

**Драгољуб СИМОНОВИЋ**  
адвокат у Београду

## УГОВОР О ТАЈМШЕРИНГУ У ДОМАЋЕМ ПРАВУ

### Резиме

Овај уговор закон дефинише као уговор о временски подељеном коришћењу неокрећности. Збој економичности израза и популарности сјране речи „тајмшеринг“, аутор ће истиу користији у овом раду.

Овај уговор је доживео прави „велеслалом“ у нашој лејислајиви, нарочито по ијтању обима рејулајиве. У временско-нормативној димензији, он је био нека врста фаморјане: има ја, нема, има...

Нормативно се вратио у Србију и у смислу обима овај уговор је најредовао: чак 13 чланова у важећем Закону о заштити појрошача (у преходном – два члана). Фактички и квалитативно назадује и пример је лоше уговорне рејулајиве.

Овим радом аутор посебно жели да изрази сјав да уговору о тајмшерингу суштински није место у Закону о заштити појрошача.

**Кључне речи:** тајмшеринг, уговор, туризам, закон, појрошач.

### I Назив

Важећи Закон о заштити потрошача<sup>1</sup> овај уговор именује као уговор о временски подељеном коришћењу неокрећности. Претходни Закон о заштити потрошача<sup>2</sup> избегао је да именује овај уговор, али је

1 Сл. гласник РС, бр. 73/2010.

2 Сл. гласник РС, бр. 79/2005.

садржао истоветну синтагму коју познаје важећи закон – временски подељено коришћење некретнине (*time sharing*).<sup>3</sup>

Иако ће о томе бити више речи код предмета овог уговора, овде аутор жели да скрене пажњу на широко значење речи „непокретност“ и да изрази став о неадекватности употребе те речи код уговора о тајмшерингу. Неспорно је да су непокретности зграда Правног факултета у Београду и зграда Министарства финансија, али оне не могу бити предмет уговора о тајмшерингу, иако су обе у пријатном декору зеленила.

Такође, неспорна је (или би требало да буде неспорна) туристичка димензија уговора о тајмшерингу, односно да се тај уговор односи на дугорочни закуп туристичког објекта. Према томе, у називу овог уговора требало се наћи дворечје „туристички објекат“, који је и предмет уговора, а не реч „непокретност“ генералног значења и домаћаја.

Ако се апстрахује популарни назив *уговор о тајмшерингу*, називно и садржински овај уговор треба одредити као *уговор о временском коришћењу туристичког објекта*. Управо тако он се називао у нашој ранијој легислативи – савезном Закону о праву временског коришћења туристичких објеката.<sup>4</sup>

## II Нормативна локација

Уговор о тајмшерингу нормативно је смештен у Закон о заштити потрошача. Да ли је наведени закон адекватно нормативно „станиште“ за овај уговор?

И јесте и није...

*Јесте*, ако пођемо од становишта да се у процесу нормативне хармонизације домаћи законодавац наредбодавно и некритички држи онога што долази из европског законодавства, по цену нарушавања и дисхармонизације сопственог (домаћег) нормативног корпуса.<sup>5</sup>

3 Интересантно је да важећи Закон о заштити потрошача, који практично представља збир 15 директива Европске уније, преведених са енглеског и веома мало прилагођених домаћем законодавству и фактичком стању у Србији, у граду употребљава назив *тајм-шеринг*, док је претходни закон који је био много „самосвојнији“ садржао оригиналан назив *time sharing*.

4 *Сл. лист СФРЈ*, бр. 24/86.

5 Примера ради, члан 68 Закона о заштити потрошача прописује да потраживање накнаде штете од производа са недостатком застарева у року од три године од дана када је оштећени дознао за штету, недостатак и идентитет произвођача. У сваком случају ово потраживање застарева за десет година од дана кад је произвођач ставио у промет производ са недостатком. Наведени субјективни рок застарелости (трогодишњи) у складу је са одредбом члана 376 Закона о облигационом односима, који је матични за-

*Јесте*, уколико преписујемо директиве Европске уније не водећи рачуна о домаћем законодавству, чак и када се ради о нашем неспорно најбољем и најцењенијем Закону о облигационим односима, са којим „свађамо“ одредбе преведених аката из европског комунитарног права. У том процесу хармонизације настао је један чудан изговор, до скоро непознат у нашој нормативној пракси – лош превод са енглеског, као лажни алиби за проблематичан законски текст, без обзира на последице деградације домаћег правног система и законодавног корпуса.<sup>6</sup>

*Није*, ако узмемо у обзир суштину (супстанцу) бића уговора о тајмшерингу, а она је туристичка. Она није потрошачка, нарочито није заштитно–потрошачка. То што је уговор о тајмшерингу смештен у Закон о заштити потрошача није специјалност нашег потрошачког закона.<sup>7</sup> Овакви нормативни потези у Србији и другим земљама учињени су под дејством препорука Европске уније.<sup>8</sup>

Нормативна локација овог уговора посебно је интересантна у временској димензији, у корелацији са нашим првим законом који је регулисао овај уговор. У бившој СФРЈ овом уговору био је посвећен *lex specialis* – Закон о праву временског коришћења туристичких објеката из 1986. године. Веома индикативна чињеница, за неверицу. Наша федерација, готово пред распадом,<sup>9</sup> као да није имала важнија посла него да једном новом уговору посвети посебан закон.

