

Koronawirus a najem nieruchomości komercyjnych



Brysiewicz & Wspólnicy
RADCOWIE PRAWNI

Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego a działalność gospodarcza

W związku z ogłoszeniem na obszarze Polski z dniem 14 marca 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego wprowadzono liczne ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej m.in. w zakresie usług gastronomicznych świadczonych w lokalach, imprez o charakterze masowym (w tym targi, wystawy, konferencje), sportu i rekreacji oraz handlu.

W obszarze handlu ograniczenia wynikające z ww. rozporządzenia dotyczą przedsiębiorców prowadzących sklepy w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², których przeważająca działalność polega na handlu wyrobami tekstylnymi, odzieżowymi, obuwiem, wyrobami skórzanymi, meblami i sprzętem oświetleniowym, sprzętem RTV i AGD, artykułami piśmiennymi i księgarskimi. W obiektach tego typu zakazane jest także do odwołania prowadzenie działalności gastronomicznej i rozrywkowej. Oznacza to, że nie tylko właściciele samodzielnie funkcjonujących restauracji, barów i lokali rozrywkowych, lecz także tętniących na co dzień życiem galerii handlowych odczują w wymiarze ekonomicznym pandemię koronawirusa, a niewykluczone, że staną także przed koniecznością rozważenia całkowitego zamknięcia drzwi do centrów handlowych.

Większość przedsiębiorców prowadzących działalność w ww. obszarach nie posiada własnych lokali, a związana jest długo- albo bezterminowymi umowami najmu. Czasowe, na ten moment nieokreślone jednak co do okresu trwania, ograniczenie prowadzenia działalności skutkować będzie spadkiem przychodów i problemami w regulowaniu zobowiązań pieniężnych, w tym wobec wynajmujących. W konsekwencji najemcy mogą zostać zmuszeni do poszukiwania możliwości wstrzymania się z regulowaniem należności pieniężnych wynikających z umów najmu, a nawet przedterminowego zakończenia stosunków najmu.



Obowiązek uiszczania czynszu z tytułu najmu powierzchni (lokalu) oraz kosztów operacyjnych

Podstawowym obowiązkiem obciążającym najemcę w związku z najmem powierzchni (lokalu) jest bez wątpienia konieczność terminowego uiszczania czynszu oraz tzw. kosztów operacyjnych na rzecz wynajmującego.

Sam fakt wystąpienia pandemii oraz wprowadzenia na obszarze Polski stanu zagrożenia epidemicznego nie jest co do zasady przesłanką do czasowego zaprzestania regulowania przez najemcę jego zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy najmu. Oznacza to, że wynajmujący ma prawo żądać terminowego uiszczania należności, a w przypadku jego braku może skorzystać z zabezpieczeń przewidzianych w umowie najmu, takich jak kaucje gwarancyjne czy gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe. W zależności od konkretnego stanu faktycznego, takie działanie wynajmującego może jednak otwierać pytanie o jego zgodność z zasadami współżycia społecznego.

Niektóre umowy najmu powierzchni komercyjnych przewidują klauzule tzw. siły wyższej, które przyznają najemcy uprawnienie do czasowego zaprzestania regulowania czynszu w przypadkach i na zasadach w nich określonych, np. w przypadku zaistnienia okoliczności niezależnej od woli stron, która utrzymuje się przez określony w umowie okres czasu.

Przykład:

„Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zamknięcia Obiektu na czas trwania zagrożenia, w nadzwyczajnych sytuacjach, w szczególności w razie bezpośredniego zagrożenia pożarem, katastrofą budowlaną, atakiem terrorystycznym, a także w razie wydania stosownych zarządzeń przez organy administracji publicznej. W przypadku gdy wskutek tego typu zdarzeń Najemca nie może korzystać z Przedmiotu Najmu przez okres przekraczający 30 dni, Najemcy przysługuje prawo do wstrzymania się z regulowaniem Czynszu i Kosztów Operacyjnych na rzecz Wynajmującego do czasu ustania stanu zagrożenia lub jego skutków. W sytuacji gdy stan zagrożenia lub jego skutki ustną w trakcie okresu rozliczeniowego, Najemca uiszcza Czynsz i Koszty Operacyjne proporcjonalnie do okresu, w którym będzie mógł użytkować Przedmiot Najmu w sposób wolny od zagrożenia i jego skutków”.

Dla określenia praw i obowiązków stron umów najmu w obecnym stanie zagrożenia epidemicznego konieczna jest zatem w pierwszej kolejności wnikliwa analiza postanowień umów najmu, bowiem to od nich uzależnione będą rekomendacje co do dalszych działań wynajmującego lub najemcy mających na celu zabezpieczenie ich interesów oraz realizację ewentualnych roszczeń.

Żądanie obniżenia czynszu najmu w sytuacji braku stosownych postanowień umowy najmu

Umowa najmu może przewidywać, że za okres, w którym najemca z przyczyn niezależnych od siebie i wynajmującego nie może prowadzić działalności w przedmiocie najmu, najemca regulować będzie obniżony czynsz, np. w wysokości 50 % czynszu przewidzianego umową.

