime, prodavac u ugovoru o timesharingu niti prodaje proizvode niti pruža usluge potrošaču. Smještajna jedinica nije proizvod, niti se sklapa ugovor o prodaji kojim ista prelazi u vlasništvo potrošača. Drugo, prodavac ne pruža usluge potrošaču, jer mu prodaje pravo korištenja smještajnom jedinicom. Ipak, ekstenzivnim i ciljnim tumačenjem ove odredbe ZZP, moglo bi se doći do zaključka da pojam prodavac potpada pod definiciju pojma trgovca. Međutim, ekstenzivnim tumačenjem termina „usluga“ moramo doći do zaključka

---

<sup>77</sup> V. Gorenc.

<sup>78</sup> Tako: H. Kačer, M. Bukovac Puvača.

<sup>79</sup> T. Josipović.

<sup>80</sup> ZZP BiH, B. Morait, N. Downes, M.C.G.Carrasco.

<sup>81</sup> Član 2. st. 1. t. e) Direktive.

<sup>82</sup> M. Martinek, 116.

<sup>83</sup> Član 1. st. 5. ZZP. Kako je ova definicija neadekvatna iz više razloga, odredbom člana 15. Nacrta Zakona o obligacionim odnosima iz 2006. godine predložena je nova definicija prema kojoj je poduzetnik svako fizičko ili pravno lice koje prilikom zaključivanja nekog pravnog posla djeluje u vršenju svoje privredne ili samostalne profesionalne djelatnosti. Odredbom člana 14. Prijedloga Zakona o obligacionim odnosima privrednik je definiran kao fizički ili pravni subjekt koji prilikom zaključivanja pravnog posla djeluje u vršenju svoje svoje privredne ili samostalne profesionalne djelatnosti. O neadekvatnom definisanju pojma trgovca u ZZP vidi umjesto ostalih: 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, 8. O nepravednim ugovornim odredbama vidi i Presudu Suda EU broj C-869/19, L protiv Unicaja Banco SA, ECLI:EU:C:2022:397.

<sup>84</sup> Za razliku od našeg zakonodavstva, prema zajedničkim karakteristikama definicije iz direktiva EU poduzetnik je svaka pravna ili fizička osoba koja djeluje u svrhu koja se može pripisati njegovoj poslovnoj ili trgovačkoj djelatnosti. *Ibid.*

da je zakonodavac pod ovim pojmom mislio i na prodaju prava korištenja smještajnom jedinicom, jer je ugovor regulisao istim zakonom kojim je regulisao i osnovne pojmove potrošačkog prava. Dakle, zavisno od načina tumačenja ovog termina, i prodaja se može smatrati uslugom koju prodavac pruža.<sup>85</sup>

Dakle, u smislu odredaba Direktive, prodavac ne mora biti i vlasnik smještajne jedinice. Međutim, to je najčešća situacija. Ipak, dozvoljeno je da vlasnik smještajne jedinice sa prodavcem sklopi poseban ugovor ili sporazum, kojim će na istog prenijeti ovlaštenja koja se odnose na raspolaganje smještajnom jedinicom, na osnovu kojih će on moći prenositi pravo korištenja smještajnom jedinicom na potrošača.

*Potrošač* je svako fizičko lice koje postupa van okvira svoje struke, poslovne djelatnosti ili profesije.<sup>86</sup> Skoro sve definicije potrošača koje su propisane direktivama EU sličnog su sadržaja.<sup>87</sup> Tako se može dati jedna opšta definicija potrošača u pravu EU prema kojoj je potrošač svako fizičko lice koje djeluje u svrhu koja se ne može pripisati njegovoj poslovnoj ili trgovačkoj djelatnosti.<sup>88</sup> Iz navedenih definicija možemo uočiti da je prodavac svaka osoba koja nije potrošač.

Ograničenje koje Direktiva postavlja odnosi se na potrošače kao pravne osobe.<sup>89</sup> Dakle, potrošačem se neće smatrati pravna osoba koja je zaključila ugovor o timesharingu sa prodavcem.<sup>90</sup> Zaštita koju Direktiva pruža odnosi se samo na potrošače kao fizičke osobe.<sup>91</sup>

U sudskoj praksi koja se odnosi na slobodu kretanja, Sud EU zauzima nepromjenjiv stav i ima ustaljenu praksu da je potrošač (npr. radi odlučivanja da li rizik od prevarnog postupanja opravdava donošenje nacionalnih zaštitnih

---

<sup>85</sup> Vidi prije svih: 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, 428.

<sup>86</sup> Član 2. st. 1. t. f) Direktive.

<sup>87</sup> Izuzetak predstavlja član 4. st. 2. Direktive o putovanjima sa paket aranžmanom prema kojoj je potrošač svako ko rezerviše putovanje sa paket aranžmanom. Dakle, ova Direktiva ne definiše potrošača kao „svako fizičko lice.“, kako je to određeno ostalim direktivama. Može se zaključiti da ova Direktiva obuhvata kako fizička, tako i pravna lica. O pojmu potrošača u potrošačkim ugovorima vidi umjesto ostalih: 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.

<sup>88</sup> *Ibid.*, 549.

<sup>89</sup> Vidi Presudu Suda EU broj C-541/99 i C-542/99, *Idealservice*, 2001, I-9049, u kojoj je ES restriktivno tumačio pojam potrošača. O zaštiti potrošača u odlukama Suda EU vidi Z. Meškić, „Prikaz: Zaštita potrošača od nepoštenih ugovornih odredbi-načela i standardi zaštite u odlukama Suda Europske Unije“, *Analiz Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici*, 2019, 12(23), 359-362.

<sup>90</sup> Odredbom člana 1. st. 3. RDL 8/2012 Španija je definirala potrošača kao svako fizičko lice koje postupa van okvira svoje struke, poslovne djelatnosti ili profesije.

<sup>91</sup> Odredba člana 2. Direktive 94/47/EZ definirala je kupca kao osobu koja djeluje u svrhu koja se može smatrati izvan njegove poslovne djelatnosti. Dakle, za razliku od nove Direktive koja govori o potrošaču, ranija je Direktiva definirala drugu ugovornu stranu kao kupca.

