



10 kwietnia 2020 r.

PRZEPISY „TARCZY ANTYKRYZYSOWEJ” DOTYCZĄCE KOMERCYJNYCH UMÓW NAJMU

1. Tło i przyczyny wprowadzenia nowych regulacji.

W związku z ogłoszonym na terenie kraju stanem epidemii, a uprzednio stanem zagrożenia epidemicznego, przeważająca część najemców prowadzących działalność na terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², podobnie jak wielu najemców powierzchni położonych poza takimi obiektami, została objęta zakazem prowadzenia lub nakazem ograniczenia swej działalności. W konsekwencji wielu najemców utraciło możliwość uzyskiwania przychodów ze swej działalności, pozostając jednak związanymi umowami najmu dotyczącymi korzystania z zamkniętych sklepów. Powyższy zakaz dotknął pośrednio również tych najemców powierzchni w powyższych obiektach, których działalności wprawdzie nie zakazano ani nie ograniczono, ale którzy ponoszą straty wskutek drastycznego spadku ilości klientów.

Choć w polskim systemie prawa od dawna funkcjonowały rozwiązania regulujące skutki nadzwyczajnej zmiany stosunków, które mogą znaleźć zastosowanie w takiej sytuacji, jednak ustawodawca uznał, że są one niewystarczające, a także, że nie można pozostawić wypracowania odpowiednich rozwiązań samym przedsiębiorcom będącym stronami odpowiednich umów. W konsekwencji ustawodawca postanowił władczo wkroczyć w treść ukształtowanych przez strony stosunków cywilnoprawnych. W ramach tzw. tarczy antykryzysowej wprowadzono, na okres obowiązywania powyższego zakazu, rozwiązanie polegające na wygaszeniu wzajemnych zobowiązań stron umów najmu oraz innych umów o podobnym charakterze dotyczących korzystania z powierzchni handlowej. Rozwiązanie to zostało zawarte w ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 568; dalej jako „**Ustawa**”).

Celem tego opracowania jest analiza zakresu stosowania i skutków prawnych powyższych regulacji, w tym potencjalnych problemów prawnych związanych z ich stosowaniem. Przedstawione w tym opracowaniu poglądy autorów mają charakter ogólny, dokonanie odpowiedzialnej oceny prawnej każdego przypadku wymagać będzie zapoznania się z wszystkimi istotnymi okolicznościami sprawy takimi jak treść danej umowy najmu czy specyfika lokalu i działalności najemcy.

2. Główna treść nowej regulacji.

Zgodnie z art. 15ze ust. 1 Ustawy, w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² (dalej będziemy je nazywać „**objektami wielkopowierzchniowymi**”), czyli od dnia 14 marca 2020 r., wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej (dalej będziemy nazywać te umowy dla uproszczenia łącznie „**umowami najmu**”).

Powyższy przepis został sformułowany w sposób odbiegający od zasad prawidłowej sztuki legislacyjnej wskutek czego wywołuje wiele wątpliwości interpretacyjnych. Zastrzec przy tym należy, że wątpliwości te są na tyle istotne, że ich ostateczne usunięcie lub wyjaśnienie wymagać będzie korekty ustawowej. W przeciwnym razie liczyć się należy z tym, że wykładnia art. 15ze Ustawy kształtować się będzie dopiero w orzecznictwie sądowym na gruncie chyba nieuniknionych sporów co do rzeczywistej treści wynikającej z tego przepisu normy prawnej.

3. Zakres stosowania.

Istotne wątpliwości dotyczą już samego zakresu przedmiotowego stosowania przepisu art. 15ze Ustawy. Można je sprowadzić do trzech zasadniczych pytań: (1) czy przepis stosuje się tylko do umów najmu lokali i powierzchni w obiektach wielkopowierzchniowych, czy również do umów najmu w mniejszych obiektach handlowych, umów najmu obiektów wolnostojących, czy też lokali handlowych w obiektach o innym przeznaczeniu (budynkach biurowych lub mieszkalnych itp.); (2) czy przepis ma zastosowanie tylko do umów najmu powierzchni handlowej *sensu stricto*, czyli sklepów, czy też należy go stosować również do umów najmu powierzchni handlowo-usługowej (np. gastronomia) czy wreszcie usługowej (usługi kosmetyczne, medyczne, fitness itd.); (3) czy przepis dotyczy tylko umów najmu z tymi najemcami, którym zakazano prowadzenia ich działalności lub też ją ograniczono, czy również do najemców obiektów wielkopowierzchniowych, którzy nadal mogą działalność prowadzić w zwykłym lub ograniczonym zakresie, jednak na skutek wprowadzonych ograniczeń ich obroty zmniejszyły się.