Brak tego typu postanowienia pozbawia właściwie najemcę prawa do zapłaty obniżonego czynszu ze względu na nadzwyczajne, nieprzewidziane przez strony okoliczności, takie jak koronawirus. Wynajmujący może bowiem stać na stanowisku, że udostępnia najemcy lokal do prowadzenia działalności, zaś fakt niemożności jej prowadzenia (w tym wypadku ze względu na wprowadzenie stanu zagrożenia epidemicznego) jest okolicznością od niego całkowicie niezależną, wobec czego nie widzi podstaw do obniżenia najemcy czynszu.

Przepisy prawa polskiego nie przewidują w tym wypadku furtki dla najemcy, choćby zbliżonej do regulacji zawartej w art. 700 KC, a odnoszącej się do umowy dzierżawy.

Art. 700 KC: Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.

Dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu z powodu koronawirusa

Dopuszczalność przedterminowego rozwiązania stosunku najmu przez jednostronne oświadczenie wynajmującego lub najemcy uzależniona jest przede wszystkim od okresu, na jaki umowa została zawarta, postanowień umowy w zakresie uprawnień stron do wypowiedzenia umowy oraz, w tym szczególnym okresie zagrożenia epidemicznego, od tego czy umowa zawiera klauzulę tzw. siły wyższej.

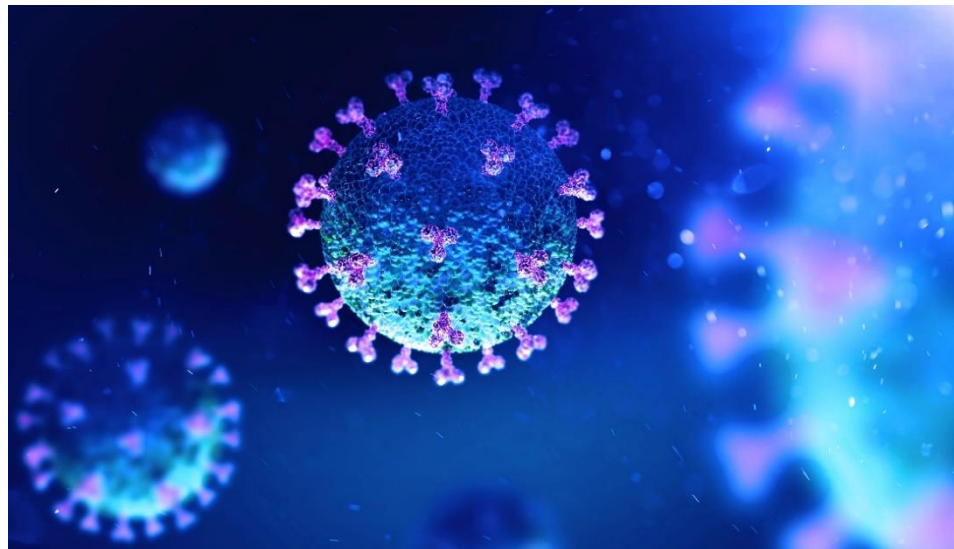
Jak wspomniano wcześniej w kontekście obowiązku najemcy do regulowania czynszu najmu, umowy najmu dotyczące powierzchni komercyjnych zawierają często postanowienia umożliwiające stronom przedterminowe zakończenie stosunku najmu bez dodatkowych konsekwencji finansowych.

Przykład:

„Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zamknięcia Obiektu na czas trwania zagrożenia, w nadzwyczajnych sytuacjach, w szczególności w razie bezpośredniego zagrożenia pożarem, katastrofą budowlaną, atakiem terrorystycznym, a także w razie wydania stosownych zarządzeń przez organy administracji publicznej. W przypadku gdy wskutek tego typu zdarzeń Najemca nie może korzystać z Przedmiotu Najmu przez okres przekraczający 90 dni, Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia”.

W braku tego rodzaju klauzuli strony ograniczone są do przesłanek wypowiedzenia określonych umową lub wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

O ile w przypadku umów najmu zawartych na czas nieokreślony każda ze stron będzie miała możliwość jednostronnego rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia (co przynajmniej w teorii, w tego typu nadzwyczajnej sytuacji, może pozwolić niektórym najemcom na zminimalizowanie strat, jednocześnie jednak wpływając negatywnie na sytuację wynajmujących, którzy mogą mieć w tym okresie, a także w najbliższej przyszłości, trudności z wynajęciem zwolnionej przez najemcę powierzchni), o tyle w przypadku umów zawartych na czas oznaczony sytuacja jest bardziej skomplikowana. Należy bowiem pamiętać, że umowy takie można wypowiedzieć (poza przypadkami wynikającymi z przepisów ustawy), tylko w sytuacji ziszczenia się przesłanek określonych w umowie.