## UGOVOR O TIMESHARINGU

mjera) informisan i oprezan. Shodno tome, u tumačenju direktiva koje se odnose na potrošačko pravo, sud prihvata činjenicu da je potrošač slabija ugovorna strana.<sup>92</sup> Osnovni problem nejednakosti ugovornih stranaka postao je pravi izazov za analiziranje,<sup>93</sup> te su debate o slabijoj ugovornoj strani sve prisutnije.<sup>94</sup> Iako se potrošač smatra slabijom ugovornom stranom, koja u potpunosti nije upoznata sa svim elementima ugovora, napominjemo da je koncept prosječnog potrošača u EU uspostavljen presudom Suda EU u kojoj je sud istakao da je potrošač osoba koja je u razumnoj mjeri informisana i koja je razumno posmatra sve objektivne okolnosti ugovora.<sup>95</sup> Zaštita je dozvoljena ukoliko je ovoj vrsti potrošača potrebna, ali uz postojanje uslova da postoji prihvatljivost nacionalnih mjera koje bi mogle ugroziti unutrašnje tržište i koje se procjenjuju tako da li bi iste mogle povrijediti značajan broj potrošača.<sup>96</sup> Na temelju ovog testa, mnoge nacionalne mjere koje se odnose na obmanjujuće reklame i označavanje proizvoda su bile označene kao prezaštitničke,<sup>97</sup> i prema tome nisu prošle test opravdanosti.<sup>98</sup>

ZZP definiše potrošača kao fizičku osobu koja kupuje, stiče ili koristi proizvode ili usluge za svoje lične potrebe i za potrebe svog domaćinstva.<sup>99</sup> Definicija potrošača koja postoji u našem zakonodavstvu je preuska, te ne slijedi princip minimalne harmonizacije. Naime, ista se odnosi samo na situacije kada potrošač „kupuje, stiče ili koristi proizvode ili usluge“. Nejasno je zašto je naš zakonodavac na ovakav način definirao potrošača, odnosno zašto umjesto navedenog izraza nije naveo „koji djeluje u svrhe koje se ne mogu pripisati njegovoj profesionalnoj djelatnosti“. Ovdje bi se sada moglo postaviti ozbiljno pitanje da li je ugovor o timesharingu, prema slovu našeg zakonodavstva, uopšte potrošački ugovor. Potrošač prilikom sklapanja ugovora o timesharingu ne kupuje, stiče niti koristi proizvode ili usluge, nego potrošač stiče pravo korištenja smještajnom jedinicom. Smještajna jedinica nije proizvod niti usluga. Ovakvom mišljenju doprinosi i „nesretna formulacija kumulativnih uslova“<sup>100</sup> „ličnih potreba“ i „potreba domaćinstva“. Naime, svrha ugovora o timesharingu je da

---

<sup>92</sup> C. T. Flesner, *European Union Private Law*, Cambridge Companions to Law, 2010, 112.

<sup>93</sup> Vidi: H. Schebesta, „Does the National Court Know European Law? A Note on Ex Officio Application after Asturcom“, *European Review of Private Law*, 4/2010, 847-880.

<sup>94</sup> H. Rösler, „Protection of the Weaker Party in European Contract Law: Standardized and Individual Inferity in Multi-Level Private Law“, *European Review of Private Law*, 4/2010, 730.

<sup>95</sup> Presuda Suda EU broj C-120/78 *Rewe-Zentrale AG v. Bundesmonopolverwaltung für Brantwein (Cassis de Dijon)*, I-1979. O tome i *EU Consumer Law and Policy*, Edward Elgar Publishing, 2005.

<sup>96</sup> V. Mak, „Standards of Protection: In search of the “Average Consumer” of EU Law in the Proposal for a Consumer Right Directive“, *Kluwer Law International*, 2011, 28.

<sup>97</sup> *Ibid.*, 29.

<sup>98</sup> E.g. vidi C-358/01, *Commission v. Spain*, 2003, I-13145.

<sup>99</sup> Član 1. st. 3. ZZP.

<sup>100</sup> Z. Meškić/A. Brkić, 60.



potrošač stekne pravo korištenja smještajne jedinice u određenom vremenskom periodu radi odmora. Odmor nije lična potreba i potreba domaćinstva.

Zbog svega navedenog, možemo zaključiti da ZZP definiše ko je potrošač, odnosno kada se jedna osoba smatra potrošačem, dok se u pravu EU koristi tzv. negativna definicija, tj. određuje se kad jedna osoba nije potrošač, dok je pretpostavka da je u svim ostalim slučajevim takva osoba potrošač. Način definisanja potrošača prema našem zakonu, u odnosu na definiciju koju daje Direktiva, je prema tome znatno uži.<sup>101</sup>

#### 4. Bitni elementi ugovora o timesharingu

Ugovor o timesharingu razlikuje se od ostalih ugovora obligacionog prava, a posebno zbog činjenice da spada u grupu potrošačkih ugovora.<sup>102</sup> Potrošački ugovor je ugovor koji je zaključen između potrošača i poduzetnika. F Analizirajući odredbe Direktive možemo zaključiti da su bitni elementi ugovora o timesharingu predmet i naknada. Obzirom da se radi o trajnom ugovoru, sa specifičnim vremenskim ograničenjima korištenja, trajanje ugovora također možemo svrstati u bitne elemente.

##### a. Predmet ugovora

Pojam turističkog objekta, odnosno predmeta ugovora sve do donošenja nove Direktive nije bio ujednačen. Iako se pod turističkim objektom najčešće podrazumijeva apartman, bungalov, hotelska soba i slična smještajna jedinica, nisu isključene ni pokretne.<sup>103</sup> Najveća se pažnja u pravnoj nauci posvećuje nekretninama<sup>104</sup> ili posebnim dijelovima nekretnina kao objektima ugovora o timesharingu.<sup>105</sup>

Međutim, Direktiva 94/47/EZ odnosila se samo na ugovore o timesharingu čiji je predmet bila nekretnina.<sup>106</sup> Naime, zaštita koju je ranija Direktiva pružala

---

<sup>101</sup> O pravnoj zaštiti potrošača vidi prije svih: Z. Meškić, „Consumer Collective Redress in Bosnia and Herzegovina: A Mechanism (Still) Waiting to Be Triggered“, *European Business Organization Law Review*, 2022, 1-25.

<sup>102</sup> O zaštiti potrošača u Evropskom ugovornom pravu vidi: F. A. Schurr, The Relevance of the European Consumer Protection Law for the Development of the European Contract Law, *Victoria U. Wellington*, 2007; C. Cravetto, Conference Report: “Towards a European Contract Law”, in Leuven, Belgium, *Kluwer Law International*, 2011.

