



Wpływ epidemii na rynek najmów komercyjnych

Ograniczenia w możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców w centrach handlowych

Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii wprowadzone zostały liczne **ograniczenia w możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców**.

Według obecnej regulacji, nie można prowadzić w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² następującej działalności gospodarczej:

- 1) handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, z wyłączeniem najemców, których przeważająca działalność polega na sprzedaży:
 - żywności;
 - produktów kosmetycznych, innych niż przeznaczone do perfumowania lub upiększania;
 - artykułów toaletowych;
 - środków czystości;
 - produktów leczniczych, w tym w aptekach lub punktach aptecznych;
 - wyrobów medycznych;
 - środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego;
 - gazet;
 - artykułów budowlanych lub remontowych – z wyłączeniem weekendów w okresie od dnia 1 kwietnia do 11 kwietnia 2020 r.;
 - artykułów dla zwierząt domowych;
 - paliw;
- 2) prowadzenia działalności usługowej najemcom powierzchni usługowej, z wyłączeniem najemców, których przeważająca działalność polega na świadczeniu usług: medycznych, bankowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, pralniczych lub gastronomicznych polegających jedynie na przygotowywaniu i dostarczaniu żywności;
- 3) prowadzenia handlu detalicznego lub prowadzenia działalności usługowej na wyspach handlowych.

Rozwiązania zawarte w Tarczy Antykryzysowej

- Do najważniejszych zmian wprowadzonych „tarczą antykryzysową” dotyczących najmów komercyjnych należy zaliczyć:
- wygaśnięcie z mocy prawa wzajemnych zobowiązań stron umów najmu (lub podobnych), przez które dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności;

- obowiązek złożenia przez najemców ww. powierzchni na rzecz wynajmujących bezwarunkowych i wiążących ofert przedłużenia obowiązywania umów najmu na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. W przeciwnym razie wygaśnięcie zobowiązań traci moc, a najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz wynajmującego wszystkich zaległych kwot;
- ograniczenie prawa do wypowiedzenia zawartych umów najmu lub wysokości czynszu w okresie do 30 czerwca 2020 r.;
- możliwość przedłużania okresu najmu do dnia 30 czerwca 2020 r. na wniosek najemcy, w przypadku umowy najmu lokalu, której okres obowiązywania upływa po dniu wejścia w życie „tarczy antykryzysowej” a przed dniem 30 czerwca 2020 r. - oświadczenie najemcy powinno zostać złożone najpóźniej w dniu upływu okresu obowiązywania umowy.

Ograniczenia w możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w innych placówkach

➤ Wskazane wyżej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. wprowadziło **szereg ograniczeń w możliwości prowadzenia działalności gospodarczej również w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży 2000 m² i mniejszej.**

W chwili obecnej, aż do odwołania, obowiązuje ograniczenie prowadzenia w szczególności następujących rodzajów działalności:

- gastronomicznej, z wyłączeniem realizacji usług realizowanych na wynos lub z dowozem;
- związanej z organizacją i promocją imprez w tym m.in. targów, wystaw, konferencji;
- sportowej, rozrywkowej i rekreacyjnej, w tym związanej z prowadzeniem klubów fitness, siłowni, basenów, klubów tanecznych;
- związanej z projekcją filmów;
- związanej z konsumpcją i podawaniem napojów;
- związanej z prowadzeniem kasyn, z wyłączeniem kasyn internetowych;
- fryzjerskiej oraz kosmetycznej;
- związanej z działalnością salonów tatuażu i piercingu;
- związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- związanej z prowadzeniem usług hotelarskich;
- części świadczeń opieki zdrowotnej z zakresu rehabilitacji oraz sprawowania opieki stomatologicznej.

Ponadto, **w okresie od dnia 1 kwietnia do 11 kwietnia 2020 r. obowiązują dodatkowe ograniczenia, które dotyczą wszelkich placówek handlowych:**

- limit osób przebywających w tym samym czasie – do 3 osób na jedno stanowisko kasowe, z wyłączeniem osób obsługujących;
- w godzinach 10:00-12:00 przebywać mogą wyłącznie osoby powyżej 65. roku życia;
- obowiązek zapewnienia przez placówki handlowe rękawiczek jednorazowych lub środków do dezynfekcji;
- obowiązek dezynfekcji stanowiska kasowego lub stanowiska obsługi po każdym kliencie.

Skutki prawne wprowadzonych ograniczeń dla umów najmu

➤ Powyższe regulacje ograniczają możliwość świadczenia niektórych usług w lokalach, a także handel w placówkach handlowych w centrach handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², jednak co do zasady same centra handlowe mogą zostać otwarte.

Niezależnie od tego, epidemia COVID-19 może generować określone skutki prawne dla obu stron zawartych umów najmu, na które mogą powołać się obie strony umowy, niekiedy borykające się z krytyczną sytuacją ekonomiczną.

Dla najemców w centrach handlowych, których powierzchnia sprzedaży wynosi więcej niż 2000 m², których działalności zakazano ww. Rozporządzeniem, skutki prawne reguluje co do zasady „tarcza antykrzysowa” omawiana powyżej (art. 15ze 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 z dnia 31 marca 2020 r.).

W odniesieniu do pozostałych najmów konieczna jest analiza **postanowień umów**. Strony mogły uregulować swoje prawa i obowiązki w razie zaistnienia przypadków siły wyższej, za jakie może być uznana obecna pandemia COVID-19. Niezależnie od umowy zaś, w obecnej sytuacji zastosowanie będą miały **odpowiednie regulacje Kodeksu cywilnego wskazane w dalszej części**.