Тај специјални закон веома кратко је трајао, свега четири године. Дерогиран је 1990, непосредно пред први наговештај распада Југославије као федералне државе, с образложењем да треба извршити даљу дерегулацију у овој области и изједначити дугорочни закуп туристичког објекта и тајмшеринг.<sup>10</sup> Предуго је трајала та „дерегулација“ (шест година, дуже него што је трајао специјални закон).

---

кон у области одговорности за штету. Супротно, према истом члану ЗОО објективни рок застарелости потраживања накнаде штете износи пет година, док он у цитираном члану Закона о заштити потрошача износи десет година (?!).

6 На релацији Србија – Европска унија наша земља је већ доживела неке последице које се могу сматрати апсурдним и понижавајућим. Крајем 2012. ослобађајуће пресуде Готовини, Маркачу и Харадинају у великој мери су потврдиле страховања да је хашки трибунал „специјална казнионица“ за српске државнике и генерале. На прву вест реаговао сам афористички: *Од Готовине Хаџ најрави вересију*.

7 У истоветном транзиционом процесу уговор о тајмшерингу регулисан је у законима који уређују заштиту потрошача у Хрватској, Босни и Херцеговини и другим земљама у нашем окружењу.

8 Те препоруке су у складу са Директивом Европског парламента и Савета 94/47/ЕС од 26.10.1994. године о заштити купаца у вези са одређеним аспектима који се одnose на куповину права коришћења непокретне имовине на основу тајмшеринга.

9 Само пет година пре првих војно–ратних инцидената у Словенији.

10 Драгољуб Симоновић, *Коменџар Закона о заштити потрошача*, Београд, 2006, стр. 321.

Овом уговору норму за повратак у нашу легислативу стипулисао је Закон о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа из 1996. године,<sup>11</sup> који давање туристичких и других пратећих објеката везује за предузеће које обавља туристичку или угоститељску делатност.

Према одредбама првог (специјалног) закона било је јасно да уговор о тајмшерингу спада у групацију туристичких уговора. Уместо да то данас (после четврт века) буде још јасније, карактер овог уговора је „замагљен“ у нормативном смислу.

Овом уговору важећи Закон о заштити потрошача посвећује веома обимну регулативу (13 чланова, чл. 111-123), али нигде изричито не помиње његову туристичку димензију, ни у огромном нормативном корпусу, ни у означавању уговорних страна.<sup>12</sup>

Упркос томе, аутор не одустаје од става да је овде у питању туристички уговор. Не заваља га потпуно изостајање речи „туристички“ у Закону о заштити потрошача, нити употреба речи „непокретност“ у општем (генералном) облику.

Имајући у виду чињеничну и правну супстанцу уговора о тајмшерингу, закон који регулише заштиту потрошача није права нормативна локација за овај уговор. На такав закључак упућују правно-логички и суштински разлози.

С обзиром на наведено, примереније је и „природније“ да се уговор о тајмшерингу нађе у закону који регулише облигационе односе или област туризма. Конкретно, за овај уговор било би примереније да је регулисан Законом о облигационим односима, поред осталих уговора који имају туристичку супстанцу: уговора о организовању путовања, посредничког уговора о путовању и уговора о алотману.<sup>13</sup>

---

11 *Сл. лист СРЈ*, бр. 29/96. Према одредбама члана 85а тог закона, предузеће које обавља туристичку или угоститељску делатност може давати у дугорочни закуп туристички или други пратећи објекат страном физичком или правном лицу под условима утврђеним писменим уговором. Овај уговор може се закључити најкраће на пет, а најдуже на 30 година. По истеку уговореног рока закуп се може продужити. На захтев закупца извршиће се упис дугорочног закупа у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Дугорочни закуп у погледу кога је извршен упис има правно дејство и према доцнијем стицаоцу.

12 Код овог уговора Закон о заштити потрошача за уговорне стране употребљава генералне (универзалне) називе „трговац“ и „потрошач“, што се односи и на уговор о туристичком путовању.

13 Д. Симоновић, *нав. дело*, стр. 322.

### III Предмет уговора

Одређивање предмета уговора о тајмшерингу аутор ће овде везати за питање да ли је као предмет релевантна свака непокретност или само она која има туристичку (угоститељску и сл.) намену.

Језичким тумачењем Закона о заштити потрошача основан је закључак да предмет овог уговора може бити свака непокретност. До закључка да је предмет уговора туристички објекат можемо доћи применом других метода права, нарочито циљног (телеолошког), затим помоћу правне генезе (ранији савезни закон називом, нормативно и суштински, искључиво је овај уговор везивао за туристички објекат), те упоредном анализом на релацији позитивног домаћег законодавства, имајући у виду да важећа норма Закона о основама својинскоправних односа везује овај уговор везује искључиво за туристичку и угоститељску делатност.<sup>14</sup>

Предмет уговора о тајмшерингу није свака непокретност, како могу да нас заварају непрецизне и опште формулације Закона о заштити потрошача, него објекат туристичког, односно угоститељског садржаја. По правилу, предмет уговора о тајмшерингу су туристички објекти апартманског типа.