<sup>103</sup> M. Bukovac Puvača, 312.

<sup>104</sup> O nekretninama kao predmetima ugovora o timesharingu u Španiji, te o pravilima koja su vrijedila sve do donošenja novog zakona kojim je implementirana Direktiva vidi W. M. Vilches. Vidi Presudu Audiencia Provincial Alicante od 19. 9. 2002 , broj 545/2002 “*Sain 333 S. L.*” v *Francisco Javier G. B. v. Amparo M. G.*

<sup>105</sup> *Ibid.*, 313.

<sup>106</sup> O kvalifikaciji nepokretnosti u ugovorima o timesharingu vidi Presudu Corte di cassazione od 4. 6. 1999, broj 5494/1999 *Soc. Aurora v. Bigliardi et alii.*

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

potrošačima odnosila se samo na ugovore kojima je potrošač sticao pravo korištenja nekretnine. Ista je definirala nekretninu kao „svaku zgradu ili dio zgrade za korištenje u svrhe smještaja na koju se odnosi pravo koje je predmet ugovora“.<sup>107</sup> Činjenica da su prodavci počeli nuditi potrošačima korištenje i pokretnih stvari, odnosno stvari koje ne predstavljaju „zgrade ili dio zgrade“ jedan je od razloga za donošenje nove Direktive. Prilikom definiranja ugovora koji spadaju u područje primjene, Direktiva koristi termin smještaj za noćenje, odnosno smještajna jedinica.<sup>108</sup> Područje primjene nove direktive odnosi se kako na nekretnine (npr. apartmane, sobe za smještaj i sl.), tako i na pokretnine (npr. *cruisere*, brodove, jahte, auto-kampere<sup>109</sup>).<sup>110</sup>

Prema odredbama ZZP, nije moguće zaključiti ugovor o timesharingu u kojem će predmet ugovora biti pokretna stvar. I u poslovnoj praksi u BiH možemo uočiti da prodavci nude korištenje samo apartmana, odnosno dijelova zgrade kao nekretnina. Također, bitno je napomenuti da Direktiva određuje da predmet ugovora o timesharingu mora biti isključivo jedna smještajna jedinica, odnosno ugovor o timesharingu nije vezan za tačno određeni objekt,<sup>111</sup> nego daje potrošaču mogućnost izbora više njih.<sup>112</sup>

### b. Naknada

Potrošač prilikom sklapanja ugovora o timesharingu isplaćuje naknadu za korištenje smještajne jedinice za sve vrijeme trajanja ugovora. Naknada za korištenje ugovora određuje se u ukupnom iznosu.<sup>113</sup> Potrošač je dužan plaćati dvije vrste naknade, i to naknadu za korištenje smještajne jedinice kao i naknadu za održavanje koja se određuje na godišnjem nivou.

Ranija Direktiva određivala je da je potrošač dužan platiti cijenu unaprijed. Doslovnim prevodom te direktive, naš je zakonodavac također odredio da je potrošač dužan platiti cijenu za korištenje. Kako je općepoznato da u ugovoru o

---

<sup>107</sup> Član 2. Direktive 94/47/EZ

<sup>108</sup> Upravo zbog neujednačenosti termina, do sada su u radu korišteni razni termini za označavanje predmeta ugovora o timesharingu, koji su se koristili u različitim pravnim sistemima, a sve u skladu sa tadašnjim važećim propisima. Ipak smatramo da je izraz smještajna jedinica najsretniji.

<sup>109</sup> O predmetima ugovora o timesharingu u SAD-u vidi npr. Florida Vacation Plan and Timesharing Act, Chapter 721.05

[http://archive.flsenate.gov/statutes/index.cfm?m&App\\_mode=Display\\_Statute&URL=Ch0721/titl0721.htm&StatuteYear=2006&Title=-%3E2006-%3EChapter%20721](http://archive.flsenate.gov/statutes/index.cfm?m&App_mode=Display_Statute&URL=Ch0721/titl0721.htm&StatuteYear=2006&Title=-%3E2006-%3EChapter%20721), (10. 8. 2022.)

<sup>110</sup> RDL 8/2012, kojim je sada implementirana nova Direktiva, izričito određuje da predmet ugovora o timesharingu, osim nepokretne imovine, može biti i druga pokretna stvar (karavani, brodovi). Vidi: M. C. G. Carrasco (2012), 4.

<sup>111</sup> O tome: P. Tekla, „Der Timesharing-vertrag in Ungarn – eine Rechtsvergleichende analyse“, *Zbornik Pravnog fakulteta Novi Sad*, 3/2009, 393-408.

<sup>112</sup> M. Bukovac Puvača, 320.

<sup>113</sup> Vidi: J. R. Salter, III Timesharing, *Kluwer Law International*, 2009.

prodaji kupac plaća cijenu, a ugovor o timesharingu mora imati svoje posebne elemente kojima će se razlikovati od ostalih ugovora, jer prije svega, nema sličnosti sa ugovorom o prodaji, smatramo da je najadekvatniji izraz koji bi se trebao koristiti jeste plaćanje naknade. I nova Direktiva predviđa da je potrošač dužan platiti naknadu.

Za razliku od ugovora o timesharingu, nova Direktiva odredila je da potrošač koji zaključi ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor, plaćanje vrši po planu obročne otplate.<sup>114</sup> Također, zabranjeno je plaćanje naknade navedene u ugovoru koja nije u skladu sa planom obročne otplate.<sup>115</sup> Plaćanja, uključujući i članarine, dijele se na godišnje rate podjednake vrijednosti. U cilju zaštite potrošača, Direktiva je propisala da je prodavac „dužan da pošalje pisani zahtjev za plaćanje potrošaču, na papiru ili drugom trajnom nosaču podataka, najmanje četrnaest kalendarskih dana prije dana dospijeca rate.“<sup>116</sup>

### c. Trajanje

Ugovor o timesharingu je specifičan i zbog perioda trajanja, jer ugovorni odnos određen je i na godišnjem i na dnevnom nivou. Kako su ranija i nova Direktiva imperativnim odredbama odredile period korištenja smještajnih jedinica, trajanje je bitan element ugovora o timesharingu. Naime, radi se o trajnom ugovoru sa periodičnim pravom korištenja. Bitno je napomenuti da potrošač mora svake godine koristiti smještajnu jedinicu u određenom periodu, kako bi se ugovor smatrao timesharingom.

