



Data: 18.02.2021

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

ZAMKNIĘCIE GALERII HANDLOWYCH – SKUTKI DLA WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW

Chociaż od kilkunastu dni galerie handlowe już funkcjonują, to problemy dotyczące rozliczeń między właścicielami centrów handlowych, a najemcami są nadal aktualne.

Sytuacja finansowa właścicieli centrów handlowych oraz ich najemców była trudna już po wiosennym lockdownie. Ponowne wprowadzenie zakazu handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² niewątpliwie skomplikowało sytuację przedsiębiorców i naraziło ich na kolejne straty. Sytuację obydwu stron umowy najmu dodatkowo utrudniają wątpliwości dotyczące wprowadzanych przez ustawodawcę rozwiązań, które z założenia mają regulować stosunki prawne między nimi w związku z wprowadzonymi zakazami.

WYGAŚNIĘCIE WZAJEMNYCH ZOBOWIĄZAŃ

Jednym z rozwiązań w związku z zakazem prowadzenia działalności handlowej w galeriach i centrach handlowych, którego stosowanie budzi kontrowersje, jest art. 15ze ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (dalej: „ustawa”). Przepis ten wprowadza instytucję wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań pomiędzy wynajmującymi i najemcami wynikających z umowy najmu przez okres trwania zakazu prowadzenia działalności handlowej (co w praktyce powoduje zwolnienie najemców z obowiązku zapłaty czynszu za okres zakazu). Niemniej, skutek taki nie jest osiągnięty automatycznie.

Najemca, który chce skorzystać z dobrodziejstwa art. 15ze, musi złożyć wynajmującemu bezwarunkową ofertę przedłużenia umowy najmu – o okres trwania zakazu i dodatkowe sześć miesięcy.

Złożenie oferty powinno nastąpić w okresie trzech miesięcy od zniesienia zakazu. W innym przypadku do wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań za czas obowiązywania zakazu nie dojdzie.

WĄTPLIWOŚCI PO WPROWADZENIU KOLEJNYCH ZAKAZÓW

Jednym ze spornych obszarów między najemcami a wynajmującymi jest kwestia dotycząca zastosowania art. 15ze w kontekście wprowadzania kolejnych zakazów prowadzenia działalności handlowej. W szczególności ustawa nie stanowi wprost czy na najemcy ciążyą dodatkowe obowiązki w sytuacji, gdy zakaz handlu w galeriach handlowych został ponownie wprowadzony. Wraz ze wznowieniem obowiązywania zakazu w listopadzie (a następnie w grudniu) pojawiły się wątpliwości:

- czy najemcy, którzy skorzystali z art. 15ze wiosną powinni złożyć ponowną ofertę przedłużenia umowy o kolejne sześć miesięcy i okres zakazu (co powodowałoby, że umowy najmu podlegałyby przedłużeniu o dodatkowe 18 miesięcy),
- czy wystarczające jest jednokrotne złożenie takiej oferty, które to oświadczenie woli obejmowałoby swoją mocą okres całej epidemii.

Problem ten został dostrzeżony również w trakcie prac parlamentarnych, gdzie Senat zaproponował nowelizację art. 15ze ust. 2 ustawy. Projekt ten zmierza do tego, aby kolejne okresy lockdownu skutkowały koniecznością przedłużenia umów tylko o okres obowiązywania zakazu – bez dodatkowych sześciu miesięcy. Jak można przypuszczać, ma to na celu wyjście naprzeciw oczekiwaniom najemców. Jednak przepisy te są w dalszym ciągu w trakcie prac parlamentarnych i nie wiadomo, jaki będzie ich ostateczny wynik.

STOSOWANIE PRZEPISÓW W PRAKTYCE

Art. 15ze ustawy jest przepisem stosunkowo nowym, a co za tym idzie nie został jeszcze poddany dokładnej wykładni przez sądy, gdyż ewentualne spory powstałe na jego gruncie nie zdążyły jeszcze przejść przez ścieżkę sądową. Skutkuje to niepewnością po stronie przedsiębiorców, co do tego jak zachować się w związku z kolejnymi okresami lockdownu.

W praktyce dominuje stanowisko, zgodnie z którym najemca – jeżeli chce skorzystać z instytucji czasowego wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań – każdorazowo wraz z wprowadzeniem kolejnych okresów zakazu handlu, , powinien ponawiać ofertę. Oznacza to zgodę na przedłużenie umowy na starych (najczęściej wynegocjowanych w okresie przedpandemicznym) warunkach. Pogląd ten opiera się na dosłownym brzmieniu art. 15 ze ust. 2 ustawy, który stanowi, że oferta przedłużenia umowy powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Z tego też wywodzi się podejście, że oferta powinna być złożona każdorazowo po zakończeniu każdego z okresów zakazów handlu, co w efekcie prowadzi do przedłużenia umowy (po raz kolejny) na dotychczasowych warunkach, czyli nie pół, ale ponad półtora roku.

Wielu najemców nie może sobie pozwolić na przedłużenie umowy o tak długi okres, na warunkach ustalonych przed pandemią, ze względu na niepewność co do dalszej sytuacji. Powoduje to, że rozwiązanie przyjęte w art. 15ze jest dla nich tak naprawdę niedostępne.