Jak wynika z uzasadnienia projektu Ustawy, ustawodawca wprowadzając omawiany przepis miał na myśli tylko powierzchnie w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, ponieważ właśnie tych obiektów dotyczy większość zakazów działalności związanych z epidemią. Jednak literalna treść przepisu odwołuje się do pojęcia takich obiektów wyłącznie w odniesieniu do okresu wygaśnięcia zobowiązań umownych, a nie w odniesieniu do położenia lokali stanowiących przedmiot umów najmu objętych zakresem działania tego przepisu, co prawdopodobnie stanowi kolejne przeoczenie ustawodawcy. W oparciu o literalne brzmienie przepisu możnaby więc twierdzić, że odnosi się on do wszystkich umów najmu powierzchni handlowych, także w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2.000 m², obiektów wolnostojących czy też lokali handlowych w budynkach o innym przeznaczeniu (mieszkalnych lub biurowych). Z dużym prawdopodobieństwem należy jednak przyjąć, że w praktyce wykładnia literalna tego przepisu będzie korygowana w oparciu o wykładnię celowościową nawiązującą do prawdopodobnej intencji ustawodawcy, a zatem przepis stosowany będzie tylko do umów najmu w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych.

Czytając przepis dosłownie należy stwierdzić, że dotyczy on wyłącznie umów najmu powierzchni handlowych, a więc nie stosuje się do umów odnoszących się do powierzchni przeznaczonej pod świadczenie usług, choć możliwe, że stosuje się do umów najmu powierzchni handlowo-usługowych (np. gastronomia). Z uzasadnienia Ustawy wynikałoby natomiast, że ustawodawca dążył do objęcia tym

rozwiązaniem również umów najmu zakładów usługowych w obiektach wielkopowierzchniowych, co jednak nie nastąpiło. Wobec braku normatywnej definicji pojęcia „powierzchni handlowej” niewykluczone jest, że w orzecznictwie sądowym w kontekście zastosowania tego przepisu może zostać przyjęte szersze rozumienie pojęcia powierzchni handlowej obejmujące nie tylko powierzchnię, na której dokonuje się proces sprzedaży polegający na wymianie towaru lub wyrobu na środki pieniężne, ale również powierzchnię (lokale), w których prowadzona jest działalność usługowa.

Z omawianego przepisu nie wynika również wyraźnie, czy wygaśnięcie zobowiązań z umów najmu dotyczy wyłącznie umów z najemcami objętymi zakazami prowadzenia działalności, czy również umów najmu z najemcami, którym działalności nie zakazano (np. supermarkety spożywcze, DIY, catering, apteki, usługi medyczne, bankowe, ubezpieczeniowe, pocztowe, pralnicze itd.). Choć wiadomo, że powyższe zakazy stanowiły główną przyczynę uchwalenia omawianego przepisu, to jednak w jego redakcji pominięto sformułowania ograniczające jego stosowanie wyłącznie do umów z najemcami objętymi takimi zakazami i/lub z ich powodu nie prowadzącymi działalności. Należy przy tym zauważyć, że takie ograniczenia znajdowały się w pierwotnej wersji projektu tego przepisu, lecz w toku prac legislacyjnych zostały pominięte. Z uzasadnienia Ustawy wynikałoby, że ustawodawca chciał objąć zakresem stosowania przepisu także umowy z najemcami, którym działalności nie zakazano, ale ich obroty istotnie spadły z powodu mniejszego ruchu klientów w galeriach. Jednakże z punktu widzenia celów Ustawy i zasad słuszności trudno byłoby zaakceptować sytuację, w której ze świadczeń umownych mieliby zostać całkowicie zwolnieni także ci najemcy, którzy nadal korzystają w pełnym zakresie z najmowanych lokali, nawet jeżeli ich obrót i przychody ucierpiały z powodu zamknięcia innych sklepów oraz wprowadzonych innych ograniczeń związanych z epidemią. Wobec braku wyraźnego określenia zakresu stosowania przepisu jest możliwe, że również najemcy tego typu lokali będą się powoływać na wygaśnięcie zobowiązań z niego wynikające, a ostatecznej odpowiedzi o zakres stosowania przepisu w tym aspekcie udzieli dopiero orzecznictwo sądów.

