

Marzec 2020

### Fakty

**W czwartek (26.03.2020 r.) do Sejmu został przesłany rządowy projekt pakietu antykrzysowego nazywany powszechnie „tarczą antykrzysową”. Pakiet zawiera m.in. projekt ustawy 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 („specustawa”). Sejm ma zająć się projektami ustaw na piątkowym posiedzeniu.**

W związku z rosnącym zagrożeniem zarażenia SARS-CoV-2 w rozporządzeniach Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (rozporządzenie z 13 marca 2020 r.) oraz w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (rozporządzenie z 20 marca 2020 r., zmienione rozporządzeniem z 24 marca 2020 r.) wprowadzono szereg ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej.

Czasowo zakazano w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> („galerie handlowe”) handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, których przerażająca działalność polega na handlu: wyrobami tekstylnymi, wyrobami odzieżowymi, obuwiem i wyrobami skórzanymi, meblami i sprzętem oświetleniowym, sprzętem radiowo-telewizyjnym lub sprzętem gospodarstwa domowego, artykułami piśmiennymi i księgarskimi, jak również prowadzenia działalności gastronomicznej i rozrywkowej.

Wprowadzono także ograniczenia prowadzenia działalności usługowej najemcom powierzchni usługowej, za wyjątkiem usług medycznych, bankowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, pralniczych lub gastronomicznych polegających jedynie

## Tarcza antykrzysowa dla najemców powierzchni w galeriach handlowych – stan na 26.03.2020

na przygotowywaniu i dostarczaniu żywności, a także ograniczenia prowadzenia handlu detalicznego lub prowadzenia działalności usługowej na wyspach handlowych.

### Komentarze

**W liczącym ponad 170 stron projekcie specustawy zawarto szereg rozwiązań mających na celu przeciwdziałanie negatywnym skutkom gospodarczym rozprzestrzeniania się COVID-19. Specustawa zawiera również rozwiązania wprost odnoszące się do najemców powierzchni w galeriach handlowych, których działalność została znacznie ograniczona, a nawet zawieszona, na czas trwania epidemii.**

**Obniżenie wysokości czynszu najmu**  
Projekt przewiduje dla najemców obniżenie wysokości czynszu najmu o 90 procent w stosunku do czynszu określonego w umowie, w przypadku gdy działalność najemcy powierzchni w galerii handlowej w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii została zakazana lub ograniczona na podstawie przepisów prawa, a najemca działalności tej nie prowadzi. Jeśli umowa najmu przewiduje korzystniejsze dla najemcy zasady obniżenia czynszu (np. całkowite zwolnienie najemcy z obowiązku zapłaty czynszu), obowiązuje takie korzystniejsze warunki umowne.

**Zwolnienie z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy**

W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii najemca nie ponosi także odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy najmu. Najemca w szczególności nie będzie zobowiązany do naprawienia szkody poprzez zapłatę kary umownej lub odszkodowania, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy było

wynikiem zakazu lub ograniczenia prowadzenia działalności, a najemca nie prowadził działalności w galerii handlowej w tym okresie. Powyższe postanowienia odnoszą się do różnego rodzaju obowiązków dodatkowych ciążących na najemcach w galeriach handlowych, których niezrealizowanie obwarowane jest zazwyczaj w umowach najmu karami umownymi, m.in. uczestnictwa w akcjach promocyjnych prowadzonych przez wynajmującego czy obligatoryjnego prowadzenia działalności w godzinach pracy galerii handlowej.

**Możliwość ukształtowania wysokości czynszu przez sąd**

Istotne jest jednak, że zgodnie z projektem specustawy sąd po rozważeniu interesów obu stron może, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, w inny sposób oznaczyć wysokość czynszu najmu, jeśli wymagają tego względy słuszności. Stworzono zatem możliwość ukształtowania przez sąd wzajemnych stosunków pomiędzy wynajmującym a najemcą w odmienny sposób niż tylko poprzez 90-procentową obniżkę czynszu, a więc dopuszczono odpowiednio podniesienie albo dalsze obniżenie wysokości czynszu. Na takiej samej zasadzie dopuszczono również możliwość oznaczenia przez sąd wysokości kary umownej lub odszkodowania.