Direktiva 94/47/EZ određivala je da se ugovor o timesharingu zaključuje na period od minimalno tri godine. Maksimalan period korištenja nije bio ograničen. Unutar perioda od tri godine, ugovor je morao biti zaključen na period od minimalno sedam dana. Kako su države članice implementirale Direktivu 94/47/EZ, iste su u svojim nacionalnim propisima određivale minimalni period korištenja smještajne jedinice, koji je uglavnom iznosio tri godine. Budući da su se u praksi javljali problemi u primjeni ove Direktive, jer su prodavci nepoštenom poslovnom praksom izbjegavali primjenu Direktive,<sup>117</sup> a na tržištu su se pojavili novi i slični proizvodi za odmor, javila se potreba da se period korištenja koji se određuje na godišnjem nivou smanji.<sup>118</sup>

---

<sup>114</sup> Vidi: član 10. st. 1. Direktive.

<sup>115</sup> Tako i ZZP RH; vidi: član 94.

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> O izbjegavanju primjene Direktive 94/47/EZ u Španiji vidi: S. Weatherill, *EU Consumer Law and Policy*, Edward Elgar Publishing, 2005, 103.

<sup>118</sup> O načinima izbjegavanja primjene Direktive 94/47/EZ vidi: Commission of European Communities, Commission staff working document, Accompanying document to the Proposal for a Directive of European Parliament and of the Council on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday products, resale and exchange, KOM. 2007, 303. final, Brussels, 2007, <https://op.europa.eu/en/publication-detail/>

## UGOVOR O TIMESHARINGU

---

Nova Direktiva određuje da ugovor o timesharingu mora trajati minimalno godinu dana. Ovaj rok predviđen je i za ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor. Umjesto ranije predviđenih sedam dana, sada potrošač može koristiti smještajnu jedinicu u periodu dužem od jednog zauzeća, odnosno jednog noćenja.<sup>119</sup> Dakle, sada je praktično moguće zaključiti ugovor o timesharingu i u situacijama kada potrošač želi samo jednu godinu koristiti određenu smještajnu jedinicu. Međutim, to se vrlo rijetko dešava u praksi. Kako je timesharing neekonomičan u slučaju korištenja na navedeni način, potrošači radije zaključuju ovaj ugovor na duži period. Osnovni razlog za izmjene perioda korištenja u odnosu na raniju Direktivu nije vezan za potrebu potrošača za kraćim periodima korištenja smještajne jedinice. Potrošač će se radije odlučiti za ugovor o timesharingu sa dužim periodom korištenja, jer je tek tada timesharing ekonomičan u odnosu na ostale ugovore kada potrošač ide na odmor. Direktiva je odredila ovaj period korištenja da bi spriječila izbjegavanje primjene Direktive, jer u tom slučaju potrošač nije zaštićen, te sva prava koja su mu garantovana Direktivom ne mogu biti primijenjena, jer tada ugovor ne zadovoljava elemente predviđene Direktivom.

Naše zakonodavstvo predviđa da ugovor o timesharingu ne može trajati manje od tri godine, dok nije određen minimalni period korištenja smještajne jedinice godišnje.<sup>120</sup>

### 5. Jezik i sadržaj ugovora

Kod ugovora sa međunarodnim obilježjem često se javlja problem jezika ugovora.<sup>121</sup> Da bi potrošač bio u mogućnosti da shvati sadržaj ugovora, Direktiva je detaljno propisala pravila o jeziku ugovora i prevodu.

Dvije reference koje se odnose na jezik ugovora iz Direktive 94/47/EZ značajno su pojednostavljene. Svrha određivanja jezika ugovora direktno je povezana sa ispunjenjem obaveze informisanja, u korist potrošača. Ugovorne i predugovorne informacije moraju biti pružene potrošaču na jednom od službenih jezika Zajednice, i to po izboru potrošača. Odnosno, Direktiva je izričito odredila da ugovor o timesharingu mora biti sačinjen u pismenoj formi, na papiru ili drugom trajnom mediju podataka, ispisan po izboru potrošača, na jeziku ili jednom od jezika države članice u kojoj potrošač prebiva, ili na jeziku ili jednom od jezika države članice čiji je državljanin, pod uslovom da je u pitanju službeni jezik

---

/publication/09b53227-5e5a-11ec-9c6c-01aa75ed71a1/language-en (14. 11. 2022.)

<sup>119</sup> Tako i u Španiji. O tome: M. C. G. Carrasco (2012), 9.

<sup>120</sup> U poslovnoj praksi BiH, postoje prodavci koji nude korištenje smještajnih jedinica u periodu od 3 do 50 godina. Minimalni periodi korištenja razlikuju se u zavisnosti da li se radi o korištenju za vrijeme sezone ili ne. Također, naknade za korištenje razlikuju se od dužine perioda korištenja. Osim ovih naknada, potrošač je obavezan platiti i troškove grijanja, struje i vode.

<sup>121</sup> M. Bukovac Puvača, 325.

Zajednice.<sup>122</sup> Osim navedenog, Direktiva ovlašćuje države članice na čijoj teritoriji prodavac obavlja profesionalne aktivnosti da ugovor koji se daje potrošaču bude u svakom slučaju na jeziku ili jednom od jezika dotične države članice gdje se smještajna jedinica nalazi, pod uslovom da se radi o službenom jeziku Zajednice. Ova odredba više koristi prodavcima nego potrošačima. Ipak, pomenuto ne ovlašćuje prodavca da ne udovolji zahtjevu potrošača o izboru jezika ugovora.<sup>123</sup>

Ovakvo postupanje prodavca daje potrošaču prednost prilikom sklapanja ugovora na jeziku koji razumije najbolje, bez obzira na njegovu državu prebivališta,<sup>124</sup> odnosno mjesto na kojem se nalazi smještajna jedinica koja je predmet ugovora. Npr. porodica koja je porijeklom iz Mađarske, sa trenutnim prebivalištem u Engleskoj, može zaključiti ugovor o timesharingu u Španiji, zahtijevajući da ugovor, uključujući i predugovorne informacije, koje su sastavni dio ugovora, bude sastavljen na njihovom maternjem jeziku, mađarskom. I engleski i španski jezik možda neće biti dovoljno jasni ovoj porodici da shvate da preuzimaju dugoročnu obavezu.

