



Data: 18.04.2020

Źródło: [Rzeczpospolita](#)

CO DALEJ Z UMOWĄ NAJMU PO USTANIU ZAKAZU HANDLU?

Klaudia Kamińska-Kiempa, [radca prawny Kraków](#), RÖDL & PARTNER

Wykładnia przepisów specustawy, zgodnie z którą tylko najemca będzie związany złożoną ofertą jest błędna, choć na pierwszy rzut oka może wydawać się inaczej.

Mimo upływu przeszło dwóch tygodni od podpisania przez Prezydenta kolejnej specustawy w sprawie COVID-19, w dalszym ciągu interpretacja wielu jej zapisów budzi poważne wątpliwości. Zła jakość stanowionego prawa wprowadza kolejną niepewną okoliczność, którą przedsiębiorcy muszą brać pod uwagę na etapie podejmowania decyzji, mających zapobiec negatywnym skutkom sytuacji, w której się aktualnie znajdujemy. Chaos informacyjny potęguje tylko fakt, iż jak wydaje się, sam ustawodawca nie do końca zdawał sobie sprawę z konsekwencji, jakie niesie za sobą treść uchwalonych przepisów. Założenie „racjonalnego ustawodawcy” boleśnie w tym wypadku zderzyło się ze „ścianą” szarej rzeczywistości.

Jednym z przepisów, który był do tej pory szeroko komentowany i budzi największe kontrowersje, jest art. 15ze ustawy COVID-19. W ustępie 1 wskazanego przepisu, ustawodawca wprowadził mechanizm wygaszenia wzajemnych zobowiązań stron umowy najmu (oraz podobnych) powierzchni w galeriach handlowych powyżej 2000 m². Na potrzeby niniejszego artykułu będę posługiwała się określeniami Najemca i Wynajmujący, choć przepis powołuje także inne umowy.

Z kolei z art. 15ze ust. 2 ustawy wynika, że jeżeli najemca nie chce, żeby „odżyło” jego zobowiązanie dotyczące zapłaty czynszu za okres zakazu handlu, powinien on w terminie 3 miesięcy od zakończenia zakazu złożyć udostępniającemu „bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy”. Tym samym, art. 15ze ust. 2 In fine należy traktować jako wprowadzoną przez ustawodawcę sankcję pod postacią konieczności zapłaty czynszu za okres zakazu handlu, którą ustawodawca przewidział w stosunku do wszystkich najemców nie będących zainteresowanymi przedłużeniem umowy po ustaniu zakazu.

Przedmiotem dyskusji jest m.in. czy użycie przez ustawodawcę słów „bezwarunkową i wiążącą” dotyczy tylko najemców, czy też ofertą złożoną na podstawie art. 15ze ust. 2 będzie związany również wynajmujący, a tym samym na podstawie wspomnianego przepisu najemcy przyznane zostanie swego rodzaju uprawnienie prawo-kształtujące, na mocy którego będzie miał on możliwość jednostronnego ukształtowania w określony sposób stosunku prawnego istniejącego między stronami.

Wydaje się, że przeważająca część komentarzy skłania się w stronę, iż związany przedmiotową ofertą jest tylko i wyłącznie najemca. Co za tym idzie, jeżeli zdecyduje się na jej złożenie, to nie będzie mógł jej odwołać, przy jednoczesnym założeniu, że wynajmujący ma pełną dowolność, czy przyjąć taką ofertę. Pojawiają się jednak głosy, że również wynajmujący będzie związany ofertą złożoną mu przez najemcę. Wskazać należy jednak, że żadne ze stanowisk nie doczekało się jeszcze szerszej argumentacji.

W mojej ocenie wykładnia, zgodnie z którą tylko najemca będzie związany złożoną ofertą jest błędna z kilku powodów, mimo że na pierwszy rzut oka może wydawać się inaczej.

WYKŁADNIA JĘZYKOWA

Przede wszystkim wskazać należy, że z uwagi na swego rodzaju chaos legislacyjny, z którym mamy do czynienia jak również okoliczności w jakich miało miejsce uchwalenie omawianych przepisów, kluczowe znaczenie w interpretacji wspomnianego artykułu powinna mieć wykładnia literalna, która jako jedyna może prowadzić do pewnych wniosków. Na dalszy plan należy natomiast odłożyć wykładnię celowościową, która może prowadzić do szeregu dowolnych interpretacji, tym bardziej że, omawiany przepis nie został dostatecznie przemyślany przez projektodawców, tym samym próba odczytania co miał w rzeczywistości na myśli racjonalny ustawodawca, skazana jest na porażkę i może prowadzić do szeregu wykluczających się interpretacji.

