



KRYZYS W RELACJACH

TARCZA ANTYKRYZYSOWA MOŻE SPOWODOWAĆ DŁUŻSZY KRYZYS W RELACJACH WYNAJMUJĄCYCH I NAJEMCÓW NIŻ STAN EPIDEMII

Fot. Envato

Uchwalona w dniu 31 marca 2020 r. ustawa, zwana „Tarczą Antykryzysową”, która miała stanowić remedium dla polskich przedsiębiorców na skutki epidemii COVID-19 i wprowadzane przez rząd ograniczenia działalności gospodarczej objęła swoimi regulacjami umowy najmu lokali w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², czyli w większości galerii handlowych w Polsce.

Niezależnie od opinii co do zasadności i skutków wprowadzonych regulacji bezspornym jest, że jest to pierwsza od 30 lat tak znacząca ingerencja w relacje pomiędzy przedsiębiorcami, obejmująca narzuconą przez państwo modyfikację warunków już zawartych umów w obrocie profesjonalnym.

Tarcza Antykryzysowa stanowi nowelizację ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Nowelizacja ta wprowadziła do ustawy kilka przepisów, w tym także art. 15ze, bezpośrednio regulujących stosunki prawne między wynajmującymi i najemcami. Dwie najważniejsze regulacje dotyczą „czasowego wygaszenia” wzajemnych zobowiązań z umów najmu lokali w galeriach handlowych na okres trwania zakazu prowadzenia

działalności, powiązane z przedłużeniem całkowitego okresu obowiązywania tych umów oraz ograniczenia możliwości wypowiedzenia umów najmu przez wynajmujących do dnia 30 czerwca 2020 r.

Spektrum wątpliwości

Niestety, zarówno założenia stojące za wprowadzonymi przepisami wydają się błędne, bowiem nie rozwiązują problemów wynajmujących i najemców w sposób symetryczny oraz adekwatny, jak i treść przepisów powoduje, że istnieją poważne wątpliwości w zakresie praktyki ich stosowania, pozwalające przewidywać liczne spory na tej podstawie.

Przed wszystkim instytucji „czasowego wygaśnięcia” zobowiązań z umów najmu trudno szukać we wcześniej obowiązujących w Polsce przepisach prawa. Ustawodawca wprowadził do obrotu prawnego nieznaną wcześniej instytucję, nie precyzując szczegółowo jej skutków. Co ważne, początkowo przepisy miały modyfikować umowy najmu jedynie poprzez obniżenie wysokości czynszu o 90%, co niewątpliwie byłoby rozwiązaniem bardziej jednoznacznym i zrozumiałym, a jednocześnie gwarantowałyby właścicielom galerii w okresie trwania zakazów przynajmniej część przychodów oraz pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

Ostatecznie zrezygnowano z takiego rozwiązania na rzecz „wygaśnięcia” zobowiązań z umów. Domniemać można, iż taka zmiana wynikała z założenia, że to ograniczy właścicielom galerii handlowych możliwość dochodzenia odszkodowań od Skarbu Państwa. W poprzedniej sytuacji bowiem właściciel mógłby twierdzić, że poniósł szkodę skoro najemca dalej otrzymywał świadczenie w postaci prawa do korzystania z lokalu, a już czynsz dla wynajmującego został ograniczony i to o łatwo wycielzalną kwotę. Co ciekawe przy obu rozwiązaniach trudno zrozumieć, czemu ciężar zakazów mają zasadniczo ponosić właściciele, a nie na przykład obie »

strony umowy najmu w wyniku 50% upustu w czynszu, jak również czemu w przyjętym rozwiązaniu nie rozróżniono czynszu od udziału najemcy w kosztach eksploatacyjnych, które zasadniczo pozostają na niezmiennym poziomie, zwłaszcza, że część najemców w jakiejś ograniczonej formie, ale wciąż korzystając z lokali prowadząc działalność zdalnie lub „na wynos”.