4. Wygaśnięcie zobowiązań umownych czy wygaśnięcie umowy.

Przechodząc do omówienia skutków przepisu art. 15ze Ustawy, wątpliwości wywołuje użyte w nim sformułowanie „wygaśnięcie”, które z reguły oznacza ostateczne zakończenie umowy (stosunku prawnego najmu). Analiza omawianego przepisu, także w kontekście jego uzasadnienia, prowadzi jednak do wniosku, że prawdopodobną intencją ustawodawcy było jedynie okresowe zwolnienie stron z ich obowiązków umownych przez czas obowiązywania zakazów prowadzenia działalności, przy jednoczesnym utrzymaniu ciągłości samego stosunku umownego, jedynie tymczasowo pozbawionego większości swej treści prawnej (wzajemnych zobowiązań i skorelowanych z nimi uprawnień). Jak należy przypuszczać, ustawodawca celowo nie użył tu, wydawałoby się bardziej adekwatnej do sytuacji, instytucji zawieszenia wykonywania zobowiązań umownych na okres obowiązywania zakazów, po to, aby wzajemne świadczenia stron za okres zakazu zostały całkowicie zniesione, a nie tylko ich wykonanie odsunięte w czasie.

5. Które elementy umowy wygasają.

Zgodnie z literalnym brzmieniem przepisu, czasowemu wygaśnięciu podlegają wszystkie zobowiązania obu stron, czyli najemcy i wynajmującego, wynikające z umowy najmu lub dzierżawy, zarówno te podstawowe jak i akcesoryjne. Zatem po stronie najemcy wygasa przede wszystkim obowiązek uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu, w tym opłat eksploatacyjnych, opłat za media płaconych najemcy, opłat marketingowych itp., obowiązek dostarczenia i utrzymywania określonych zabezpieczeń, czy też obowiązek nieprzerwanego prowadzenia działalności. Z kolei po stronie

wynajmującego wygasają m.in. zobowiązania do udostępnienia najemcy przedmiotu najmu i utrzymania go w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Wobec braku wyraźnego wyłączenia w przepisach Ustawy, można uznać, że zasada wygaśnięcia zobowiązań z umów najmu dotyczy bez wyjątku również zobowiązań stron dotyczących okresu przed rozpoczęciem działalności przez najemcę – czyli obowiązków do wydania i przejęcia lokalu, wykonania prac wykończeniowych (*fit-out*) przez jedną ze stron, zapłaty najemcy kontrybucji finansowej wynajmującego w kosztach takich prac czy też zapłaty wynajmującemu kosztów takich prac przez najemcę (w zależności od przyjętych w umowie rozwiązań). Gdyby jednak konsekwentnie przyjąć, że wygaśnięcie zobowiązań z umów najmu określonych lokali powinno być zawsze pochodną zakazu prowadzenia w nich działalności, to nie powinny wygaszać zobowiązania stron umowy najmu dotyczące okresu przed rozpoczęciem działalności w lokalu, na których możliwość wykonania zakaz działalności handlowej bezpośrednio nie wpływa. Jest to kolejna wątpliwość dotycząca sposobu stosowania przepisu art. 15ze Ustawy.

Należy dodać, że w naszej ocenie czasowemu wygaśnięciu na podstawie powołanego przepisu podlegają tylko obowiązki stron wynikające z umowy najmu oraz uprawnienia stron będące korelatem obowiązku drugiej strony, ale wygaśnięcie nie rozciąga się już na inne elementy stosunku prawnego, w szczególności na uprawnienia prawnokształtujące (np. prawo wypowiedzenia umowy, czy też zastrzeżone umową prawo przedłużenia okresu najmu), które pozostają w mocy, chyba, że wyłącza ich zastosowanie inny przepis Ustawy (np. art. 31t Ustawy).

6. Fakturowanie i rozliczenia związane z wygaśnięciem zobowiązań.

Należy przyjąć, że w związku z wygaśnięciem zobowiązania najemcy do zapłaty należności płatniczych z umowy najmu za okres trwania wygaśnięcia zobowiązań, wynajmujący powinien również wstrzymać się z wystawianiem najemcy faktur VAT z tytułu czynszu i innych opłat za ten okres, a także w odniesieniu do tego okresu nie będzie zobowiązany do odprowadzania podatku VAT od powyższych niepobranych kwot czynszu i opłat. Wznowienie wystawiania faktur VAT i pobierania opłat czynszowych będzie mogło nastąpić dopiero po ustaniu zakazów prowadzenia działalności.

