

Komentarz prawny

Wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy najmu – regulacje umów najmu w ustawie 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.

W związku z epidemią COVID-19, która dramatycznie wpłynęła na działalność centrów handlowych, ustawodawca przygotował rozwiązania, których celem jest ograniczenie negatywnych skutków gospodarczych spowodowanych epidemią a odczuwanych przez najemców powierzchni komercyjnych w centrach handlowych. Jedną z regulacji przyjętych w ustawie 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 jest art. 15ze, który bezpośrednio ingeruje w umowy najmu powodując, że „W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej”

Nie oznacza to jednak definitywnego wygaśnięcia umowy najmu – ustawodawca zobowiązuje najemców, którzy byli zmuszeni zawiesić działalność w związku z objęciem ich zakazem handlu, do złożenia wynajmującemu bezwarunkowej i wiążącej oferty woli o przedłużeniu obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy. Najemca ma na to trzy miesiące od czasu wygaśnięcia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Chociaż ustawa

nakłada na wynajmującego obowiązek złożenia oferty to nie zastrzega, że oferta musi zostać zaakceptowana przez drugą stronę w związku z czym możliwe jest kilka scenariuszy – nie zawsze musi dojść do przedłużenia umowy, wynajmujący może na przykład ofertę odrzucić lub skierować do najemcy kontrofertę, która może zostać odrzucona.

Obowiązek złożenia oferty po stronie najemcy pojawia się z chwilą zniesienia zakazu działalności – w związku ze stopniowym wprowadzaniem oraz wygaszaniem ograniczeń każdą ze spraw należy rozpatrywać indywidualnie – obecnie ograniczenia funkcjonowania określonych instytucji lub zakładów pracy, czasowe ograniczenie określonych zakresów działalności przedsiębiorców oraz obowiązek wykonania określonych zabiegów sanitarnych określone są w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r.

Ustawodawca, jako cel omawianej regulacji – świadczy o tym projekt ustawy – założył odciążenie najemców poprzez zniesienie obowiązku płacenia czynszu w czasie obowiązywania zakazu jednak redakcja przedmiotowej regulacji: „wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu” rodzi pytania o prawa i obowiązki wynajmującego. Zgodnie z art. 659. § 1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 kodeks cywilny „Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do użytkowania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.” Pojawia się w związku z cytowanym przepisem pytanie o obowiązki wynajmującego w kontekście np. zapewnienia wynajmującemu dostępu do lokalu czy dostarczania mediów.

Pomimo wprowadzenia do ustawy regulacji wygaszającej, w szczególnych przypadkach, umowy najmu to ustawodawca w tym samym artykule zastrzega, że omawiany przepis nie uchybia przepisom ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej. Oznacza to, że pomimo nowych narzędzi ustawodawca nie ogranicza możliwości korzystania lub powoływania się na takie instytucje prawa cywilnego jak klauzula rebus sic stantibus czy następcza niemożliwość świadczenia. Wynajmujący może więc nie złożyć oświadczenia o przedłużeniu umowy i dochodzić obniżenia czynszu na innej podstawie niż art. 15ze „tarczy”.

Kogo dotyczy regulacja?

Omawiane rozwiązanie kierowane jest do najemców powierzchni handlowych w centrach handlowych, zgodnie z ust. 1 art. 15ze. rzeczonej ustawy, dodatkową przesłanką, która musi zostać spełniona jest niemożność prowadzenia działalności gospodarczej w związku z zakazem prowadzenia takiej działalności. Nie jest to jednak jedynym sposobem dochodzenia obniżenia czynszu – sytuację każdego najemcy jak i wynajmującego należy analizować indywidualnie pod kontem doboru najwłaściwszych instrumentów prawnych służących zabezpieczeniu interesów stron umowy w czasie epidemii. Należy pamiętać, że wybór innego sposobu dochodzenia roszczeń może wiązać się z koniecznością prowadzenia postępowania sądowego albo arbitrażowego a jego wynik oraz czas uzyskania rozstrzygnięcia nie są pewne.

Paweł Panek, prawnik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chetchowski i Wspólnicy Sp.k.