Praktyczny punkt widzenia

Zastosowane rozwiązanie oznacza taki stan, jak gdyby umowa najmu nie wzięła w okresie obowiązywania zakazu działalności i dopiero po jego ustaniu wzajemne zobowiązania ponownie odżywiają. W tym okresie najemca nie musi opłacać czynszu ani jakichkolwiek innych opłat

Tym samym, w świetle przepisów prawa cywilnego, przed wynajmującymi stoi możliwość dochodzenia od najemców wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali za okres, gdy najemcy nie byli uprawnieni do korzystania, przy czym jego wartość mogłaby odbiegać od wartości czynszu. Takie powództwa mogą być zasadne, skoro najemca zajmuje lokal bez podstawy prawnej (nawet, gdy nie jest on otwarty dla klientów), a właściciel nie ma dostępu do swojej własności, nie może nią dowolnie rozporządzać i czerpać z niej pożytków. W konsekwencji, przepisy mające na celu ochronę najemców mogą nie tylko nie przynieść rezultatu, bowiem trzeba będzie zapłacić wynajmującemu za okres przestoju, ale dodatkowo spowodują lawinę sporów sądowych.

zagrożenia epidemicznego. Jednak przepis nie jest prawidłowo napisany bowiem nie określa konkretnej daty od której działa „wstecz” (w odróżnieniu od kilku innych prawidłowo zapisanych) a w swojej treści nie zawiera nazwy COVID-19 by zidentyfikować ten zakaz. Jednocześnie na kanwie odmiennych przepisów tej ustawy już Ministerstwo Sprawiedliwości wskazywało, że ustawa nie ma mocy wstecznej i działa od chwili jej uchwalenia, czyli od dnia 31 marca 2020 r. Tu spory mogą dotyczyć opłat za dużą część marca 2020 r.

Dodatkowo Tarca Antykrzysowa, wprowadzając do ustawy art. 31t, zastrzegła brak możliwości wypowiedzenia przez wynajmującego (ale już nie przez najemcę) jakiegokolwiek umowy najmu do dnia 30 czerwca

Jeśli wierzy w obecne prognozy rządu, stan epidemii a wraz z nim zakazy, zakończą się z końcem czerwca 2020 r., czyli trwać będą około 3,5 miesiąca, a więc umowy najmu mogą być przedłużane o 9,5 miesiąca. Co gorsza dopiero po 3 miesiącach (w tym przykładzie na początku października 2020 r.) wynajmujący się dowie, czy umowa uległa przedłużeniu lub czy może żądać od najemcy czynszu za okres objęty zakazem.

przewidzianych umową. Jednakże, w takiej sytuacji powstają pytania o dwie kwestie, to jest obowiązek opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu albo ewentualnie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, gdyby lokalu nie opróżniono i najemca mógłby jednak z niego korzystać. Oczywiście jest, że najemcy z chwilą ogłoszenia zakazów działalności nie opróżnili lokali i w praktyce zajmują te lokale do dzisiaj wraz z wniesionym do nich wyposażeniem i towarami, uniemożliwiając wynajmującemu oddanie ich do korzystania innym, i tym samym bezumownie korzystając z lokali. Z drugiej strony oczywiście jest również, że ani wynajmujący nie chcieli aby najemcy opuścili wynajmowane lokale, ani chyba nie było to zamiarem ustawodawcy.

Przyznać należy, że część prawników opierając się na wykładni funkcjonalnej nowych przepisów traktuje okres „wygaszenia” jako rodzaj „zawieszenia”, w którym umowa obowiązuje i fakt zajmowania lokalu jednak opiera się na postanowieniach umowy. Takie stanowisko będzie korzystne dla najemców, choć sprzeczne z jednoznacznością treści przepisu.