W przypadku świadczeń pieniężnych za okres obowiązywania zakazów, zapłaconych przez najemców z góry (np. czynsz i opłaty eksploatacyjne zapłacone za marzec 2020 r.) możliwe jest dochodzenie przez najemców zwrotu ich części przypadającej za okres objęty zakazem prowadzenia działalności (ponad pół miesiąca) na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu będącym formą bezpodstawnego wzbogacenia (art. 410 k.c.), czemu jednak wynajmujący mógłby – w zależności od konkretnej sytuacji – próbować się sprzeciwić podnosząc, że pomimo otrzymania świadczenia zużył je w taki sposób, że nie jest już wzbogacony (art. 409 k.c.). Jeżeli wynajmujący sam uzna, że płatności czynszowe zapłacone mu z góry za okres wygaśnięcia zobowiązań były nienależne powinien dokonać odpowiedniej korekty faktur VAT z tego tytułu.

Nie jest jasne, w jakim zakresie przepis stosuje się do zobowiązania najemcy do zapłaty ewentualnej dopłaty z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych za rok 2019. Większość tego rodzaju rozliczeń z reguły następuje właśnie w okresie między kwietniem a czerwcem. Biorąc pod uwagę, że jest to płatność, która dotyczyć będzie roku poprzedniego nieobjętego zakazem prowadzenia działalności, byłoby niesłuszne uznanie, że ona również wygasła w wyniku zastosowania przepisu art. 15ze Ustawy. Można jednak przyjąć, że ze względów praktycznych w okresie trwania zakazów wynajmujący nie będzie mógł skutecznie domagać się od najemcy zapłaty powyższej płatności.

7. Możliwości żądania przez wynajmującego płatności od najemcy na innej podstawie prawnej.

Opisana wyżej regulacja zwalnia w okresie obowiązywania zakazów działalności najemcę z obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat wynikających z umowy najmu, w tym czynszu, opłat eksploatacyjnych czy opłat za media dostarczane przez najemcę. Jednocześnie, w ramach prawidłowego zarządzania galeriami handlowymi, wynajmujący, pomimo zwolnienia ich przez Ustawę z obowiązków dokonywania jakichkolwiek świadczeń na rzecz najemców, w tym udostępniania lokalu, jego ochrony, ogrzewania, chłodzenia, wentylacji, czy dostarczania do lokalu energii elektrycznej, *de facto* nadal dokonują części tych świadczeń, działając w dobrze pojętym interesie zarówno swoim jak i przede wszystkim najemców. Nie wykonywanie tych świadczeń groziłoby niejednokrotnie powstaniem szkody w samym lokalu lub mieniu najemcy w nim pozostawionym. Zapewne będą także często występować sytuacje, w których najemca pomimo zakazu prowadzenia jego działalności w podstawowym zakresie nadal będzie korzystał z lokalu w ramach swej działalności gospodarczej w zakresie dozwolonym przez przepisy (np. dokonując konfekcjonowania towarów na cele ich sprzedaży wysyłkowej). Formą korzystania przez najemcę z lokalu jest również samo utrzymywanie w nim towarów i innego mienia najemcy, które w przeciwnym razie najemca musiałby przechowywać we własnym obiekcie lub oddać innemu podmiotowi do odpłatnego przechowania. W związku z tym w prasie branżowej toczy się ożywiona dyskusja, czy w tej sytuacji istnieją, inne niż umowa najmu, podstawy prawne do żądania przez wynajmujących od najemców zwrotu kosztów powyższych świadczeń czy też wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w ograniczonym zakresie (np. przechowywania w nim towaru).

Należy zauważyć, że istnieje kilka podstaw prawnych, na które w zależności od konkretnej sytuacji, postanowień danej umowy najmu oraz spełnienia dodatkowych przesłanek, mogą się powołać wynajmujący w celu uzasadnienia żądania zapłaty częściowego wynagrodzenia za ograniczone korzystanie z lokalu czy zwrotu kwot odpowiadających sumie wydatków i nakładów ponoszonych przez nich bezpośrednio lub pośrednio na lokal w okresie trwania zakazu działalności, pomimo zwolnienia ich z obowiązku ponoszenia takich kosztów przez Ustawę. W zależności od konkretnej sytuacji, może być uzasadnione oparcie takich roszczeń wynajmującego na przepisach o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.), bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.), wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 k.c.), czy domniemanej umowie przechowania (art. 835 i n. k.c.). Zastosowanie każdego z tych rozwiązań będzie wymagać jednak dokonania dodatkowych czynności prawnych przez wynajmującego, a zasadność ich zastosowania będzie zależeć od specyfiki lokalu, obiektu, rodzaju mienia pozostawionego przez najemcę w lokalu, rodzaju jego działalności, sposobu korzystania z lokalu przez najemcę w okresie trwania zakazów, świadczeń wynajmującego i innych czynników.