Ponadto, zwracamy także uwagę, że umowa najmu może zawierać **elementy innych umów**. Przykładowo w sytuacji, gdy umowa najmu zawiera także elementy **umowy o dzieło lub umowy o roboty budowlane (np. w ramach wykonania tzw. fit-out'ów na rzecz najemcy)**, należy wziąć pod uwagę możliwość zastosowania art. 635 Kodeksu cywilnego. Przepis ten reguluje skutki opóźnienia się wynajmującego z wykonaniem przedmiotu dzieła (lub robót budowlanych).

➤ **Przypadek siły wyższej wskazany w umowie**

Siła wyższa nie jest definiowana w polskim prawie, natomiast umowy najmu często autonomicznie definiują pojęcie siły wyższej i uprawnienia stron na wypadek zaistnienia jej przypadku.

Jeżeli umowa nie zawiera definicji siły wyższej (lub definicja siły wyższej jest bardzo ogólna), należy odwołać się do generalnych kryteriów wypracowanych przez **orzecznictwo i doktrynę prawa**. Jako siłę wyższą definiuje się zdarzenia, które są:

- zewnętrzne, oraz
- niemożliwe do przewidzenia, oraz
- których skutkom nie można zapobiec.

W przypadku obowiązujących umów najmu, o ile strony nie dokonały stosownych modyfikacji, **aktualna sytuacja epidemiologiczna może zatem zostać uznana za zdarzenie siły wyższej**. Okoliczność ta może mieć znaczenie, o ile strony umowy najmu będą w stanie wykazać, że nie były w stanie wykonać swoich obowiązków z powodu wystąpienia siły wyższej.

Nie zawsze jednak przypadek siły wyższej i określone skutki są regulowane umownie. Dlatego w obecnej sytuacji zastosowanie mogą odnaleźć regulacje Kodeksu cywilnego.

Następcza niemożliwość świadczenia

Z uwagi na ograniczenia w prowadzeniu określonej działalności wprowadzone przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. (o którym mowa powyżej) nie można wykluczyć, że w określonych sytuacjach **pewne świadczenia stron umowy najmu staną się niemożliwe**. Przyczyna tej niemożliwości powstanie **niezależnie od zawinienia** stron umowy najmu, gdyż będzie wynikać z wprowadzenia nowych przepisów prawa (jak w obecnie trwającym stanie epidemii).

Skutki następczej niemożliwości świadczeń, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, regulują art. 475 oraz art. 495 Kodeksu cywilnego. W przypadku gdy jedno ze świadczeń stało się niemożliwe z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, **zobowiązanie wygasa, a strona która była zobowiązana spełnić to świadczenie nie może żądać świadczenia wzajemnego**.

Do oceny zakresu przysługujących stronom uprawnień niezbędna jest szersza analiza zarówno postanowień zawartej umowy najmu, jak i specyficznych okoliczności, które mogą mieć miejsce w danej sytuacji.

Rękojmia za wady prawne przedmiotu najmu

Nie można także wykluczyć, że czasowe ograniczenie funkcjonalności wynajmowanych pomieszczeń spowodowane ograniczeniami wprowadzonymi przez wyżej wskazane rozporządzenie, uznane zostanie za **wadę prawną przedmiotu najmu**. Taka sytuacja skutkować może – zgodnie z art. 664 Kodeksu cywilnego – powstaniem po stronie najemcy prawa do obniżenia czynszu, a nawet do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W doktrynie prawa przyjmuje się jednak powszechnie, że wada przedmiotu najmu, o której mowa w art. 664 Kodeksu cywilnego, powinna wynikać z samego przedmiotu najmu, a nie mieć charakter powszechny i niezależny od samego przedmiotu najmu. Z tego względu nie jest możliwe całkowite przesądzenie, że obecna sytuacja spowodowana pandemią COVID-19, rodzi odpowiedzialność wynajmującego z tytułu wad prawnych przedmiotu najmu zgodnie z art. 664 Kodeksu cywilnego.

Nadzwyczajna zmiana stosunków

Każdej ze stron umowy najmu przysługuje w obecnej sytuacji możliwość powołania się na klauzulę nadzwyczajnej zmiany stosunków przewidzianą w art. 3571 Kodeksu cywilnego, która przewiduje, że jeżeli z powodu **nadzwyczajnej zmiany stosunków** spełnienie świadczenia byłoby połączone z **nadmiernymi trudnościami** albo groziłoby jednej ze stron **rażącą 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. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wprost wskazano, że epidemia może stanowić przyczynę nadzwyczajnej zmiany stosunków.

Tu istotne jest jednak, że przepis 3571 Kodeksu cywilnego daje możliwość interwencji w stosunek prawny jedynie sądowi, a nie stronom umowy. Niezależnie od tego, sam fakt zaistnienia przypadku nadzwyczajnej zmiany stosunków może stanowić istotny argument w negocjacjach stron w obecnej sytuacji.

» Nadużycie prawa podmiotowego

Instytucja nadużycia prawa podmiotowego przewidziana w art. 5 Kodeksu cywilnego jest jedną z tzw. „klauzul generalnych”, które mają bardzo szerokie zastosowanie.

Art. 5 Kodeksu cywilnego mógłby zostać podniesiony przez najemcę tylko i wyłącznie, gdyby okazało się, że w określonych sytuacjach żądanie zapłaty czynszu przez wynajmującego jest sprzeczne albo **ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem najmu**, albo z **zasadami współżycia społecznego (zasady słuszności)**. Ocena takiego stanu zawsze będzie bardzo subiektywna. Z naszego doświadczenia jednak wynika, że w określonych przypadkach, nawet bez sytuacji globalnych, z jaką mamy do czynienia obecnie – nie można zupełnie wykluczyć zastosowania przez sąd klauzuli z art. 5 Kodeksu cywilnego, w tym także pomiędzy przedsiębiorcami.