Tarca „krzysowa”

Kolejnym problemem jest okres jakiego dotyczy wygaszenie, bowiem tylko teoretycznie sprawa jest jasna, czyli przepis wchodzi w życie od daty zakazu prowadzenia działalności, który rozpoczął się dnia 14 marca 2020 r. wraz z pierwszym rozporządzeniem Ministra Zdrowia o ogłoszeniu stanu

2020 r., chyba, że w przypadku lokali użytkowych wynikać by to miało z niewłaściwego korzystania z lokalu lub konieczności rozbioru czy remontu budynku. Rozwiązanie to zabezpiecza najemcę przed wypowiedzeniem umowy w oparciu o umowne zapisy dotyczące innych przypadków, przykładowo za nieotwarcie lokalu, czy brak płatności. Również zakaz będzie dotyczyć przypadku, gdy najemca powinien uzupełnić zabezpieczenie takie jak gwarancja bankowa i tego nie uczyni. Co istotne zakres tego ograniczenia z treści przepisu raczej obowiązuje dopiero od dnia 31 marca 2020 r.

Całość relacji wynajmującego z najemcą dodatkowo komplikuje fakt, że wygaszenie umowy może się okazać już po ustaniu zakazu prowadzenia działalności nieskuteczne

i jest to uzależnione od złożenia przez najemcę oferty „przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach”. Tarca Antykrzysowa zakłada, że w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu, najemca złoży wynajmującemu ofertę przedłużenia okresu obowiązywania umowy o okres zakazu i co ciekawe dodatkowo przedłużony o 6 miesięcy. Po upływie okresu trzech miesięcy najemca utraci tę możliwość, a jak należy rozumieć umowa zostanie uznana za niewygasłą.

Tym samym jeśli wierzyć w obecne prognozy rządu, stan epidemii a wraz z nim zakazy, zakończą się z dniem 30 czerwca 2020 r., czyli trwać będą około 3,5 miesiąca, a więc umowy najmu mogą być przedłużane o 9,5 miesiąca. Co gorsza dopiero po 3 miesiącach (w tym przykładzie na początku października 2020 r.) wynajmujący się dowie, czy umowa uległa przedłużeniu lub czy może żądać od najemcy czynszu za okres objęty zakazem prowadzenia działalności. Jednocześnie najemca, o ile nie zdecydował się na przedłużenie (choćby w związku z pogarszającą się sytuacją ekonomiczną), dodatkowo będzie musiał zapłacić czynsz za okres zakazu. Nie jest też jasnym czemu tylko najemcy przynależą tego rodzaju prawa, skoro taki przedłużony okres mógłby również być korzystny dla właścicieli, którzy już w okresie wygaszenia umów sami poradził sobie z finansowaniem nieruchomości. Podstawowa wątpliwość co do takiego rozwiązania to kwestia jego konstytucyjności – skoro realnie pozbawia właściciela nieruchomości możliwości decydowania o lokalu i to już w okresie gdy stan epidemii lub jej zagrożenia minie. To wynajmujący na mocy umowy określił na jaki czas zamierza oddać nieruchomość w korzystanie i można przewidywać, że narzucenie mu przedłużenia tego terminu na czas po epidemii będzie kwestionowane. W praktyce może to mieć takie znaczenie, że gdy już okres najmu lokalu upływał niedługo po dacie wprowadzenia zakazu, a wynajmujący zawarł już umowę z następcą najemcy lub chciał dokonać przebudowy lub remontu obiektu to w razie przedłużenia tego okresu może albo nie móc wydać nowemu najemcy lokalu w ustalonym terminie albo podjąć zaplanowanych prac.

Takie przedłużenie budzi również praktyczne problemy. Choćby kwestie związane z zabezpieczeniami umów najmu udzielonymi przez najemców, czy to w postaci gwarancji bankowych czy też oświadczeń o poddaniu egzekucji. Wszystkie one zazwyczaj są zabezpieczeniem terminowym, zależnym od okresu obowiązywania umowy. Przedłużenie

okresu umowy bez obowiązku przedłużenia zabezpieczeń znowu może rodzić sytuacje konfliktowe i pozbawić wynajmujących takich zabezpieczeń.