Trzeba także zauważyć, że oprócz wskazanych wyżej pozaumownych podstaw prawnych roszczeń wynajmującego, w zależności od postanowień konkretnej umowy najmu, może być możliwe rozliczenie z najemcą kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez wynajmującego w związku z lokalem w okresie wygaśnięcia zobowiązań umownych, na podstawie postanowień samej umowy najmu o rozliczeniu opłat eksploatacyjnych (*service charges*). W przypadku umów najmu w galeriach handlowych standardem są bowiem postanowienia o dorocznym rozliczeniu (*reconciliation*) zapłaconych opłat eksploatacyjnych i poniesionych kosztów eksploatacyjnych przypadających na najemcę, w wyniku którego najemca może być zobowiązany do zapłacenia wynajmującemu części takich kosztów nie pokrytych zapłaconymi w danym roku opłatami eksploatacyjnymi (*shortfall*). Dopuszczalność i możliwość obrony uwzględnienia kosztów eksploatacyjnych przypadających na miesiące trwania zakazu będzie zależeć od postanowień danej umowy, w tym kwestii, czy opłata eksploatacyjna została skonstruowana jako płatność roczna zaliczkowana miesięcznie, czy też płatność miesięczna tylko

rozliczana rocznie. Powołując się na cele i intencje art. 15ze Ustawy (pełne zwolnienie najemcy z płatności za czas trwania zakazów) najemcy mogą kwestionować zasadność takiego rozliczenia wskazując, że koszty eksploatacyjne ponoszone przez wynajmującego w okresie trwania zakazu nie powinny być w ogóle uwzględniane w rozliczeniu rocznym, a nawet, że z kosztów eksploatacyjnych poniesionych przez wynajmującego za cały rok 2020 z góry (podatek od nieruchomości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste, składka ubezpieczeniowa itd.) lub jakąś część tego roku (np. opłaty za różne przeglądy techniczne) w rozliczeniu rocznym powinna być uwzględniona tylko proporcjonalna część odpowiadająca okresowi nie objętemu zakazami prowadzenia działalności. Ta kwestia również najprawdopodobniej znajdzie rozwiązanie dopiero w orzecznictwie sądowym.

Wynajmujący dochodząc roszczeń płatniczych wobec najemców zarówno ze wskazanych wyżej podstaw pozaumownych, jak i na podstawie postanowień danej umowy najmu dotyczących rocznego rozliczenia opłat eksploatacyjnych, muszą liczyć się z podnoszeniem przez broniących się przed takimi roszczeniami najemców zarzutów obejścia prawa, czy też nadużycia prawa (art. 5 k.c.) przez wynajmującego, których zasadność będzie wymagała każdorazowo oceny sądu.

8. Obowiązkowa oferta przedłużenia umowy najmu.

W założeniach ustawodawcy, pozbawienie wynajmujących opłat czynszowych za okres obowiązywania zakazów miało im zostać skompensowane możliwością przedłużenia okresu obowiązywania umowy najmu o okres trwania zakazów wydłużony o sześć miesięcy. Jak wyżej wskazano, należy przyjąć, że pomimo tego, że zobowiązania stron umowy najmu w czasie trwania zakazów prowadzenia działalności ulegają wygaśnięciu, sam okres najmu nie ulega zawieszeniu, wstrzymaniu czy przerwaniu, lecz biegnie nieprzerwanie pomimo wygaśnięcia zobowiązań, co oznacza dla wynajmującego utratę części założonych przychodów z danej umowy najmu. Z drugiej strony, skutki braku zawieszenia biegu okresu najmu mogą się również okazać niekorzystne dla najemcy, zwłaszcza w przypadku, gdy okres trwania zakazu działalności pokryje się w części lub całości z przewidzianym umową najmu okresem trwania zachęt finansowych czyli wakacji czynszowych (*rent free*) lub obniżonego czynszu (*rent rebate*) – późniejsze „odzyskanie” przez najemcę takich utraconych zachęt finansowych po ustaniu zakazów może okazać się niemożliwe.