**Przedłużenie czasu obowiązywania umowy najmu**

Ponadto projekt przewiduje przedłużenie na warunkach dotychczasowych czasu obowiązywania umów najmu, których czas obowiązywania upływa po dniu wejścia w życie specustawy, do dnia 30 czerwca 2020 r. Powyższe dotyczy zarówno lokali mieszkalnych jak i lokali o innym przeznaczeniu, a więc również lokali usytuowanych w galeriach handlowych. Przedłużenie następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy o przedłużeniu najmu do dnia 30 czerwca 2020 r., złożonego przez najemcę wynajmującemu

Marzec 2020

lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania umowy najmu. Specustawa nie przewiduje zatem możliwości modyfikowania okresu, na jaki najem zostaje przedłużony.

Jednocześnie zastrzeżono, że powyższe rozwiązanie nie będzie miało zastosowania m.in. w przypadku zwłoki przez najemcę w zapłacie czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego, a przez niego pobieranych, za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, jeżeli łączna wartość tych zaległych należności przekroczyła kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc, jak również w przypadku używania lokalu przez najemcę w sposób sprzeczny z umową najmu lub niezgodnie z jego przeznaczeniem.

### **Zakaz wypowiedzania przez wynajmującego umowy najmu oraz wysokości czynszu**

Projekt wprowadza zakaz wypowiedzania umowy najmu oraz wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. Przewidziano również pewne wyjątki od powyższego zakazu, dopuszczając wypowiedzenie umowy najmu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, zatem również lokali usytuowanych w galeriach handlowych, w związku z naruszeniem przez najemcę postanowień umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania tego lokalu lub konieczności rozbioru lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal.

## Analiza

**Regulacja umów najmu na czas obowiązywania specustawy jest jednoznacznie korzystna dla najemców, tak lokali mieszkalnych (co nie dziwi), ale również lokali użytkowych. Poza regulacjami przewidzianymi w specustawie, w szczególności odnoszącymi się do automatycznego obniżenia wysokości czynszu najmu o 90 procent, najemcy dysponują także**

## **Tarcza antykryzysowa dla najemców powierzchni w galeriach handlowych – stan na 26.03.2020**

**rozwiązaniami znanymi prawu zobowiązań, umożliwiającymi zmianę zakresu ich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu (m.in. wyłączenie odpowiedzialności najemcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy ze względu na okoliczności, za które nie ponosi on winy, zmiana treści zobowiązania z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków na podstawie klauzuli *rebus sic stantibus*).**

Ponadto, w wielu umowach najmu powierzchni w galeriach handlowych wprost przewidziano mechanizmy na wypadek wystąpienia „siły wyższej”. Stan zagrożenia epidemicznego, stan epidemii oraz pandemia stanowią bez wątpienia przykład „siły wyższej”. Dla ustalenia dokładnych możliwości przysługujących najemcy niezbędna jest zatem analiza konkretnej umowy najmu wiążącej strony i zawartych w niej postanowień dotyczących ukształtowania praw i obowiązków najemcy, w tym na wypadek wystąpienia siły wyższej.

Nadchodzące miesiące pokażą, na ile powyższe rozwiązania zawarte w specustawie rzeczywiście pozwolą najemcom przezwyciężyć negatywne skutki gospodarcze związane z obecnie obowiązującym zakazem prowadzenia przez nich działalności w galeriach handlowych. Część sporów pomiędzy najemcami a wynajmującymi co do zakresu wzajemnych praw i obowiązków z pewnością znajdzie swój finał w sądzie.

**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](mailto:mwieczorek@fka.pl)

### **KONTAKT:**



**FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz**  
Plac Małachowskiego 2  
00-066 Warszawa

T: +48 22 581 44 00