Уз тачно опредељену смештајну јединицу, уговором о тајмшерингу прецизира се и право коришћења одређених заједничких просторија и других погодности које постоје у тајмшеринг комплексу као што су, на пример, перионица, сушионица, паркинг, базени и спортски терени.<sup>15</sup>

### IV Карактеристике тајмшеринга

Право тајмшеринга је лично право његовог титулара са одређеним стварноправним елементима.

За уговор о тајмшерингу, у нашем и упоредном законодавству, предвиђена је писмена *ad solemnitatem* форма, која обезбеђује највећи

14 Према одредбама члана 1 ст. 1 ранијег специјалног Закона о праву временског коришћења туристичких објеката, уговором о давању туристичког објекта на одређено временско коришћење давалац објекта на коришћење обавезује се другој страни, примаоцу, да ће му предати одређени и назначени туристички објекат на коришћење у складу са његовом наменом и то за одређено време, док се друга страна обавезује да ће платити одговарајућу накнаду и сносити трошкове текућег одржавања и трошкове рада дела туристичког објекта који користи, како је то утврђено уговором.

15 Момир Драгашевић, „Временско коришћење туристичких објеката“, *Правни жи-вои*, бр. 11/1996, стр. 426.

степен правне заштите. Такву форму прописује и наш важећи Закон о заштити потрошача.<sup>16</sup>

Постоје разни модалитети уговора о тајмшерингу, што се нарочито односи на регулативу и праксу земаља у којима је овај уговор развијен до те мере да је у њима значајно унапредио туризам.<sup>17</sup> Иако постоје различити модели тајмшеринга, као заједнички услови за ваљаност овог уговора појављују се: 1) захтев да се смештајна јединица прецизно дефинише; 2) утврђује се укупан период коришћења права и прецизирају временске деонице коришћења; 3) регулишу се питања пословног управљања и одржавања тајмшеринг објекта, са одређивањем учешћа ималаца права тајмшеринга у трошковима; 4) одређују се правила за пренос права тајмшеринга на друга лица *inter vivos* и *mortis causa*; 5) успоставља се заштитни механизам ималаца права у оквиру одређеног тајмшеринг пројекта, како према продавцу и његовим повериоцима, тако и у односу на остале имаоце временских деоница. Ово су обавезни елементи за ваљаност тајмшеринга.

Иако је овај уговор у нашем Закону о заштити потрошача пренормиран (13 прилично обимних чланова), наведени обавезни елементи за ваљаност тајмшеринга тешко се могу извући из његовог нормативног корпуса, без познавања других законодавних решења (европско комунитарно и упоредно право).

## V Директива 94/47/ЕС

Циљ Директиве ЕУ 94/47/ЕС од 26.10.1994. је да се обезбеди минимум правила ради обезбеђења увођења заједничког тржишта и услова тајмшеринга и ради заштите купаца. Директива не захтева хармонизацију права и праксе у целини, већ само у одређеним сегментима, остављајући довољно широку слободу и разноликост варијаната у националним законодавствима. Директива нарочито ставља на знање да купац не може бити лишен заштите, а да се продавац не може ослободити одговорности коју има по Директиви.<sup>18</sup>

Уговор о тајмшерингу, према одредбама Директиве, закључује се у писменој форми и мора обухватити минимум података који обезбеђују адекватну заштиту купца. Обавезна садржина овог уговора одређена је у Анексу Директиве. Између осталих, Директива упућује да су обавез-

16 Према одредби члана 113 ст. 1 Закона о заштити потрошача, уговор о временски подељеном коришћењу непокретности закључује се у писменој форми или на трајном носачу записа (трајном медијуму).

17 На пример, у Великој Британији, Француској и Португалу.

18 М. Драгашевић, *нав. чланак*, стр. 427.

ни елементи уговора о тајмшерингу: 1) идентитет и домицил уговорних страна; 2) правна природа права које је предмет уговора (својина, закуп); 3) тачан опис и локација смештајне јединице; 4) ако је смештајна јединица у изградњи, стање изградње и разуман рок за завршетак изградње; 5) услови коришћења смештајне јединице и услуге које купац користи или може користити (струја, вода, одржавање); 6) заједничке погодности (спортски терени, сауна, базен) и услови коришћења; 7) критеријуми за одржавање непокретности, управљање и оправке; 8) тачно одређење временске деонице коришћења; 9) одређивање цене коју купац плаћа за коришћење и процена износа за плаћање заједничких погодности и режијских трошкова; 10) одредба о могућности продаје и размене права коришћења; 11) подаци о праву на поништај уговора, раскид или одустанак од истог.

Сагласно Директиви, купац може одустати од уговора без навођења разлога у року од десет дана од његовог потписивања, а поништај уговора може тражити у року од три месеца од дана закључења истог.