Svrha postojanja pravila o jeziku ugovora služi kao instrument transparentnosti, odnosno zaštiti potrošača od brzoplete odluke.<sup>125</sup> Povezani aspekti, kao što su pravo na dobijanje kopije ugovora na drugim jezicima, može biti opcija ostavljena državama članicama u procesu implementacije. Ovo pravo trebalo bi biti korišteno imajući u vidu da je cilj širenje unutrašnjeg tržišta, a ne nužno favoriziranje primjene nacionalnih jezika pojedinih država članica.<sup>126</sup> Prilikom odabira jezika na kojem će biti napisana direktiva, polazi se od međunarodnog dogovora država članica, koje pri tome moraju imati u vidu da je cilj međunarodnog privatnog prava uspostavljanje formalnosti. Tako, bez obzira na kojem je jeziku napisana direktiva, potrošačima se mora omogućiti da informaciju dobiju na jeziku koji ne mora biti jezik države članice u kojoj se nalazi potrošač. Svaka jednostrana primjena nacionalnog jezika ne bi dovela do ostvarenja osnovnog cilja. Ovo pravilo o jezicima se također odnosi i na informacije prije zaključenja samog ugovora.

Ukoliko potrošač nema mogućnost izbora jezika ugovora, ugovor je ili ništav ili

---

<sup>122</sup> Čl. 5. st. 1. Direktive

<sup>123</sup> O pravu potrošača na izbor jezika ugovora o timesharingu vidi Presudu Audiencia Provincial Málaga broj 509/1999, od 9. 7. 1999., *Frank H and Anke Christine H. v "Rockwell International Ltd."*

<sup>124</sup> N. Downes (2008), 614.

<sup>125</sup> *Ibid.*

<sup>126</sup> Neodoljiva tendencija, o čemu svjedoče neka pravila prilikom implementacije Direktive 94/47/EZ, gdje nekoliko država članica regulira samo korištenje svog jezika. Vidi: *Ibid.*, 615; čl. 87.a st. 3. ZZP RH.

## UGOVOR O TIMESHARINGU

je propisana novčana kazna za prodavca.<sup>127</sup> Upravo je pri implementaciji odredbi Direktive 94/47/EZ o jeziku ugovora i dokumenata, te njihovom prevodu, počinjeno najviše povreda prava Zajednice. Zbog toga su postupci bili pokrenuti protiv Švedske, Španije, Luksemburga i Irske.<sup>128</sup> Švedska nije u potpunosti implementirala čl. 4. st. 2. Direktive, jer je dopuštala potrošaču izbor jezika jedino u odnosu na sam ugovor, a ne i na dokumente koji se odnose na informacije prije sklapanja ugovora. Komisija je takav način tumačenja odredaba Direktive 94/47/EZ smatrala preuskim s obzirom na osnovni cilj direktive. Komisija je smatrala da čl. 4. st. 2. Direktive 94/47/EZ mora biti tumačen tako da ne obuhvaća samo stranke koje su u ugovornom odnosu sa prodavcem (potrošače), nego i one koji to još nisu (potencijalne potrošače).<sup>129</sup> Također, Španija je predviđala da dokumentacija i ugovor moraju biti na kastilijanskom ili drugom službenom jeziku države,<sup>130</sup> zavisno od mjesta zaključenja ugovora. Bez obzira na ovu odredbu, potrošač je i tada bio ovlašten dobiti ih na jeziku države u kojoj ima prebivalište. Prilikom implementacije Direktive 94/47/EZ Španija je propustila nametnuti prodavcu obavezu da potrošaču dostavi prevod ugovora.<sup>131</sup> Međutim, novim zakonom Španija predviđa obavezu prodavca, promotera ili bilo koje fizičke ili pravne osobe koja se profesionalno bavi timesharingom da učini dostupnim svim potrošačkim organizacijama, kao i svakom potencijalnom potrošaču prevod svih dokumenata u kojima su sadržane predugovorne informacije, kao i klauzula koje predstavljaju opće uvjete poslovanja.<sup>132</sup> ZZP ne reguliše jezik ugovora o timesharingu, čime se onemogućava potrošačima da zahtijevaju da ugovor bude sačinjen na jeziku koji oni razumiju.<sup>133</sup> Dakle, ponovo možemo konstatovati da ovakvom regulacijom ugovora naše

---

<sup>127</sup> Npr. Portugal je prilikom implementacije Direktive 94/47/EZ kao sankciju predvidio i dvogodišnju zabranu obavljanja djelatnosti prodavcu te objavu presude u službenim novinama. Vidi: Izvještaj, 15.

<sup>128</sup> Postupci protiv Luksemburga i Irske odnose se na mogućnost da država članica prema čl. 4. st. 2. zahtijeva da ugovor bude na nacionalnom jeziku, dopuštajući potrošaču pravo izbora jezika države čiji je državljanin. Propisi ove dvije države određivali su da, ukoliko potrošač ima prebivalište u Luksemburgu, odnosno Irskoj, tada ugovor mora biti sačinjen na njemačkom ili francuskom (Luksemburg), odnosno službenom jeziku države članice u kojoj potrošač ima prebivalište (Irska). Komisija je smatrala da je ovakvom regulacijom potrošaču onemogućen izbor, jer se odredbe čl. 4. st. 2. Direktive 94/47/EZ moraju tumačiti kao komplementarne, a ne kao da jedna drugu isključuju. Vidi: *Ibid.*, 16; M. Bukovac Puvača, 526.

<sup>129</sup> *Ibid.*

<sup>130</sup> Odredba čl. 11. RDL 8/2012 predviđa da ugovor o timesharingu, dugoročnom proizvodu za odmor, preprodaji i zamjeni timesharinga, po izboru potrošača, bude sačinjen na jeziku države u kojoj ima prebivalište ili jeziku države čiji je državljanin, pod uslovom da se radi o jednom od službenih jezika Zajednice. Međutim, ako potrošač ima prebivalište u Španiji, ugovor mora biti zaključen na kastilijanskom ili drugom službenom jeziku države.

<sup>131</sup> Izvještaj, 16.

<sup>132</sup> Član 30. st. 3. RDL 8/2012.

