

Marzec 2020

Autopoprawka rządowa dotycząca tarczy antykryzysowej dla najemców powierzchni w galeriach handlowych – stan na 27.03.2020

Fakty

W dniu dzisiejszym dokonano **autopoprawy w złożonym wczoraj w Sejmie rządowym projekcie pakietu antykryzysowego**. Autopoprawka dokonuje istotnej zmiany w pierwotnie proponowanych przez rząd rozwiązaniach dotyczących najmu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² („galerie handlowe”).

Komentarze

W miejsce proponowanej jeszcze wczoraj automatycznej obniżki czynszu najmu o 90 procent dla najemców powierzchni w galeriach handlowych, których działalność została zakazana albo ograniczona na czas trwania stanu epidemii, wprowadzono odmienne rozwiązanie. Zgodnie z nową propozycją, w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w galeriach handlowych „*wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej („umowa”)*”. Projektowane postanowienie ma mieć skutek retroaktywny i wejść w życie od dnia obowiązywania zakazu prowadzenia działalności.

Skorzystanie przez najemcę (a właściwie „uprawnionego do użytkowania powierzchni handlowej”) z „wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań” będzie możliwe jedynie w przypadku złożenia wynajmującemu „bezwartunkowej i wiążącej oferty” przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.

Najemca powinien złożyć ofertę w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu prowadzenia działalności w galerii handlowej. Jeżeli najemca nie złoży oferty w tym terminie, postanowienie ustawy o wygaśnięciu wzajemnych zobowiązań przestanie wiązać wynajmującego. Projektowane postanowienie ma wejść w życie od dnia zniesienia zakazu prowadzenia działalności.

Projektowane rozwiązanie budzi duże wątpliwości. Podczas gdy oczywiste jest, że na skutek wygaśnięcia zobowiązań najemcy, nie będzie on musiał płacić czynszu (a także innych opłat należnych wynajmującemu na podstawie umowy najmu), to nie jasne, jaki skutek będzie miało „wygaśnięcie” zobowiązania wynajmującego, polegającego przecież na udostępnieniu najemcy i oddaniu do użytkowania lokalu/powierzchni handlowej. Czy skutkiem „wygaśnięcia” tego zobowiązania ma być jednocześnie „wygaśnięcie” uprawnienia najemcy do korzystania z powierzchni, choćby na cele magazynowe, w okresie zakazu działalności? Na to pytanie projektowane rozwiązanie nie daje jasnej odpowiedzi.

Ponadto nieprecyzyjne wydaje się postanowienie, że „wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań” na czas zakazu prowadzenia działalności przestaje wiązać wynajmującego w chwili bezskutecznego upływu terminu do złożenia oferty przez najemcę. Wydaje się, że intencją ustawodawcy było to, że zwolnienie z opłat za okres zakazu działalności dokonuje się niejako pod warunkiem rozwiązującym, którym jest niezłożenie oferty przedłużenia okresu najmu w wymaganym okresie (3 miesięcy). Wynika z tego ponadto, choć projekt o tym wprost nie stanowi, że z dniem następującym po upływie trzymiesięcznego okresu, w przypadku braku oferty przedłużenia najmu, czynsz za okres zamknięcia galerii staje się natychmiast wymagalny w wysokości określonej umową najmu.

W zmienionej wersji projektu wprost przewidziano, że powyższe postanowienia nie uchybiają właściwym przepisom Kodeksu cywilnego regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej.

Analiza

Prace nad projektem tarczy antykryzysowej przebiegają dynamicznie i trudno jest obecnie przewidzieć, jaki kształt przyjmie ostatecznie uchwalona wersja ustawy. Co istotne, w obecnie obowiązującej wersji projektu wprost przewidziano, że najemcy dysponują także rozwiązaniami znanymi prawu zobowiązań, umożliwiającymi zmianę zakresu ich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. Na tle nowego rozwiązania rodzi się sporo pytań, które mogą prowadzić do licznych sporów sądowych.

Jeżeli chcieliby Państwo otrzymać dodatkowe informacje lub odpowiedzi na nasuwające się po lekturze pytania, zapraszamy do kontaktu i nawiązania współpracy:

**MILENA WIECZOREK-WASZEWSKA
SENIOR ASSOCIATE**

e-mail: mwieczorek@fka.pl



FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz
Plac Małachowskiego 2
00-066 Warszawa

E: kontakt@fka.pl
T: +48 22 581 44 00