Пре указивања на решења важећег Закона о заштити потрошача о уговору о тајмшерингу, после навођења обавезне садржине уговора по Директиви, корисно је изрећи још неколико података о овом интересантном и перспективном уговору, пре него што дођемо на наш законски потрошачки терен, пренормиран, тешко читљив и прилично нејасан.

У условима сталног повећавања цене смештајних услуга и ограничене понуде апартманског смештаја у угоститељству, тајмшеринг се јавља као временски лимитирано право коришћења смештајних капацитета, којим се испуњавају нови захтеви туриста. Корисници одмора желе да смештајну јединицу „поседују“, односно да је користе једну или више узастопних или одвојених седмица у години у оквиру укупног (дугогодишњег) периода закупа. Купци прихватају да инвестирају у коришћење одређеног туристичког објекта (смештајне јединице), да унапред улажу средства за остварење својих туристичких циљева.<sup>19</sup>

## V Важећи Закон о заштити потрошача

Релевантна Директива ЕУ у области тајмшеринга не детерминише „пресликавање“ њених одредаба у национална законодавства. Напротив, како смо видели, она не захтева хармонизацију права и праксе у целини, већ само у одређеним обавезним елементима, као што су нужни састојци, форма уговора и сл. Према томе, Директива 94/47/ЕС оставља

19 М. Драгашевић, *нав. чланак*, стр. 426.

довољно широку слободу националним законодавствима за регулативу тајмшеринга, стипулисање варијантних решења, са нагласком да купац тајмшеринга (као слабија уговорна страна) не може бити лишен заштите и, с друге стране, да се продавац не може ослободити одговорности коју има по Директиви.

Претходни Закон о заштити потрошача уговору о тајмшерингу посветио је само два члана (41 и 42), прописујући форму и минималну садржину уговора, као и право потрошача на раскид уговора ако друга уговорна страна не испуњава своје обавезе.

Важећи Закон о заштити потрошача (у даљем тексту: ЗЗП), чини се, отишао је у другу крајност, регулативом уговора о тајмшерингу у непотребном обиму – 13 чланова.<sup>20</sup> Аутор верује да се наш законодавац (предлагачи и стручне службе), уместо да искористи слободу регулативе на коју упућује Директива, определио за најлакшу, истовремено најгору, варијанту преписивања одредаба Директиве.

Аутор неће у овом чланку парафразирати одредбе ЗЗП о тајмшерингу, верујући да је то непотребно (не жели да употребљава методу *copy paste*, без обзира што су њој склони законодавац, предлагачи закона и творци нацрта законског текста), већ ће указати на неколико најзначајнијих одредаба и извршити потребна упућивања на законску регулативу, а највише ће се критички осврнути на недостатке обимне регулативе.

Када правник започне читање 13 чланова које ЗЗП посвећује уговору о тајмшерингу неминовно је да се запита зашто првом одредбом није дефинисан уговор.<sup>21</sup> Треба се досетити да савремену правно-техничку композицију у Србији све чешће започињу одредбе о „значењу израза“ употребљених у дотичном закону. Дефиницију уговора о тајмшерингу управо ћемо пронаћи у нормативном корпусу означеном као „значење појединих израза“.

20 Просечан српски потрошач, по правилу, не зна шта је тајмшеринг. С обзиром на сиромаштво, многи неће ни сазнати за благодети овог облика туристичког задовољства. Кад би сазнали, зачудили би се што њихов ЗЗП тајмшерингу посвећује чак 13 чланова. С друге стране, ЗЗП који би морао бити *lex popularis* (наш је најмање то, у неком сегментима нејасан је и аутору који је једини коментатор претходног ЗЗП у Србији), проблему рекламације производа посвећује само један члан од укупно 155 чланова, док је претходни ЗЗП иако упола краћи рекламацији посвећивао неколико чланова. Не треба посебно наглашавати да је питање рекламације најзначајније за потрошаче и да се потрошачка проблематика у пракси најчешће своди на рекламацију производа и остварење права поводом ње.

21 Ту неминовност аутор види у чињеници да Закон о облигационим односима, као матични закон у области уговарања, регулативу сваког уговора започиње његовом дефиницијом из које се могу извући и основни састојци уговора (битни елементи).



Уговор о временски подељеном коришћењу непокретности (тајм-шеринг) јесте уговор којим се трговац обавезује да потрошачу да на коришћење у два или више наврата једну или више непокретности у којима се може преноћити, а потрошач се обавезује да му за то плати накнаду и закључује се на рок од најмање годину дана или са могућношћу прећутног продужења.<sup>22</sup>

Тајмшеринг се најчешће идентификује као дугорочно право коришћења (закупа) које је подељено на временске деонице у оквиру календарске године (најчешће се деоница поклапа са седмицом).

Из овог проистиче дугорочност као особина тајмшеринга. Може се рећи да се поента тајмшеринга састоји у дугорочности коришћења (закупа) смештајне јединице, најчешће апартмана. У томе је сигурност корисника. У оквиру дужег рока он има обезбеђену временску деоницу (на пример, од 1–8. јула), те је заштићен од тзв. пребукираности. Такође, корисник је заштићен од пораста цене смештајне јединице током дугорочног закупа.