Problem ten zauważył Senat, którego propozycja najpewniej miała na celu wyjście naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy nie mogli sobie pozwolić na przedłużanie umów na tak długi okres. Jednak jak się wydaje, mimo przyjaznym najemcom intencjom, może okazać się, że proponowana zmiana paradoksalnie przyczyni się do pogorszenia ich sytuacji. Jest ona bowiem korzystna dla najemców tylko, gdy przyjmie się, że z każdorazowym przywróceniem zakazu aktualizuje się obowiązek złożenia kolejnej oferty przedłużenia najmu. Niemniej w naszej ocenie pogląd ten oparty jest wyłącznie o treść art. 15ze ust. 2 i pomija brzmienie art. 15ze ust. 1 oraz pozostałych przepisów ustawy (>patrz ramka).

podstawa prawna: Ustawa z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jedn. DzU z 2020 r., poz. 1842)

OBNIŻENIE CZYNSZU NAJMU W DUŻYCH OBIEKTACH HANDLOWYCH

Ustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – Art. 15ze:

1. W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy).

2. Uprawniony do użytkowania powierzchni handlowej (uprawniony) powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą 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.

3. Postanowienia ust. 1 wchodzi w życie od dnia zakazu, a postanowienie ust. 2 od dnia zniesienia zakazu.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie uchybiają właściwym przepisom ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej.

5. Przez powierzchnię handlową, o której mowa w ust. 1 i 2, rozumie się powierzchnię znajdującą się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² niezależnie od celu oddania powierzchni do użytkowania, w szczególności w celu sprzedaży towarów, świadczenia usług i gastronomii.

ZDANIEM AUTORÓW

Klaudia Kamińska-Kiempa, Radca prawny, Senior Associate w [krakowskim oddziale Rödl & Partner](#)

Maciej Ogórek, Prawnik w [krakowskim oddziale Rödl & Partner](#)

Jednokrotne skorzystanie przez najemcę z uprawnienia przewidzianego w art. 15ze ust. 2 ustawy powoduje, że wzajemne zobowiązania stron wygasają podczas każdego kolejnego wprowadzonego okresu zakazu tak długo, jak długo trwa pandemia spowodowana wirusem Sars-CoV-2. Do tego czasu nie jest konieczne każdorazowe składanie przez najemców ponownej oferty przedłużenia umowy najmu, gdyż wzajemne zobowiązania stron przez okres zakazu wygasają na mocy art. 15ze ust. 1 ustawy już przy jednokrotnym złożeniu oferty przedłużenia umowy na mocy art. 15ze ust. 2. Stanowisko to opiera się na całościowej analizie art. 15ze, tj. uwzględnieniu art. 15ze ust 1, który to przepis nie rozróżnia kolejnych zakazów. Stanowi, że wzajemne zobowiązania stron wygasają w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami. Przyjąć należy zatem, że cały czas mamy do czynienia z jednym zakazem, obowiązującym tylko w różnych okresach.

Jako kolejny argument świadczący, że mamy do czynienia z jednym zakazem należy wskazać brzmienie art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy, który stanowi o tym, że ustawa określa zasady i tryb zapobiegania oraz zwalczania zakażenia wirusem Sars-CoV-2 i rozprzestrzeniania się choroby zakaźnej u ludzi wywołanej tym wirusem. Nie ma przy tym wątpliwości, że przyczyną wprowadzenia kolejnych zakazów handlu jest ciągle jedna i ta sama epidemia.

Ponadto, wykładnia przepisu nakładająca na najemców obowiązek ponownego złożenia oświadczenia zawierającego kolejną ofertę przedłużenia umowy mogłaby prowadzić do sytuacji nadmiernie faworyzujących wynajmujących, co wydaje się być sprzeczne z celem omawianego przepisu. Przyjęcie, że najemcy są zobowiązani do każdorazowego ponawiania oferty najmu o dalsze sześć miesięcy przy każdym wprowadzanym lockdownie może prowadzić do sytuacji absurdalnych, gdzie każdorazowe, nawet stosunkowo krótkie przywrócenie zakazu miałoby w praktyce skutkować przedłużeniem stosunku najmu o kolejnych sześć miesięcy.

Co więcej, znamienne jest, że posługując się taką wykładnią – w hipotetycznej sytuacji, w której lockdown trwałby nieprzerwanie od 14 marca do 31 stycznia 2021 roku – najemcy byłiby w lepszej sytuacji niż aktualnie, bowiem zobowiązani byłiby wyłącznie do jednokrotnego składania oferty przedłużenia umowy najmu, co doprowadziłoby do przedłużenia umowy o sześć miesięcy (plus okres trwania zakazu). Skutkiem tego na najemców spada większa część ryzyka związanego z nieprzewidywalną działalnością rządu i skutkami jakie niesie to dla biznesu.

Przyjęcie, że jednokrotne złożenie oświadczenia woli przez najemców jest skuteczne w związku z każdym wprowadzonym okresem zakazu powoduje, że umowa ex lege podlega wydłużeniu o okres odpowiadający okresowi kolejnego zakazu. Zatem w rzeczywistości osiągnięty zostaje skutek do jakiego dążył Senat, bez konieczności nowelizacji omawianego przepisu, który stanowiłby kolejną niewiadomą.

Sytuacja wyglądałaby inaczej gdyby zmiana zaproponowana przez Senat weszła w życie przed upływem okresu trzech miesięcy od zakończenia drugiego i trzeciego okresu trwania zakazu handlu. Wówczas zmiana rzeczywiście mogłaby uporządkować sytuację wynajmujących i najemców bez konieczności oczekiwania na ukształtowanie się linii orzecniczej w tym zakresie.