<sup>133</sup> Odredbom člana 87.a ZZP RH predviđeno je da ugovor mora biti sastavljen na službenom jeziku ili jednom od službenih jezika države u kojoj potrošač boravi ili čiji je državljanin, po

---

zakonodavstvo ne obezbjeđuje potpunu zaštitu potrošača.<sup>134</sup>

Direktiva je odredila i obavezni sadržaj kako ugovora o timesharingu, tako i ugovora o dugoročnom proizvodu za odmor, preprodaju i zamjenu timesharinga. Sadržaj ugovora mora potrošaču pružiti tačne i kompletne informacije na jasan i razumljiv način. Naime, ugovor o timesharingu mora sadržavati sve one odredbe koje su navedene u Aneksu I Direktive, ugovor o dugoročnom proizvodu za odmor sve odredbe navedene u Aneksu II Direktive,<sup>135</sup> ugovor o preprodaji sve odredbe iz Aneksa III Direktive,<sup>136</sup> dok ugovor o zamjeni mora sadržavati minimalno one odredbe iz Aneksa IV Direktive<sup>137</sup>.<sup>138</sup>

Dakle, ugovor o timesharingu mora sadržavati minimalno sljedeće odredbe: identitet i prebivalište (sjedište) stranaka kao i pravni status prodavca koji je ugovorna strana, sažeti opis smještajne jedinice (npr. nepokretnosti, apartmana, kamp kućice i sl.), preciznu prirodu prava koje je predmet ugovora, tačan period tokom kojeg se pravo može uživati, te ukoliko je potrebno dužina perioda korištenja, te datum kada potrošač može započeti uživanje ugovorenog prava. Ukoliko se ugovor tiče određene nepokretnosti u izgradnji, potrebno je odrediti datum kada će smještaj i usluge, odnosno objekti biti završeni, odnosno raspoloživi za potrošača. U ugovoru se obavezno mora navesti iznos naknade

---

njegovu izboru, s tim da ako potrošač boravi, ili je državljanin neke države članice EU, može izabrati službeni jezik te države jedino ako je to ujedno službeni jezik EU. Međutim, ako potrošač boravi u Hrvatskoj ili ako prodavac obavlja svoju prodajnu djelatnost na području Republike Hrvatske, ugovori moraju u svakom slučaju biti sastavljeni na hrvatskom jeziku. Dakle, Hrvatska je, u cilju potpune harmonizacije nacionalnog prava sa pravom EU, ovom odredbom uspostavila potpunu zaštitu potrošača.

<sup>134</sup> O razvoju pravnog sistema Bosne i Hercegovine vidi: J. Alihodžić/Z. Meškić/A. Duraković, „Accepting EU Private International Law Standards into the Legal System of Bosnia and Herzegovina: What Can be Done While Waiting for Godot?“, *LeXonomica*, 2019, 11(2), 150-174.

<sup>135</sup> Informacije o ugovoru o dugoročnom proizvodu za odmor uglavnom su slične informacijama koje se odnose na ugovor o timesharingu. Specifične informacije koje se odnose samo na ovaj ugovor su one o naknadi koju potrošač treba da plati za pribavljanje prava, uključujući periodična plaćanja koja potrošač može da očekuje, a koji izviru iz njegovog prava korištenja smještaja, putovanja i drugog vezanog proizvoda ili usluge. Također, potrošač mora dobiti plan obročne otplate kojim su utvrđeni podjednaki iznosi rata za svaku godinu tokom trajanja ugovora i datumi njihovog dospijeca. Zanimljivo je da se, po isteku prve godine, iznosi mogu prilagođavati da bi se obezbijedilo održavanje realne vrijednosti rata (npr. zbog inflacije). Vidi: dio 1. Aneksa II Direktive.

<sup>136</sup> Osim informacija koje se odnose o pravu na odustanak od ugovora te opštih informacija o ugovoru (koji su identični kao kod ugovora o timesharingu), potrošač mora saznati informacije o naknadi koju treba da plati za dobijanje usluge (preprodaje), te naznaku ostalih troškova (cijene oglašavanja i sl.). Vidi: Aneks III Direktive.

<sup>137</sup> Aneks IV Direktive predviđa identične informacije kao kod ugovora o timesharingu, s tim da je jedina razlika između ovog i klasičnog ugovora o timesharingu ta što potrošač mijenja svoj timesharing sa drugim potrošačem. Naravno, potrošač je obavezan platiti naknadu za članstvo u sistemu zamjene. Informacije o pravu na odustanak su identične.

<sup>138</sup> Član 4. Direktive.

## UGOVOR O TIMESHARINGU

koju potrošač plaća za korištenje smještajne jedinice, odnosno za pravo korištenja uopće. Osim osnovne naknade za korištenje, u ugovoru mora biti određen i pregled dodatnih obaveznih troškova koji proizilaze iz ugovora, odnosno vrsta troškova i naznaka iznosa (npr. godišnje naknade, periodične naknade, lokalni porezi i sl.). Pored glavnih usluga koje su dostupne potrošaču (npr. električna energija, voda, održavanje, odnošenje smeća i sl.) u ugovoru mora stajati tačan iznos naknade koju potrošač treba platiti za predviđene usluge. Također, ukoliko potrošač ima pravo na dodatne sadržaje prilikom korištenja smještajne jedinice (npr. bazen, sauna), u ugovoru se mora izričito navesti koliki su troškovi korištenja dodatnog sadržaja, te da li su isti uključeni u iznos naknade koji potrošač plaća za ostale usluge.

Potrošač ima pravo da zahtijeva informaciju o sistemu zamjene, odnosno da li će moći svoje pravo zamijeniti sa nekim drugim potrošačem. Ukoliko je ugovorom predviđen sistem zamjene, prodavac mora odrediti naziv sistema, te naznaku naknade za moguću zamjenu. Kako prodavci uglavnom posluju u skladu sa kodeksima ponašanja<sup>139</sup>, dužni su upoznati potrošača sa postojanjem navedenog kodeksa, te o mjestu gdje se isti nalazi.

Osim odredaba ugovora koji se tiču ugovornih strana i predmeta ugovora, ugovor mora sadržavati i odredbe koje se odnose na opšte informacije, kao što su informacije o pravu na odustanak od ugovora u roku od 14 kalendarskih dana od dana zaključenja ugovora ili drugog obavezujućeg predugovora, odnosno od dana dostave istih potrošaču. Također, prodavac mora upoznati potrošača da isti nije dužan izvršiti bilo kakve uplate dok traje rok za odustanak, te da nije dužan da snosi bilo kakav trošak ili obavezu osim onih navedenih u ugovoru.