Према дефиницији из нашег ЗЗП, уговор о тајмшерингу може се закључити и на једну календарску годину („рок од најмање годину дана“), што значи одсуство дугорочности тајмшеринга (закупа).

Већ у првој уводној одредби која дефинише тајмшеринг, ЗЗП је у колизији са одредбом о року тајмшеринга коју прописује Закон о основама својинскоправних односа. Сагласно одредби члана 85а ст. 2 тог закона, уговор о дугорочном закупу туристичког објекта може се закључити најкраће на пет, а најдуже на 30 година.

Дефиницијом овог уговора у ЗЗП дугорочност као битна особина тајмшеринга практично се може „конвертовати“ у краткорочност (најмање једна година). При томе, одговарајућа непокретност (читајте „апартман“) и када се уговор закључује на једну годину, потрошачу се даје на коришћење у „два или више наврата“. Оваквим дефинисањем, по схватању аутора, тајмшеринг је неадекватно појмовно опредељен, чак обесмишљен.<sup>23</sup>

Апартман је типична смештајна јединица у систему тајмшеринга. Аутор сматра да је ноторна чињеница (или бар неборива претпоставка) да у апартману постоје кревети и због тога га чуди инсистирање нашег законодавца у дефиницији тајмшеринга да је његов предмет „непокретност у којој се може преноћити“ (?!).

22 Члан 5 тач. 30 ЗЗП.

23 Смисао тајмшеринга је закупити апартман на дужи рок, на пример на 10 година, у апартманском комплексу „Бабе“ у деоници од 1–8. јула, ради десетогодишњег уживања у лепоти Космаја, у исто време лепоте ивањског цвећа. Према дефиницији из нашег ЗЗП, „смисао“ тајмшеринга се може наћи и у закупу апартмана на једну годину, али у више наврата, тј. четири или више пута, а најмање двапут, у истој години.

Прве одредбе у диспозитивном нормативном корпусу тајмшеринга у ЗЗП гласе: „Трговац је дужан да потрошача у примереном року пре закључења уговора о временски подељеном коришћењу непокретности тачно и потпуно обавести о подацима наведеним у стандардним информативним обрасцима за уговор о временски подељеном коришћењу непокретности, уговор о трајним олакшицама за одмор, уговор о помоћи приликом препродаје и уговор о омогућавању размене. Ово обавештење трговац је дужан потрошачу да достави без накнаде, у писменој форми или на трајном носачу записа (трајном медијуму) који је лако доступан потрошачу, на јасан и разумљив начин.“<sup>24</sup>

Да ли просечан српски потрошач наведене информације на трајном носачу записа (трајном медијуму) које су му доступне „на јасан и разумљив начин“, разуме и да ли су му јасне, аутору није познато, али сумња у ту разумљивост. Ово тим пре што аутору (као потрошачу, правнику и коментатору претходног ЗЗП који није био овако „компликован“) пре свега није јасна оваква несистематска и правно-технички недоследна регулатива уговора о тајмшерингу у ЗЗП.

Правно-техничка јединица која регулише тајмшеринг у ЗЗП има број 3 и назив „*Временски подељено коришћење нејокејносџи (тајм-шеринџи)*“, што значи да њом треба да буде обухваћена регулатива једног уговора – Уговора о временски подељеном коришћењу непокретности (уговора о тајмшерингу).

Одмах испод назива правно-техничке јединице, већ у првој одредби (члан 111 ст. 1 ЗЗП), не помиње се само уговор о тајмшерингу, иако се то основано очекује, него још три уговора: 1) уговор о трајним олакшицама за одмор, 2) уговор о помоћи приликом препродаје (чега? предмет препродаје треба одредити, а не остављати га подразумевању) и 3) уговор о омогућавању размене (чега?).

Ово је нова законодавна појава, недоследност и несинхронизација одредаба у оквиру норми истог закона, чак у истој материји. То је непожељан додаток све широј нехармонизацији између наших закона<sup>25</sup> под „плаштом“ хармонизације домаћих прописа са правом Европске уније.

Иако је у називима правно-техничких јединица (поглавље, одељак) у ЗЗП садржан само уговор о временски подељеном коришћењу непокретности (тајм-шеринг), у диспозитивној обимној регулативи нису нормирана питања везана само за уговор о тајмшерингу, него се „у пакету“ са њим регулишу још три уговора. Та три нормативно неспрет-

24 Члан 111 ст. 1 и 2 ЗЗП.

25 Аутор је већ указао на колизију одређених одредаба ЗЗП са одредбама ЗОО и Закона о основама својинскоправних односа.

но „уметнута“ уговора, попут уговора о тајмшерингу, дефинисана су у члану који регулише „значање појединих израза“.