***Rebus sic stantibus* – zakłęcie na ratunek w czasach koronawirusa?**

Strony redagując umowę nie zawsze przewidzą w niej rozwiązania na wypadek sytuacji nadzwyczajnych, takich jak atak terrorystyczny, kataklizm, czy zagrożenie epidemiczne. Z pomocą przychodzi wówczas ustawodawca, a konkretniej art. 357¹ KC.

Art. 357¹ KC: Jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Przepis art. 357¹ KC ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że w drodze umowy strony mogą modyfikować jego treść, w tym zawęzić lub rozszerzyć zakres jego stosowania, a także całkowicie wyłączyć jego zastosowanie. Przykładem tego typu klauzul w umowach najmu są m.in. wspomniane wcześniej klauzule tzw. siły wyższej.

Skorzystanie z rozwiązania przewidzianego w ww. przepisie jest o tyle niekorzystne dla stron, że jest znacząco rozciągnięte w czasie – jak wynika bowiem z treści samego przepisu, wymaga wytoczenia powództwa przed sąd.

Rozstrzygnięcie sądu ma charakter konstytutywny, czyli kształtujący treść zobowiązania. Strona występująca z powództwem powinna mieć niewątpliwie świadomość, szczególnie gdy żąda rozwiązania umowy, że kwestia związania sądu żądaniem pozwu co do sposobu ingerencji w stosunek zobowiązaniowy jest dyskusyjna, zaś rozwiązanie umowy powinno być rozwiązaniem ostatecznym, stosowanym tylko wówczas gdy dostosowanie umowy do nowych okoliczności nie jest możliwe.

Zamknięcie całego centrum handlowego przez wynajmującego w sytuacji gdy większość najemców musiała zamknąć lokale

To, czy właścicielom obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² będzie opłacało się otwierać obiekty uzależniona jest od kilku czynników, w tym przede wszystkim tego jaki podmiot jest

właścicielem całego obiektu, jaki jest przeważający rodzaj prowadzonej w obiekcie działalności handlowej oraz od tego jak skonstruowane są umowy najmu. Nie bez znaczenia jest także sytuacja wynajmującego jako przedsiębiorcy – to ilu zatrudnia pracowników, ile obiektów handlowych posiada w swoim portfelu, jakimi umowami jest związany w związku z konkretnym obiektem. W rezultacie nie można wykluczyć sytuacji, w której właściciel obiektu uzna, że otwarcie określonego obiektu handlowego nie będzie dla niego opłacalne.

Decydując się na zamknięcie całego obiektu w sytuacji gdy działalność choćby jednego z najemców jest dopuszczalna w świetle Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. sprawie wprowadzenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, wynajmujący naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą względem najemcy, w tym na gruncie umowy najmu, w zależności od jej treści, na konieczność zapłaty kar umownych w związku z uniemożliwieniem najemcy prowadzenia działalności w lokalu. W przypadku braku umownego ograniczenia odpowiedzialności Wynajmującego na wypadek tego rodzaju zdarzenia, konsekwencje finansowe, szczególnie przy uwzględnieniu nadzwyczajności sytuacji, mogą być trudne do przewidzenia. Należy mieć bowiem na uwadze, że zgodnie z art. 361 § 1 KC zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła; zgodnie jednak z art. 361 § 2 KC w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody, obejmuje w powyższych granicach, starty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Należy się także spodziewać, że najemca niezadowolony z obrotu sytuacji, wystąpi przeciwko wynajmującemu na drogą sądową (a być może, wypowie także umowę najmu), co wygeneruje dodatkowe koszty po obu stronach sporu.

Szansa na rozwiązanie systemowe?

W najbliższych dniach rząd planuje ogłosić i wprowadzić rozwiązania systemowe, które mają ułatwić przedsiębiorcom dotkniętym koronawirusem przetrwanie w tej nadzwyczajnej sytuacji.

Choć właściciele i zarządcy dużych obiektów handlowych, najemcy powierzchni w tego typu obiektach, a także inne podmioty objęte ograniczeniem prowadzenia działalności na podstawie wspomnianego na wstępie Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 12 marca 2020 r. już sygnalizują trudności, z jakimi przyjdzie im się zmierzyć, to trudno na dzisiaj przewidzieć, czy sygnalizowane póki co rozwiązania okażą się tak daleko idące, by rozwiązać problemy na gruncie najmu komercyjnego, w szczególności by obie strony umowy pozostały zadowolone.

W razie jakichkolwiek pytań, zapraszamy do kontaktu telefonicznego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.



Jan Sakławski

Radca prawny | Wspólnik

Brysiewicz i Wspólnicy sp.k.

Tel. + 48 537 101 300

E-mail: jan.saklawski@biw.legal



Kaja Buczkowska

Starszy prawnik | Of counsel

Brysiewicz i Wspólnicy sp.k.

Tel. +48 573 006 991

E-mail: kaja.buczkowska@biw.legal