Kolejny problem wynika z tego, że przepis nie wskazuje, w jakiej formie ma zostać złożona oferta. Zazwyczaj umowa przewiduje odrębne ustalenia co do formy składania pism i wzajemnej korespondencji, a skoro zakaz już nie będzie obowiązywał to można będzie odwołać się do tych zapisów. Można jednak już przewidzieć spory czy oferta wysłana mailem wystarczy, czy musi być pisemna, nie mówiąc o twierdzeniach spóźnionych, że wystarczała ustna deklaracja.

Okiem prawnika

Omówione kwestie nie wyczerpują całości problemów i konsekwencji z uchwalenia Tarczy Antykrzysowej, a w naszej opinii niestety zaproponowane rozwiązania nie spełnią oczekiwań oraz prawdopodobnie wygenerują kolejne spory. Co dziwi, ustawodawca nie zaufał przedsiębiorcom i ich ocenie sytuacji, zapominając, że zgodne wykonywanie umów to jest wspólny cel wynajmujących i najemców, którzy dzięki temu mogą prowadzić działalność. Przecież już wcześniej wynajmujący i najemca rozwiązywali zgodnie kwestie związane z przejściowymi problemami z płatnościami, ograniczeniem korzystania z galerii, remontami i podobnymi sytuacjami wpływającymi na działalność. Ustawodawca zapomina też, że po ustaniu zakazów wynajmujący oraz najemca będą musieli dalej zgodnie współdziałać i to w zmienionych warunkach gospodarczych, zapewne przez dłuższy czas. Jednocześnie uznano, że jeden model lub rozwiązanie będzie korzystne we wszystkich przypadkach, co nie jest w praktyce uzasadnione.

W naszej opinii najbardziej brakuje jednoznacznego zastrzeżenia, że strony mogą na mocy porozumienia ustalić odmiennie i dopiero gdy takiego porozumienia nie można osiągnąć to ewentualnie powinien wkraczać przepis. Jednocześnie regulacje powinny uwzględnić proporcjonalne rozłożenie ciężarów i fakt, że po stronie właścicieli nie tylko nie ma przychodów, ale są ponoszone koszty utrzymania obiektów, w których lokale nadal są zajęte przez najemców, co pozwoliłoby im na większe ustępstwa dla najemców w przyszłości. Niewątpliwie jest jeszcze czas na taką zmianę i wydaje się, że warto postulować, aby rząd rozważył zmiany przepisów tworząc z nich narzędzie bardziej praktyczne i nie budzące wątpliwości. ■

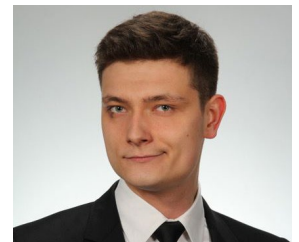


Marcin W. Cieśliński

Wspólnik w kancelarii BCLA Bisiorek Cieśliński i Wsp. <http://www.bcla.pl>

BIO O AUTORZE:

Marcin W. Cieśliński - adwokat, wspólnik w kancelarii BCLA Bisiorek Cieśliński i Wsp. Specjalizuje się w sporach sądowych oraz w prawie obrotu nieruchomościami, prawie korporacyjnym i nowych technologiach. Prowadzi także sprawy z zakresu korporacyjnych i pokrewnych oraz prawa własności przemysłowej, zwłaszcza z celem zabezpieczenia interesów w drodze stosownych umów. Jest autorem i współautorem artykułów publikowanych w mediach gospodarczych i branżowych.



Jakub Suchoń

Aplikant adwokacki w kancelarii BCLA Bisiorek Cieśliński i Wsp. <http://www.bcla.pl>

BIO O AUTORZE:

Jakub Suchoń - aplikant adwokacki w Izbie Warszawskiej. Specjalizuje się w postępowaniu cywilnym i administracyjnym, prawie obrotu nieruchomościami oraz prawie gier hazardowych. W zakresie jego zainteresowań znajdują się także kwestie szeroko pojętych nowych technologii.