Уговор о трајним олакшицама за одмор јесте уговор којим се трговац обавезује да потрошачу да попуст или друге привилегије или олакшице у погледу смештаја за одмор, посебно или уз друге туристичке услуге, а потрошач се обавезује да му за то плати накнаду и закључује се на рок од најмање годину дана или са могућношћу прећутног продужења.<sup>26</sup>

Уговор о помоћи приликом препродаје јесте уговор којим се трговац обавезује да потрошачу пружи помоћ приликом куповине или продаје временски подељеног коришћења непокретности или трајних олакшица за одмор, а потрошач се обавезује да му за то плати накнаду.<sup>27</sup>

Уговор о омогућавању размене временски подељеног коришћења непокретности јесте уговор којим се трговац обавезује да потрошача укључи у систем размене временски подељеног коришћења непокретности, с тим да потрошачи могу да уступе узајамно на одређено време права из уговора о временски подељеном коришћењу непокретности, а потрошач се обавезује да му за то плати накнаду.<sup>28</sup>

Ова три „помоћна“ уговора закључују се у истој форми као „главни“ уговор о тајмшерингу – у писменој форми или на трајном носачу записа (трајном медијуму).

Иако се регулатива уговора о тајмшерингу из ЗЗП ослања на наведену Директиву ЕУ, индикативно је да наш закон обавезну садржину овог уговора регулише на крајње упрошћен и недовољан начин. Уговор о временски подељеном коришћењу непокретности (и три „помоћна“ уговора) мора да садржи: 1) податке о датуму и месту закључења уговора; 2) име, пребивалиште и потпис потрошача; 3) назив, односно име, пребивалиште односно седиште и потпис трговца, односно име, пребивалиште и потпис овлашћеног лица трговца.<sup>29</sup> Речи „мора да садржи“ из цитиране одредбе основано упућују на закључак да је цитираном законском нормом прописана обавезна садржина уговора о тајмшерингу. Ово није чак ни квазисадржина уговора, јер су оваквом „садржином“ обухваћене само тзв. генералије уговорних страна: име (чак без презимена) потрошача, његово пребивалиште и потпис; назив односно име, седиште (пребивалиште) трговца; датум и место закључења уговора. Ово су само почетак и крај текста уговора: идентификација уговорних страна, место и датум

26 Члан 5 тач. 31 ЗЗП.

27 Члан 5 тач. 32 ЗЗП.

28 Члан 5 тач. 33 ЗЗП.

29 Члан 113 ст. 6 ЗЗП.

закључења уговора. Просто је невероватно како ЗЗП прописује „садржину“ уговора о тајмшерингу са неколико административних података. Овде заправо уопште нема садржине уговора, јер њу чине битни уговорни састојци, те права и обавезе уговорних страна. О стварној садржини уговора у оваквој „садржини“ и то „обавезној“ нема ни речи. Оваква „садржина“ је непостојећа. Аутору преостаје неверица и чуђење што наш законодавац није преписао обавезну садржину уговора о тајмшерингу из Директиве, нарочито због тога што је читав концепт новог ЗЗП претежно заснован на преписивању 15 директива ЕУ.

Како смо видели у делу овог чланка о Директиви 94/47/ЕС, она прописује 11 битних елемената обавезне садржине уговора о тајмшерингу. Упркос великом обиму регулативе посвећене овом уговору, важећи ЗЗП „садржину“ уговора своди на неколико података (генералија). Невероватан нормативни промашај и назадак у односу на решење претходног ЗЗП.

Претходни ЗЗП садржину уговора о тајмшерингу регулисао је у седам тачака<sup>30</sup> која је у највећој мери саобразна обавезним елементима уговора о тајмшерингу из Директиве. Да је бар њих законодавац преписао у важећи ЗЗП, боље би поступио од оваквог прописивања „садржине“ у три административне тачке – генералије уговорних страна, датум и место закључења уговора.

Заиста, овде смо сведоци парадоксалне ситуације. Ни описа смештајне јединице (некретнине), ни битних елемената уговора (предмет и цена, шта цена обухвата и сл.), ни основних права и обавеза уговорних страна, а ЗЗП тобоже прописује „садржину“ уговора. Ако у ЗЗП нема стварне садржине уговора о тајмшерингу, има трајног носача записа (трајног медијума) и типизације у виду „обрасца за једнострани раскид уговора“. Образац за једнострани раскид уговора о временски подељеном коришћењу непокретности (и три „помоћна“ уговора) саставни је део уговора.<sup>31</sup>

30 У члану 41 претходног ЗЗП, било је прописано да уговор о тајмшерингу нарочито садржи: 1) назив и седиште правног лица, односно власника који издаје некретнину, име и адресу потрошача; 2) тачан опис некретнине (локацију, категоризацију, комуналну опремљеност и друге податке везане за његову употребу); 3) права потрошача у погледу услова, начина и времена коришћења некретнине; 4) податке о степену изграђености некретнине и о року завршетка градње, ако у време закључења уговора некретнина није завршена; 5) цену употребе некретнине, која обухвата цену коришћења некретнине и све трошкове које је потрошач дужан да плати у вези са коришћењем те некретнине (такса, одржавање, употреба заједничких просторија, уређаја и др.); 6) услове замене или продаје права на временски подељено коришћење некретнине, као и трошкове у случају да замену или продају тог права спроводи трговац, односно лице које он овласти; 7) услове и начин раскида уговора.

31 Члан 113 ст. 9 ЗЗП.