Pored navedenog obaveznog sadržaja ugovora, Aneks I Direktive predviđa i pravo potrošača na dodatne informacije. Naime, potrošač ima pravo i na informacije koje nisu navedene u glavnom ugovoru, te je prodavac obavezan iste saopštiti potrošaču. To su informacije o pribavljenim pravima,<sup>140</sup> informacije o nepokretnostima,<sup>141</sup> odnosno smještajnoj jedinici, dodatni zahtjevi u vezi

---

<sup>139</sup> Prema odredbi člana 2. st. 1. t. i) Direktive, kodeks ponašanja predstavlja „sporazum ili skup pravila koji nisu nametnuti zakonom, podzakonskim aktom, ili upravnim aktom države članice i koji uređuje ponašanje prodavaca koji svojevrijedno prihvataju obaveze iz kodeksa u vezi sa jednim ili više posebnih poslovnih postupaka ili poslovnih djelatnosti.“

<sup>140</sup> Informacije o pravima uglavnom se tiču uslova koji uređuju vršenje prava koje je predmet ugovora unutar teritorije države članice gdje se imovina nalazi, da li su ti uslovi ispunjeni, ili ukoliko nisu, koji su preostali uslovi koji se moraju ispuniti. Potrošaču je važno saznati da, ukoliko ugovor omogućava pravo na korištenje smještaja koji se može izabrati iz niza smještaja, postoje i neka ograničenja prilikom korištenja nekog od smještaja iz određenog skupa u određenom periodu. Vidi: Dio 3 Aneksa I Direktive.

<sup>141</sup> Ukoliko potrošač ugovorom o timesharingu stiče pravo da koristi određenu nekretninu, prodavac je obavezan istom predočiti precizan i podroban opis nepokretnosti i njene lokacije, a ukoliko se ugovor tiče više nepokretnosti („mnoštvo odmarališta“), potrebno je odgovarajuće opisati objekat i njegovu lokaciju. Međutim, navedeno ne vrijedi samo za nepokretnosti. Naime, ukoliko se ugovor tiče smještaja koji nije nepokretnost, potrošaču se mora saopštiti i odgovarajući



---

smještaja u izgradnji,<sup>142</sup> informacije o troškovima,<sup>143</sup> informacije o raskidu ugovora<sup>144</sup> te dodatne informacije.<sup>145</sup>

U našem pravu ovaj ugovor je formalan koji se mora zaključiti u pismenoj formi i mora sadržavati ukupno 21 element koji su određeni odredbom člana 91. stav 2. ZZP<sup>146</sup>. Dakle, nije određena samo forma nego je određen i sadržaj ugovora, tj.

---

opis smještaja i sadržaja. Ako ugovorom nisu detaljno regulisane usluge, odnosno dodatni sadržaj, prodavac je obavezan te podatke predočiti u posebnoj brošuri (električna energija, voda, održavanje, bazen, sauna i sl.), te u istoj navesti tačan iznos naknade za ove usluge i sadržaj. Vidi: *Ibid.*

<sup>142</sup> Kako bi se obezbijedila potpuna zaštita potrošača, prodavac je obavezan istom predočiti podatke o neizdrađenom objektu koji je predmet ugovora, odnosno stanje izgrađenosti objekta i sadržaj koji će moći koristiti unutar perioda korištenja. Ukoliko objekat nije dovršen, prodavac je obavezan upoznati potrošača sa rokom za kompletiranje smještaja i usluga koje čine smještaj potpuno operativnim, odnosno istom saopštiti broj dozvole za gradnju te naziv i punu adresu nadležnog organa, kako bi potrošač mogao provjeriti tačnost podataka. Vrlo je bitno da prodavac da garanciju završetka izgradnje smještaja ili garancije povrata isplaćenih naknada ukoliko se smještaj ne završi. Vidi: *Ibid.*

<sup>143</sup> Nije dovoljno da prodavac informiše potrošača o iznosu naknade za ostale usluge. Naime, prodavac mora dati precizan i primjeren opis svih troškova vezanih za ugovor o timesharingu, te kako će se ovi troškovi raspodijeliti po potrošačima i kako i kada se naknade mogu uvećati. Potrošač mora znati i koji je metod za izračunavanje tereta vezanih za korištenje imovine, obavezne zakonske dažbine (porezi, takse, doprinosi) i režijske troškove (upravljanje, održavanje, popravke). Vidi: *Ibid.*

<sup>144</sup> Potrošač mora biti informisan o postupcima za raskid drugih ugovora, te uslovima za raskid, posljedicama te odgovornosti potrošača za troškove koji mogu nastati uslijed raskida. *Ibid.*

<sup>145</sup> Dodatne informacije mogu se odnositi na učestvovanje i odlučivanje potrošača o pitanjima koji se odnose na održavanje i popravke smještajne jedinice, kao i samo upravljanje. Zanimljivo je da prodavac mora upoznati potrošača da li postoji mogućnost vansudskog rješavanja sporova. *Ibid.*

<sup>146</sup> Prema odredbama ZZP, ugovor o timesharingu mora sadržavati sljedeće odredbe: naziv i sjedište s punom adresom firme koja prodaje vremenski zakup turističkog objekta; naziv (ime i prezime) i sjedište s punom adresom pravnog ili fizičkog lica koje je vlasnik ili ima pravo raspolaganja turističkim objektom; ime, prezime i adresu potrošača; tačan opis prava koja potrošač ostvaruje ugovorom o zakupu; naziv (ime) i tačan opis turističkog objekta i njegove popunjenosti, ako se pravo odnosi na određenu nekretninu, državu, pokrajinu, grad ili mjesto i naselje u kojem se nalazi turistički objekat, položaj, kategoriju, komunalnu opremljenost i druge podatke važne za njegovu upotrebu; period u kojem se mogu ostvariti prava iz ugovora o zakupu i vrijeme kada ugovor stupa na snagu; ako turistički objekat nije dovršen u vrijeme zaključenja ugovora o zakupu, tačne podatke o stanju gradnje i rok do kojeg se predviđa da će on biti u upotrebi, broj spisa građevinske dozvole, naziv i punu adresu organa koji je izdao građevinsku dozvolu; podatke o zajedničkim komunalnim uslugama kojima će raspolagati turistički objekat (priključci za plin, električnu i toplotnu energiju, vodu, telekomunikacije, kablovsku televiziju i dr.); garanciju za uredno dovršenje turističkog objekta i obeštećenje, ako objekat ne bude uopće dovršen ili ne bude dovršen u ugovorenom roku, te način ostvarenja garancije; tačnu cijenu upotrebe vremenskog zakupa turističkog objekta; poreze, prireze i druge takse koje je potrošač dužan platiti, a koji nisu buhvaćeni u cijeni; troškove koje je potrošač, osim cijene, dužan plaćati u vezi s upotrebom turističkog objekta i principa obračuna tih troškova (boravišna taksa, održavanje i upravljanje turističkim objektom, upotreba zajedničkih prostorija i prostora, aparata

obavezni elementi ugovora.<sup>147</sup>

Posmatrajući ovu formalnost ugovora i određenost njegovog sadržaja prema odredbama ZOO, u slučaju da ugovor ne sadrži sve zakonom propisane elemente bi značilo da ugovor ne sadrži potrebnu formu, a sankcija nedostatka određene forme je da takav ugovor ne bi proizvodio pravno dejstvo u smislu odredbe člana 70. stav 1. ZOO.