Zgodnie z art. 15ze ust. 2 Ustawy, najemca jest zobowiązany złożyć wynajmującemu, w terminie 3 miesięcy od dnia zniesienia zakazu prowadzenia działalności bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy najmu na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o 6 miesięcy (np. przy zakazie trwającym 3 miesiące okres przedłużenia umowy powinien wynieść 9 miesięcy). Obowiązek najemcy złożenia powyższej oferty powstaje z dniem zniesienia zakazu działalności. Wydaje się, że powyższa oferta nie może zostać skutecznie złożona przez najemcę dobrowolnie przed powyższym dniem, zwłaszcza, że nie mogłaby jeszcze wówczas zostać skonkretyzowana, bo okres przedłużenia umowy najmu będący pochodną okresu obowiązywania zakazu działalności nie będzie jeszcze znany. W przypadku, gdy okres najmu wygaśnie przed zniesieniem zakazu działalności, w szczególności nie zostanie przedłużony na podstawie przepisu art. 31s Ustawy, który opisujemy niżej, były najemca nie będzie zobowiązany do złożenia powyższej oferty, co oznacza, że w takim przypadku wynajmujący będzie pozbawiony możliwości skompensowania sobie utraconych należności z umowy najmu poprzez przedłużenie jej okresu.

Wbrew brzmieniu przepisu oraz treści uzasadnienia Ustawy, złożenie oferty przez najemcę nie jest bezwzględnie obowiązkowe, lecz uzależnione od decyzji najemcy. Ustawa przewiduje, że w przypadku niezłożenia oferty, postanowienia art. 15ze ust. 1 Umowy przestają wiązać wynajmującego z chwilą bezskutecznego upływu terminu na złożenie oferty, co oznacza, że powyższy przepis o czasowym

wygaszeniu zobowiązań umownych przestaje obowiązywać, ale tylko w stosunku do zobowiązań najemcy, ze skutkiem wstecznym, czyli tak, jakby nie został w ogóle wprowadzony. W takim przypadku wszystkie wygaszone zobowiązania najemcy za okres trwania zakazu odżywają i powinny zostać niezwłocznie spełnione, a wynajmujący może i powinien wystawić najemcy fakturę VAT na zaległe należności umowne. Najemcy uzyskują więc prawo wyboru pomiędzy złożeniem oferty, która w razie jej przyjęcia przez wynajmującego będzie skutkować wskazanym wyżej przedłużeniem okresu obowiązywania umowy najmu z utrzymaniem zwolnienia najemcy z płatności z umowy najmu za okres obowiązywania zakazu, a rezygnacją ze złożenia takiej oferty, co skutkować będzie zakończeniem stosunku najmu w pierwotnym terminie określonym umową, lecz z obowiązkiem zapłaty wszystkich zaległych należności z umowy najmu za okres obowiązywania zakazu. Należy dodać, że złożenie przez najemcę oferty przedłużenia umowy najmu na okres inny niż przewidziany Ustawą lub na zmodyfikowanych warunkach będzie traktowane jak nie złożenie takiej oferty w ogóle, a zatem również będzie skutkować przywróceniem wygaszonych zobowiązań najemcy.

Należy także zauważyć, że nawet w sytuacji przywrócenia obowiązku zapłaty należności umownych za okres trwania zakazu w wyniku niezłożenia powyższej oferty, najemca może dochodzić zwolnienia go z ich zapłaty lub zmniejszenia ich wysokości w oparciu o wskazane niżej ogólne przepisy kodeksu cywilnego dotyczące skutków nadzwyczajnej zmiany okoliczności, jaką niewątpliwie jest tej skali epidemia i wprowadzone w celu jej zwalczania ograniczenia i zakazy. Jak się wydaje, z uwagi na szczególne uregulowanie w Ustawie skutków niezłożenia przez najemcę w terminie oferty przedłużenia umowy najmu (*lex specialis*), wynajmujący nie będzie mógł domagać się od najemcy dodatkowego odszkodowania za nie złożenie takiej oferty, choć formalnie będzie to stanowić naruszenie obowiązku najemcy wynikającego z Ustawy. Należałoby również przyjąć, że wynajmujący nie powinien być uprawniony do żądania odsetek od przywróconych zaległych opłat za okres trwania zakazu lub do zastosowania sankcji wobec najemcy za niedokonanie płatności tych opłat w pierwotnych terminach (np. do wypowiedzenia umowy z tego powodu), choć nie wynika to wyraźnie z przepisów ustawy.