Закон не утврђује садржину обрасца за једнострани раскид уговора о тајмшерингу, што је очекивано. Ако ЗЗП не прописује стварну садржину самог уговора о тајмшерингу, у таквом пропусту било би нелогично и излишно да утврђује садржину једног његовог припатка – обрасца за једнострани раскид уговора. Међутим, оно што је неочекивано, прописивање садржине наведеног обрасца ЗЗП је издигао на невероватно висок државни ниво – његову садржину прописује Влада (?!).

Садржину обрасца за једнострани раскид уговора о временски подељеном коришћењу непокретности (и три „помоћна“ уговора) прописује Влада, на предлог министра надлежног за заштиту потрошача и министра надлежног за послове туризма.<sup>32</sup>

Иако у насловима правно–техничких јединица ни у корпусу обимних 13 чланова које посвећује уговору о тајмшерингу не помиње туристичку димензију овог уговора (предмет уговора је „непокретност“), цитирана законска одредба је „упослила“, осим Владе и министарства надлежног за заштиту потрошача, и министарство надлежно за послове туризма и то тако „важним“ задатком као што је израда предлога једног обрасца.<sup>33</sup>

Изјави о једностраном раскиду уговора о тајмшерингу ЗЗП посвећује још три члана (115–117). Просто невероватно, али толику регулативу закон посвећује само једном питању из садржине уговора (право на једнострани раскид), а пропустио је да регулише целину садржине уговора о тајмшерингу, укључујући његове битне елементе, права и обавезе уговорних страна, садржину услуге, опис тајмшеринг јединице која се изнајмљује, цену, пратеће садржаје, одржавање итд.

Из непотребно обимног комплекса регулативе уговора о тајмшерингу у ЗЗП, са местимичним „бујицама“ сувишних речи које замагљују недостатак суштинских одредаба, аутор ће указати само још на једну одредбу која га појачава у уверењу да је законска регулатива овог уговора веома лоша. Ако трговац није доставио потрошачу образац за једнострани раскид уговора у писменој форми или на трајном носачу записа (трајном медијуму), потрошач може једнострано да раскине уговор, односно предуговор о временски подељеном коришћењу непокретности, уговор односно предуговор о трајним олакшицама за одмор, уговор односно предуговор о помоћи приликом препродаје и уговор односно предуговор о омогућавању размене временски подељеног коришћења непокретности у року од годину и 14 дана од дана пријема закљученог уговора, односно предуговора.<sup>34</sup>

32 Члан 113 ст. 10 ЗЗП.

33 Нажалост, ова регулатива има елемената фарсе. Влада и наведена министарства у области заштите потрошача имају много важнија питања, укључујући и стратешка, од израде и прописивања обрасца за једнострани раскид уговора о тајмшерингу.

34 Члан 115 ст. 1 ЗЗП.

Каква непотребно гломазна норма, са пет пута употребљеном речју „односно“! Како тежак законски стил и за правнике, а камоли за просечног српског потрошача. Какве бујице речи, са понављањима, а плодови се не назиру. Цитирана одредба је добар егземплар за нормативно тежак и садржински лош исказ у целом законском тексту. Лоше законске одредбе, односно веома лоше. Ни трага ни гласа од остварења потребе да ЗЗП буде разумљив свима, *lex popularis*.

Шта значи рок „од годину и 14 дана“ из цитиране одредбе? Аутор није кадар да другачије разуме тај рок осим овако: целина уговорног односа код тајмшеринга може да се успостави и на годину дана, с обзиром на прописани рок уговора од најмање годину дана (члан 5 тач. 30 ЗЗП), а потрошач потом једнострано може да раскине уговор у року од годину и 14 дана приде, рачунајући од дана пријема закљученог уговора (?!).

Аутор се повлачи пред изазовом даљег опсервирања и тумачења оваквих законских одредаба, чак и по цену потенцијалног епитета „интелектуалне и правно-језичке ограничености“ да схвати „рашомонске“ путање у тексту ЗЗП, донетог у процесу хармонизације са правом Европске уније.

## VII Погодности тајмшеринга

Погодности тајмшеринга су велике. Оне су у функцији задовољавања туристичких потреба грађана (потрошача) и присутне су код обе уговорне стране.

Погодности за хотелијере (даваоце права тајмшеринга) огледају се нарочито у систему финансирања, кроз могућност поделе трошкова изградње хотелског објекта, апартманског насеља и сл. Учешће већег броја ималаца права тајмшеринга у структури финансирања олакшава изградњу како главних туристичких објеката, тако и објеката туристичке инфраструктуре, као што су: ресторани, базени, сауне, фитнес центри, тениски и други спортски терени, перионице, сушионице итд.<sup>35</sup>

Погодности тајмшеринга појачавају интерес хотелијера за обезбеђење дугорочног пласмана смештајних капацитета. У условима опште туристичке конкуренције за даваоце тајмшеринга исказују се и следеће предности: у систему континуираног коришћења кроз непрекинути низ временских деоница туристички објекти се попуњавају и у вансезони; сталност коришћења има значајну мотивациону улогу да хотелијери стално обогаћују туристичке садржаје; увећање туристичког промета, како проширењем смештајних јединица и добијањем нових корисника,

35 М. Драгашевић, *нав. чланак*, стр. 438.