---

i uređaja, odlaganje (odvoz) smeća, plin, električna i toplotna energija, voda i dr.); podatke o zajedničkim prostorijama, prostorima i uređajima (bazen, sauna, praonica i sušionica veša, terasa, vrt, podrum, drvarnica i dr.) i uvjetima za pristup potrošača tim prostorijama, prostorima i uređajima; pravila za održavanje, popravke, upravljanje i poslovno vođenje turističkog objekta; prava potrošača po odredbama ZZP; odredbu da se potrošač ne može teretiti za bilo kakve naknade osim ugovorenih; mogućnost zamjene ili daljnje prodaje iz ugovora o zakupu; uvjete za otkazivanje ugovora o zakupu; način rješavanja sporova; odredbu o sudskoj nadležnosti i primjeni određenog materijalnog prava u slučaju spora; mjesto i datum zaključenja ugovora o zakupu.

<sup>147</sup> U poslovnoj praksi BiH sadržaj ugovora o timesharingu uglavnom je određen na način da predviđa koja su to prava potrošača prilikom zaključivanja ugovora, odnosno šta sve mogu koristiti unutar perioda za koji su kupili pravo korištenja smještajnom jedinicom. Npr. sadržaj ugovora koje je nudio jedan od poslovnih subjekata u BiH prije nekoliko godina je sljedeći: „Kupac stiče pravo na: apartman opremljen kompletnim namještajem i televizorom, kuhinju sa pratećim uređajima (frižider, štednjak, uisavač, peglu, fen,...), kompletno posuđe i pribor za jelo, a ukoliko Vam je potrebna veća količina pribora za jelo, možete ga dobiti na upotrebu, čiste posteljine, ručnike i kuhinjske salvete prilikom svakog dolaska, apartmani posjeduju centralno grijanje na pelet, po želji kupca dostava namirnica ili gotovih jela (ova usluga se posebno plaća), parking mjesto za jedan automobil u garažnom prostoru koji će nadgledati čuvar, održavanje i čišćenje apartmana prije i nakon boravka kupca u njemu, (korisnik apartmana dužan je oprati posuđe i ukloniti ostatke hrane poslije boravka), u slučaju nestanka električne energije u zoni će biti osiguran agregat, na ovom kompleksu izgrađen je sportsko-rekreativnih i ugostiteljskih sadržaja na površini od oko 3 - 4 000 m<sup>2</sup> koji sadržavaju: teniski teren, dva malonogometna terena, dječije igralište (ljudjačke, trampoline, tobogan ), pet stolova za stolni tenis, bilijar sala, fitness centar, dva bazena, sauna, solarij, masaža i kozmetički tretmani, više ugostiteljskih objekata (restorani, picerije, kafići...)“

## **6. Zaključak**

Korištenje smještajnih jedinica po osnovu timesharinga doživljava ekspanzivni rast u posljednjih nekoliko decenija. Zajedničko za sve oblike timesharinga je da se isti zasnivaju zaključivanjem ugovora u obaveznoj pismenoj formi, a imajući u vidu da se pored više postojećih oblika timesharinga kontinuirano uvode novi oblici, da u istim postoji različit obim prava potrošača, nejednaka dužina trajanja, kao i to da se na jednoj strani uvijek nalazi veći broj potrošača. Navedene okolnosti čine ugovor o timesharingu jednim od najsloženijih potrošačkih ugovora. Ugovor o timesharingu uglavnom ima prekogranična obilježja, jer se često dešava da se predmet timesharinga nalazi u jednoj državi, da prodavac ima sjedište u drugoj državi, a da potrošač dolazi iz treće države.

Bosna i Hercegovina usvojila je Zakon o zaštiti potrošača, te je implementirajući raniju Direktivu, u samo dva člana regulisala ovaj ugovor. Pogrešnim prevodom i nedostatkom razumijevanja pojedinih odredbi direktiva od strane zakonodavca BiH, napravljeno je niz grešaka prilikom same regulacije ugovora. Implementacijom rješenja iz nove Direktive u nacionalno pravo, povećava se nivo zaštite potrošača prilikom zaključivanja ugovora o timesharingu, odnosno ugovora o dugoročnom proizvodu za odmor, preprodaji i zamjeni timesharinga. Kako bi se u bh. zakonodavstvu osigurala potpuna zaštita potrošača u skladu sa Direktivom 2008/122/EZ, zakonodavac treba ponuđena rješenja konačno otkloniti i to po uzoru na novu Direktivu.

UGOVOR O TIMESHARINGU

---

**TIMESHARING CONTRACT**

### **Summary**

A timesharing contract with all its specifics and elements is a sui generis contract. Given that it has elements like other national law treaties, and that it belongs to national consumer and obligation law, at the same time it is regulated by EU regulations, which is why its characteristics deserve special attention and processing.

As tourism plays an increasingly important role in member states' economy, the sectors of timesharing and similar holiday products should have been encouraged to increase growth and productivity by adopting certain common rules that would apply to all timesharing contracts and similar holiday products. On 14 January 2009, the EU adopted Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts. In relation to Directive 94/47/EC, the new Directive is a directive of maximum harmonisation, which ensures equal treatment of sellers in all Member States, which contributes to greater legal certainty of both consumers and sellers.

Analyzing EU legislation, legislation of modern countries in which the timesharing agreement is widespread, and the final analysis of the positive legislation of BiH in which this contract with all its elements begins to appear in practice, it is concluded that it is inadequately regulated by the existing Law of consumer protection.

It is necessary to align the contract with Directive 2008/122/EC, which we are obliged to implement, since the Stabilisation and Association Agreement has committed to harmonize our legislation with eu legislation.

**Key words:** timeshare, Directive 94/47/EZ, Directive 2008/122/EZ, consumer