Jednocześnie wydaje się, że często jako prawnicy zapominamy, że czym innym jest tzw. rozumienie przepisu *prima facie*, a czym innym poddanie przepisów wykładni językowej, która rządzi się przecież określonymi zasadami. W tym kontekście pamiętać należy, że jedną z dyrektyw wykładni językowej jest zasada, zgodnie z którą nie powinno się ustalać znaczenia normy w taki sposób, by pewne jej części były traktowane jako zbędne (por. J Wróblewski – Rozumienie prawa i jego wykładnia, Wrocław 1990, str. 79-80, lub L. Morawski, Wykładnia w orzecznictwie sądów. Komentarz, Toruń 2002, str. 150-152). Warto zastanowić się, czy gdyby oferta o której mowa w art. 15ze ust. 2 ustawy COVID-19 miała być wiążąca tylko dla najemcy, to czy użycie przez ustawodawcę słów „wiążące i bezwarunkowe” byłoby konieczne. Innymi słowy, czy gdyby ustawodawca we wspomnianym przepisie nie użył wskazanych słów, to czy najemca mógłby uwolnić się od konsekwencji przewidzianych w ostatnim zdaniu ust. 2, poprzez złożenie oferty niewiążącej lub pod warunkiem, lub mógłby uwolnić się od odpowiedzialności przez złożenie oferty i odwołanie jej na podstawie art. 66(2) k.c. zanim przyjmie ją druga strona.

Omawiany przepis po usunięciu omawianych wyrazów otrzymałby brzmienie: „Uprawniony do używania powierzchni handlowej (uprawniony) powinien złożyć udostępniającemu ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy. Oferta powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Postanowienia ust. 1 przestają wiązać oddającego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty”.

Biorąc pod uwagę brzmienie zmodyfikowanego przepisu w dalszym ciągu przyjąć należy, że najemca po ustaniu zakazu handlu miałby dwie możliwości, tj. może on w przeciągu trzech miesięcy złożyć ofertę przedłużenia umowy o okres wskazany w ustawie, tym samym nie znajdzie do niego zastosowania sankcja przewidziana na końcu wspomnianego przepisu, lub może oferty takiej nie składać, przy czym musi wtedy liczyć się z sankcją w postaci obowiązku zapłaty czynszu za okres najmu objęty zakazem handlu.

Istotne przy tym jest, że z ustawy wynika wprost jaką ofertę powinien złożyć najemca. Innymi słowy ustawa określa wszystkie elementy przedmiotowo istotne stosunku prawnego, do którego nawiązania ma dojść na mocy omawianego przepisu. Skoro oferta złożona przez najemcę ma dotyczyć woli przedłużenia umowy na dotychczas obowiązujących warunkach, przez okres wskazany w ustawie, to tym samym każda zmiana w ofercie, np. zmiana wysokości czynszu, która odbiegałaby od dotychczas obowiązujących warunków, musiałaby zostać odczytana jako warunek, od którego najemca uzależnia zawarcie umowy. Tym samym nie zostałyby spełniona przesłanka złożenia oferty o cechach określonych w przepisie, co mogłoby spowodować konieczność zapłaty przez najemcę czynszu za okres zakazu handlu.

Jednocześnie wskazać należy, że przyjęcie rozwiązania, zgodnie z którym oferta złożona przez najemcę miałaby wiązać tylko jego sprowadzałaby się *de facto* do przyjęcia, że w stosunku do najemcy nie znajdzie zastosowanie art. 66(2) § 1 k.c., który stanowi o tym, że w stosunkach między przedsiębiorcami oferta może być odwołana przed zawarciem umowy, jeżeli oświadczenie o odwołaniu zostało złożone drugiej stronie przed wysłaniem przez nią oświadczenia o przyjęciu oferty. Niemniej największym mankamentem tego sposobu wykładni jest fakt, iż w ten sposób przepis miałby *de facto* marginalne znaczenie. Możliwe do przewidzenia są dwie podstawowe sytuacje. Po pierwsze, podmioty które nie byłyby zainteresowane przedłużeniem trwania umowy na podstawie ust. 2 oferty by nie składały, godząc się na możliwość konieczności zapłaty czynszu na podstawie art. 15ze ust. 2 ustawy. Z drugiej strony, podmioty które byłyby zainteresowane przedłużeniem umowy, lub chociaż uniknięciem konieczności zapłaty czynszu, ofertę taką złożą. Niemożliwa do pogodzenia z przepisami byłaby przecież trzecia koncepcja „niewiążącej oferty”. Oznacza to, że nawet jeżeli w ustawie nie zostało użyte słowo „wiążąca” to nie sposób przyjąć, żeby najemca mógł najpierw ofertę złożyć a potem na podstawie art. 66(2) § 1 k.c. odwołać, twierdząc jednocześnie, że takie zachowanie zwalnia go z obowiązku zapłaty czynszu za okres zakazu, ponieważ