тако и чињеницом да су имаоци права тајмшеринга сигурна и верна клијентела.

С друге стране, тајмшеринг исказује низ погодности за потрошаче, односно имаоце права тајмшеринга. Између осталог, они за дужи период обезбеђују смештај на одабраној туристичкој локацији, а заштићени су од пораста цена туристичких аранжмана, што је нарочито значајно у случају инфлације.

Даље, тајмшеринг није обавезно и круто везивање за исту туристичку дестинацију на дуги период, са могућом опасношћу изазивања досаде и кајања код корисника тајмшеринга због закљученог уговора. Еластичност уговарању тајмшеринга, између осталог, даје то што постоји могућност замене права коришћења смештајних јединица са другим потрошачима (закупцима), као и могућност трајног или привременог уступања права коришћења трећим лицима.<sup>36</sup>

Све ове погодности уговора о тајмшерингу не могу се лако извући из гломазних и лоше садржински опредељених одредаба ЗЗП о овом уговору, осим мукотрпним трагањем и повезивањем одредаба које регулишу уговор о тајмшерингу и три „помоћна“ уговора, посебно уговора о помоћи приликом препродаје права коришћења смештајне јединице и уговора о омогућавању размене права коришћења са другим потрошачима.

Предности тајмшеринга аутор је превасходно спознао путем истраживања других правних извора. На том путу, нажалост, одредбе важећег ЗЗП посвећене уговору о тајмшерингу нису му чак ни помогле.

## VIII Закључак

Ни обимније, ни горе<sup>37</sup> регулативе посвећене једном уговору од оне коју ЗЗП садржи о уговору о тајмшерингу.

36 Д. Симоновић, *нав. дело*, стр. 323.

37 Иако је аутор један од ретких српских правника који у последњим деценијама пишу о језику права, мисли је да се у овој правној и правно-критичкој опсервацији уговора о тајмшерингу неће упустати у језичку димензију проблема. Ипак, овде чини изузетак. На то га је подстакла употреба речи „гори“. Реч „гори“ је компаратив придева „лош“. Још у првом стадијуму основне школе (до четвртог разреда), учећи компарацију – градацију придева, ђаци сазнају да придеви „добар“ и „лош“ представљају изузетке. Тако, компаратив и суперлатив придева „добар“ су „бољи и најбољи“ (а не „добрји и најдобрји“, што нико не грешти), а од придева „лош“ компаратив је „гори“, а суперлатив „најгори“ (а не „лошији и најлошији“). Просто је невероватно колико у пракси греше интелектуалци (државници, професори, новинари...) употребом погрешног компаратива „лошији“ (по процени аутора, у преко 90% случајева).

Овом уговору, по оцени аутора, ЗЗП посвећује преобимну регулативу, а веома лошу садржински, пуну непотребних и компликованих гомила речи, а са правним празнинама управо тамо где се оне не смеју појавити. У преобимној регулативи овог уговора правне празнине су довеле до тога да уговор о тајмшерингу у ЗЗП није ваљано нормиран. Невероватно, али то је уговор без прецизно опредељеног предмета, без прописане садржине (са неколико административних података), без прецизно утврђених права и обавеза уговорних страна, практично без битних елемената уговора... без онога што чини квалитетну регулативу уговора, а узор за то постоји у нашем матичном Закону о облигационим односима.

Да ли је за лошу регулативу овог уговора довољно оправдан разлог нужност хармонизације домаћег законодавства са правом Европске уније?

Аутор даје одречан одговор. То је више изговор, готово неубедљив као онај који се истиче као „лош превод са енглеског“.

Ако смо тајмшеринг „морали“ да хармонизујемо са одговарајућом Директивом ЕУ, отвара се ново питање: зашто то нисмо добро учинили? У Директиви је веома квалитетно уређена садржина уговора о тајмшерингу. Зашто то није тако у ЗЗП? Боља је и „ресавска школа“ у нужди од правне празнине код најважнијих сегмената уговора: садржине, битних састојака, предмета, права и обавеза уговорних страна...

Случајно или намерно, аутор подсећа да је за Двдесети сусрет правника у привреди (Врњачка Бања, 2011) написао рад *Ко пише законе у Србији?*

Заиста, ко пише законе у Србији?

**Dragoljub SIMONOVIĆ**  
Attorney at Law, Belgrade

## THE AGREEMENT OF TIMESHARING IN DOMESTIC LAW

### Summary

*The law defines this contract for the use of time-divided property. Because of the economy and the popularity of the foreign word “sharing”, the author will use the same word in this work.*



*This contract has experienced a true giant in our legislation, particularly regarding the scope of regulation.*

*This contract has been normatively returned to Serbia and has progressed in terms of volume – even 13 articles of the valid law on the protection of consumers (in the past – two articles). However, factually and in quality has declined. It is an example of bad contract regulation.*

*With this work the author would particularly like to express the view that there is no place in the consumer protection for the contract of timesharing.*

**Key words:** *timesharing, agreement, tourism, law, consumer.*