W naszej ocenie wynajmujący nie ma obowiązku przyjęcia oferty najemcy, taki obowiązek w żaden sposób nie wynika z przepisu art. 15ze ust. 2, ani z jego celów. Jeżeli jednak wynajmujący oferty najemcy nie przyjmie nie będzie to skutkować (w przeciwieństwie do nie złożenia oferty przez najemcę w terminie) cofnięciem „wygaszenia” zobowiązań umownych za czas obowiązywania zakazów.

9. Możliwość stosowania innych przepisów Kodeksu cywilnego.

Mocą art. 15ze ust. 4 Ustawy, w przypadkach objętych dyspozycją tego przepisu utrzymana została możliwość stosowania przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej. Powyższe odesłanie jest niejasne i mylące, bowiem kodeks cywilny nie zawiera żadnych przepisów dotyczących konkretnie skutków ograniczeń swobody działalności gospodarczej. Zastosowanie mogą natomiast znaleźć, w zależności od konkretnego stanu faktycznego, ogólne przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zwolnienia z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia, następczej niemożności świadczenia czy też nadzwyczajnej zmiany stosunków (*rebus sic stantibus*). Prawdopodobnie o te właśnie przepisy chodziło ustawodawcy. Roszczenia wynikające z tych przepisów mogą podnosić zarówno strony umów, których dotyczy omawiany przepis art. 15ze Umowy, jak i tych umów, do których przepis nie ma zastosowania.

10. Dopuszczalność odmiennego uregulowania swych relacji przez strony umowy.

Ostatnim zagadnieniem dotyczącym omawianego przepisu, które warto tu omówić, jest ocena jego charakteru prawnego, to jest ustalenie, czy jego postanowienia mają charakter bezwzględnie

obowiązujący (*ius cogens*), czy też dyspozytywny, a zatem czy strony najmu mogą za wzajemnym porozumieniem przyjąć rozwiązania odbiegające od przewidzianych w tym przepisie, a nawet z nimi sprzeczne, na przykład uzgodnić, że za czas obowiązywania zakazu działalności najemca będzie jednak uiszczał częściowy czynsz lub opłaty eksploatacyjne z jednoczesnym zwolnieniem go z obowiązku złożenia oferty przedłużenia umowy. Z reguły, ilekroć ustawodawca zamierza nadać danej regulacji charakter bezwzględnie obowiązujący, czyli wyłączyć możliwość jej modyfikacji przez strony umowy, zawiera ona sformułowania wywierające taki skutek np. „postanowienia umowne sprzeczne z treścią § x są nieważne”. Przepis art. 15ze Ustawy nie zawiera takich sformułowań. Również analiza jego celu i funkcji nie uzasadniają wniosku, że strony umowy najmu nie mogłyby uzgodnić odmiennych rozwiązań. Wobec powyższego należy uznać, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, a strony umowy najmu mogą, w drodze aneksu do umowy lub odrębnego porozumienia, umówić się na zastosowanie rozwiązań innych od przewidzianych Ustawą. W takim przypadku strony powinny jednak wyraźnie zrzec się możliwości korzystania z dalej idących uprawnień, które mogą im przysługiwać na podstawie Ustawy.

11. Możliwość przedłużenia umów najmu do końca czerwca 2020 r. i zakaz ich wypowiedzania

Odnotować należy także dwa przepisy Ustawy dotyczące utrzymania trwałości umów najmu powierzchni komercyjnych na spodziewany wstępnie okres trwania zakazów prowadzenia działalności handlowej, tj. do dnia 30 czerwca 2020 roku.

Pierwszym z tych przepisów jest art. 31s Ustawy, zgodnie z którym, w przypadku gdy czas obowiązywania umowy najmu lokalu zawartej przed dniem wejścia w życie Ustawy (31 marca 2020 r.) upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., umowa ulegnie przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych jeżeli najemca złoży wynajmującemu swe oświadczenie o woli przedłużenia najpóźniej w dniu upływu okresu obowiązywania umowy. Najemca nie ma prawa złożenia takiego oświadczenia wyłącznie w sytuacjach opisanych w powołanym przepisie, to jest w przypadkach, gdy uprzednio dopuścił się naruszeń swych podstawowych obowiązków umownych (zaległości w płatnościach należności za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, używanie lokalu sprzecznie z umową, przeznaczeniem, zaniedbania grożące szkodą w lokalu, podnajęcie lub oddanie do używania lokalu bez zgody wynajmującego).

