



Data: 29.04.2020

Źródło: Rzeczpospolita

TRCZA ANTYKRYZYSOWA: CZY ZOBOWIĄZANIA POWSTAŁE W WYNIKU ZAWARCIA UMOWY NAJMU W GALERIACH WYGASNĄ

Damian Dobosz, [prawnik Kraków](#), RÖDL & PARTNER

Dla zrozumienia przepisów ustawy antykryzysowej najważniejsze jest wyjaśnienie znaczenia wzajemnych zobowiązań stron umów najmu. Tylko w ten sposób możliwe jest ustalenie konsekwencji norm prawnych zapisanych w ustawie. Jakże one są?

W tzw. ustawie antykryzysowej (z 31 marca 2020 r. 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; Dz.U. poz. 568.) szereg postanowień wywiera wpływ na prawa i obowiązki stron w umowach najmu. Zastosowane przez ustawodawcę zwroty pozostawiają szerokie możliwości ich wykładni.

Zgodnie z art. 15ze ust. 1 ustawy, w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m.kw. wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy).

WYGAŚNIĘCIE WZAJEMNYCH ZOBOWIĄZAŃ

W odpowiedzi na pytanie, co miał na myśli ustawodawca posługując się pojęciem „wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań” pomocna będzie intuicja językowa każdego użytkownika języka polskiego. Zgodnie z definicją słownika języka polskiego „wygasnąć” oznacza „stracić ważność”. Wykładnia językowa prowadzi więc do przyjęcia, że na podstawie art. 15ze ust. 1 ustawy „tracą ważność” wzajemne zobowiązania stron. Poza tym w języku prawniczym wygaśnięcie zobowiązania oznacza, że dłużej ono nie obowiązuje.

Następnie niezbędne jest ustalenie znaczenia zobowiązania wzajemnego. Generalnie przyjmuje się, że na pojęcie zobowiązania składają się świadczenia stron oraz wszelkie inne prawa i obowiązki, które zbiorczo można nazwać wierzytelnością oraz długiem. Natomiast zobowiązanie, aby uzyskać przymiot wzajemności, będzie co do zasady powstawać na skutek zawarcia umowy wzajemnej. Na podstawie art. 487 § 2 Kodeksu cywilnego, umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Umową wzajemną jest umowa najmu.

Na mocy art. 15ze ust. 1 ustawy antykryzysowej w konsekwencji następuje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. W związku z tym można powiedzieć, że „umowa traci ważność”. Ustawodawca ograniczył jednak czas trwania wygaśnięcia zobowiązania na okres obowiązywania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Nie jest to więc klasyczne cywilistyczne rozumienie wygaśnięcia zobowiązania. Jego konsekwencje zostały bowiem ograniczone jedynie do momentu zniesienia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Właściwsze wydaje się więc mówienie o swoistym zawieszeniu zobowiązania, a w szczególności praw i obowiązków stron z niego wynikających.

KONSEKWENCJE WYGAŚNIĘCIA ZOBOWIĄZANIA

Zgodnie z przyjętymi ustaleniami, zobowiązanie oznacza wszelkie prawa i obowiązki stron (w tym wzajemne świadczenia), które z powodu wygaśnięcia (a raczej zawieszenia) zobowiązania wzajemnego, powstałego na podstawie ważnie i skutecznie zawartej umowy najmu, nie wiążą dłużej stron przez okres obowiązywania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Po zakończeniu okresu obowiązywania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, umowa najmu „przestaje być zawieszona” i najemca oraz wynajmujący są ponownie wzajemnie zobowiązani zgodnie z postanowieniami danej umowy.

W świetle art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego świadczenie najemcy będzie polegało na zapłacie czynszu, a wynajmującego na oddaniu najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Z uwagi na wygaśnięcie zobowiązania, najemca nie jest dłużej zobowiązany do opłacania czynszu, a wynajmujący do udostępniania lokalu. Co warto podkreślić, najemca nie musi dalej uiszczać żadnych opłat dodatkowych, m.in. kosztów eksploatacyjnych lub marketingowych. Zgodnie z zasadą akcesoryjności, strony nie mogą skorzystać z zabezpieczeń prawidłowego wykonania zobowiązania. To m.in. oznacza, że wynajmujący nie ma prawa do skorzystania z gwarancji bankowej, kaucji, aktu poddania się egzekucji etc. Najemca i wynajmujący nie są również uprawnieni do odstąpienia od wiążącej ich umowy, aczkolwiek ustawodawca dopuścił zasadniczo możliwość wypowiedzania umów, jednak nie wcześniej niż od 1 lipca 2020 roku.

Niektórzy najemcy opłacili już czynsze oraz wszelkie inne dodatkowe opłaty również za okres, w którym obowiązywał już zakaz prowadzenia działalności gospodarczej. Z racji wygaśnięcia zobowiązania, najemcy nie byli zobowiązani do takiego zachowania. Wydaje się, że w tym miejscu zastosowanie znajduje art. 410 § 2 w związku z art. 405 Kodeksu cywilnego (świadczenie nienależne). Na podstawie ww. przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu najemca może żądać od wynajmującego zwrotu dokonanych opłat.

DAMIAN DOBOSZ, MŁODSZY PRAWNIK W KRAKOWSKIM ODDZIALE RÖDL & PARTNER

Treść ustawy antykryzysowej pozostawia wiele do życzenia pod kątem przejrzystości i jasności terminów w zakresie jej skutków dla umów najmu. W pewnej mierze usprawiedliwieniem dla ustawodawcy jest krótki czas, w jakim akt musiał zostać sporządzony. Niestety niejasne sformułowanie wielu przepisów, w tym również tych dotyczących umów najmu, pozostawia szerokie pole do interpretacji. Chaos prawny, który może zapanować z powodu niepewności co do interpretacji ustawy z powodu jej niejasności, może być niebezpieczny zarówno dla najemców, jak i wynajmujących. Zaprezentowana obok wykładnia pojęcia wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań i związanych z nim konsekwencji prawnych ma charakter porządkujący i zapobiega pojawieniu się niepewności, co do stanu prawnego. Przedstawiona interpretacja umożliwia, przy pomocy teoretycznej konstrukcji cywilnoprawnej, jaką jest wygaśnięcie zobowiązania, pogodzić treść ustawy antykryzysowej z konsekwencjami przewidzianymi w prawie cywilnym dla przywołanej instytucji.