

Kwiecień 2020

Tarcza antykryzysowa dla najemców powierzchni w galeriach handlowych

Fakty

Rządowy pakiet antykryzysowy, nazywany powszechnie „tarczą antykryzysową”, zawiera m.in. ustawę 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 („ustawa”). 31 marca 2020 Sejm przyjął ustawę, następnie ustawa została podpisana przez Prezydenta i opublikowana w Dzienniku Ustaw. Większość jej postanowień wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

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 2020r.) wprowadzono szereg ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej.

Czasowo zakazano w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² („galerie handlowe”) handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, których przeważająca działalność polega na handlu:

- wyrobami tekstylnymi,
- wyrobami odzieżowymi,
- obuwiami i wyrobami skózanymi,
- 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 na przygotowywaniu i dostarczaniu żywności, a także ograniczenia prowadzenia handlu detalicznego lub prowadzenia działalności usługowej na wyspach handlowych.

Komentarze

Ustawa zawiera rozwiązania wprost odnoszące się do najemców powierzchni w galeriach handlowych, których działalność została znacznie ograniczona, a nawet zawieszona, na czas trwania epidemii.

Wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy najmu

Zgodnie z uchwaloną przez Sejm ustawą, 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 używania powierzchni handlowej („umowa”)”*. Postanowienie ma mieć skutek retroaktywny i wejść w życie od dnia obowiązywania zakazu prowadzenia działalności.

Skorzystanie przez najemcę (a właściwie *„uprawnionego do używania powierzchni handlowej”) z „wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań”* będzie możliwe jedynie w przypadku złożenia wynajmującemu *„bezwartkowej 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. Postanowienie ma wejść w życie od dnia zniesienia zakazu prowadzenia działalności.

Powyższe 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 używania 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 powyższe 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 miesiące). Wynika z tego ponadto, choć ustawa o tym wprost nie stanowi, że już w dniu następującym po upływie trzymiesięcznego okresu, w przypadku braku oferty przedłużenia najmu, wynajmujący będzie mógł żądać zapłaty czynszu za okres zakazu prowadzenia działalności w wysokości określonej umową najmu. Nie jest jasne, czy w takiej sytuacji wynajmujący będzie mógł żądać odsetek liczonych od dnia upływu terminów umownych do zapłaty czynszu.

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

Kwiecień 2020

Tarcza antykryzysowa dla najemców powierzchni w galeriach handlowych

Przedłużenie czasu obowiązywania umowy najmu

Ponadto ustawa przewiduje przedłużenie na warunkach dotychczasowych czasu obowiązywania umów najmu, których czas obowiązywania upływa po dniu wejścia w życie ustawy, 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 lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania umowy najmu. Ustawa 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

Ustawa 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 rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Analiza

Regulacja umów najmu na czas obowiązywania ustawy jest raczej korzystna dla najemców, tak lokali mieszkalnych (co nie dziwi), ale również lokali użytkowych.

Zaproponowane rozwiązanie może jednak rodzić pewne wątpliwości interpretacyjne, które zostały wskazane powyżej. Poza regulacjami przewidzianymi w ustawie, w szczególności odnoszącymi się do „wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań stron umowy najmu”, najemcy dysponują także rozwiązaniami znanymi z prawa 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 ustawie 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



FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz
Plac Małachowskiego 2
00-066 Warszawa

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