Drugim takim przepisem jest art. 31t Ustawy, wprowadzający po stronie wynajmujących do dnia 30 czerwca 2020 r. zakaz wypowiedzania umów najmu lub wysokości czynszu (uprawnienie z art. 685¹ k.c., często wyłączone w najmach komercyjnych), który nie obowiązuje (w odniesieniu do najmów komercyjnych) tylko w razie naruszenia przez najemcę postanowień umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania lokalu lub konieczności rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal. Powyższy przepis nie zabrania jednak wypowiedzenia umowy przez najemcę (jeżeli przysługuje mu takie uprawnienie z umowy) lub jej rozwiązania za porozumieniem stron.

12. Podsumowanie.

Podsumowując krótko powyższe regulacje trzeba zwrócić uwagę na kilka kwestii. Po pierwsze, powyższe regulacje, wbrew deklaracjom ustawodawcy, nie uwzględniają w jednakowym stopniu słuszych interesów obu stron umowy. Przyjęte rozwiązanie jest bowiem wyraźnie korzystniejsze dla najemców, co może skłaniać wynajmujących do poszukiwania rozwiązań prawnych umożliwiających im choćby częściowe pokrycie, jeśli nie utraconych korzyści, to przynajmniej rzeczywistych strat poniesionych w wyniku ich wprowadzenia. Po drugie, przepisy te wprowadzają nieznanne dotychczas i nie sprawdzone w praktyce rozwiązania prawne (czasowe wygaszenie zobowiązań), co w połączeniu z

ich wyjątkowo nieprecyzyjną redakcją i niejednoznaczną treścią (zwłaszcza ust. 1 art. 15ze) tworzy wybuchową mieszaninę, która z pewnością stanowić może zarzewie wieloletnich sporów pomiędzy stronami umów najmu. Powyższe spory i wyjaśnianie przez orzecznictwo sądowe wątpliwości interpretacyjnych związanych z tymi przepisami może trwać wiele lat niepotrzebnie obciążając relacje między najemcami i wynajmującymi oraz ich bieżącą działalność operacyjną.

W tej sytuacji należy zdecydowanie rekomendować w każdym przypadku poszukiwanie i wypracowywanie przez strony umów rozwiązań polubownych i zawieranie odpowiednich porozumień precyzyjnie regulujących wzajemne relacje na czas trwania zakazów epidemiologicznych oraz ich dalszych konsekwencji, co jest prawnie dopuszczalne, gdyż, jak wyżej wskazano, omawiane przepisy mają charakter dyspozytywny. Od profesjonalnych stron komercyjnych umów najmu można zasadnie oczekiwać gotowości poszukiwania takich kompromisowych rozwiązań. Zaistniała bezprecedensowa sytuacja, której niekorzystne skutki dotyczą wszystkich uczestników całego „ekosystemu” nieruchomości komercyjnych każe w duchu partnerstwa przekroczyć wykształcone w innych okolicznościach nawyki biznesowe ze świadomością, że obecny kryzys jakkolwiek głęboki, to jednak wcześniej czy później minie, a postawa, jaką w tym trudnym okresie zaprezentują poszczególni uczestnicy tego ekosystemu zostanie zapamiętana i może pozytywnie utrwalić, ale też niekorzystnie obciążyć przyszłe relacje.

W CELU UZYSKANIA DALSZYCH INFORMACJI ZAPRASZAMY DO KONTAKTU:

Wojciech Langowski

Radca prawny, Partner

T: +48 22 447 43 00

K: 601 992 494

E: Langowski@millercanfield.com

Anna Czajkowska

Radca prawny

T: +48 22 447 43 00

K: 506 469 200

E: czajkowska@millercanfield.com

***Zastrzeżenie:** Niniejsza publikacja została przygotowana dla klientów i współpracowników kancelarii Miller Canfield. Ma ona na celu jedynie przedstawienie streszczenia niektórych wydarzeń prawnych z wybranych dziedzin prawa. Z tego powodu informacje zawarte w niniejszej publikacji nie powinny stanowić podstawy do podjęcia jakiegokolwiek decyzji dotyczącej określonego kierunku działania. Informacje te nie mogą też być traktowane jako porada prawna ani nie zastępują szczegółowej opinii prawnej w konkretnej sprawie. W każdym przypadku należy skorzystać z usług doradców prawnych w celu weryfikacji, czy odpowiednie przepisy prawa mają zastosowanie do określonej sytuacji.*