formalnie złożył ofertę. W tym kontekście, cofnięcie oferty w celu uniknięcia sankcji musiałoby zostać ocenione przez pryzmat art. 58 § 1 k.c. jako nieważne –czynność prawna mająca na celu obejście ustawy.

Podsumowując tę część, stwierdzić należy, że, gdyby omawiana oferta miała dotyczyć tylko najemcy, to przy ustalaniu znaczenia normy na podstawie art. 15ze ust. 2 ustawy, słowa „wiązącą i bezwarunkową” byłoby zbędne, skoro i bez tych słów najemca nie mógłby złożyć oferty, która miała być niewiążąca, nie mógłby jej cofnąć, lub miała być złożona pod warunkiem jednocześnie nie narażając się na sankcję przewidzianą w ostatnim zdaniu. Co za tym idzie, na gruncie wykładni językowej trzeba koncepcję taką odrzucić. Stwierdzić należy, że ustawodawca wprowadził do przepisu omawiane określenie w celu związania ofertą obu stron stosunku najmu. Innymi słowy, ustawodawca przyznał (chcąc nie chcąc) najemcy uprawnienie prawo-kształtujące do jednostronnego ukształtowania stosunku prawnego wiążącego strony na okres wskazany w przepisie.

WYKŁADNIA CELOWOŚCIOWA

O ile zatem pierwszeństwo należy przyznać wykładni literalnej, to zawsze dobrze jest, kiedy dana interpretacja przepisu znajduje potwierdzenie również przy zastosowaniu wykładni celowościowej. W mojej ocenie celem ustawodawcy, który może być wyinterpretowany nie tylko z omawianego przepisu, ale i z całej ustawy, jest ochrona interesów jak największej ilości podmiotów przed skutkami kryzysu, o którym mowa w związku z sytuacją z koronawirusem, a jego symptomy możemy już obserwować.

Tym samym, przy interpretacji art. 15ze ust. 2 ustawy należy mieć na uwadze interes obu stron umowy. Przyjęcie, że wynajmujący jest związany ofertą najemcy powinno zapobiec sytuacjom, w których wynajmujący chciałby po ustaniu zakazu handlu przerzucić w nadmiernym stopniu na najemców koszty, które Ci pierwsi ponieśli w okresie zakazu, tj. za czas, w którym wygasła wierzytelność o zapłatę czynszu. Z drugiej strony, w przypadku wynajmujących, ich interes chroniony jest w ten sposób, że długość ewentualnego przedłużenia umowy została powiązana z długością zakazu handlu, tj. im dłuższy będzie zakaz handlu, tym dłuższy okres, na jaki opiewać będzie oferta przedłużenia umowy, co mimo wszystko powinno zapewnić również wynajmującym stabilne źródło przychodu w okresie wskazanym w omawianym przepisie.

WSZYSTKO W RĘKACH STRON

Nie można jednak tracić z pola widzenia, że wyżej przedstawiony został interes stron w ujęciu abstrakcyjnym, albowiem oczywiste jest, że w konkretnych przypadkach na interes stron wpływa wiele innych czynników. Na sytuację stron umowy najmu wpływać będzie wysokość czynszu umówionego wcześniej, czy też okres na jaki miała obowiązywać pierwotna umowa (która mogła kończyć się przecież przed lub po upływie okresu wskazanego w ust. 2). O ile zatem ustawodawca przy tworzeniu abstrakcyjnej normy mógł jedynie starać się pogodzić te interesy, to naturalne jest, że najlepszym rozwiązaniem w tym wypadku jest próba zawarcia porozumienia przez strony, które w jak najszerszym stopniu uwzględnić będzie ich obustronny interes. Istotne przy tym jest, żeby partnerzy biznesowi mieli poczucie wspólnego celu, jakim jest wyjście z trudnej sytuacji, gdzie nie zawsze możliwe będzie całkowite uniknięcie strat, niemniej jestem przekonana, że wszystkim nam potrzebne jest poczucie solidarności oraz jedności, żeby wspólnie stawić czoła nadchodzącym trudnościom.