

# NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA O INTERPRETACJĘ PRZEPISÓW ZAWARTYCH W TARCZY ANTYKRYZYSOWEJ

Pytania uczestników webinaru z cyklu PRCH Crisis Webinars z dnia 3 kwietnia 2020 r.



**POLSKA RADA  
CENTRÓW HANDLOWYCH**  
POLISH COUNCIL  
OF SHOPPING CENTRES

大成 DENTONS

ŁUKASZEWICZ

## Autorzy:

Mec. Piotr Staniszewski, Dentons

Mec. Tomasz Walczak, Kancelaria Łukaszewicz

## Zakres ograniczeń

***Projekt ustawy w zakresie obniżki czynszu o 90 % , wyraźnie odnosił się do najemców, którzy mieli zostać objęte zakazem. Ostateczny tekst ustawy jest inny i posługuje się sformułowaniem: „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)”. Czy to jednak nie oznacza, że przepis ten oznacza objęcie wszystkich najemców?***

Ze względu na posługiwanie się przez ustawodawcę pojęciami „obowiązywania zakazu prowadzenia działalności” oraz „oddania do użytkowania powierzchni handlowej”, można wysnuć wniosek, że przepis art. 15ze Specustawy, obejmuje jedynie tych najemców, którzy zostali objęci (i) zakazem prowadzenia działalności (ii) którzy wynajmują powierzchnie handlowe w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych.

Oznaczałoby to, że umowy zawarte z najemcami objętymi jedynie ograniczeniem prowadzenia działalności (np. obiekty gastronomiczne oferujące ofertę dań na wynos) bądź zawarte z najemcami którzy zostali z niego wyłączeni (prowadzący np. supermarkety, apteki, pralnie) powinny obowiązywać w dalszym ciągu i nie podlegają pod przepisy Specustawy.

Dodatkowo, zakazy prowadzenia działalności w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych przez najemców, wprowadzone rozporządzeniami, podzielono na te odnoszące się do powierzchni handlowych (np. sklepy odzieżowe) oraz na odnoszące się do powierzchni usługowej (np. lokale gastronomiczne, kina). Tym samym, w kontekście powyższych przepisów, użycie w Art. 15ze ust. 1 Specustawy sformułowania „umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej” można interpretować jako celowy zabieg ustawodawcy, który prowadzi do pozostawienia poza zakresem zastosowania analizowanego przepisu Umów dotyczących najmu powierzchni usługowej i gastronomicznej.

Odmienne stanowiska zostały przedstawione w uzasadnieniu do projektu ustawy, a także w komentarzach zawartych w przewodnikach dla przedsiębiorców. Ich treść wskazuje, że wykładnia wspomnianego przepisu powinna być traktowana rozszerzająco, a więc wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron powinno dotyczyć wszystkich umów, a nie tylko tych dotyczących lokali o przeznaczeniu handlowym, pod warunkiem, że działalność prowadzona w tych lokalach została ograniczona lub zakazana zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uzasadnienie to jest jednak niezgodne z treścią samego przepisu i w związku z tym nie może naszym zdaniem zostać uznane za przesądzące, choć takiej, rozszerzającej interpretacji, nie można całkowicie wykluczyć. Przepisy Specustawy wprowadzają rozwiązania dalekie do praktyki prawnej i orzecznictwa więc ich ostateczna interpretacja będzie dopiero rozwijała się w przyszłości, w tym w oparciu o wyroki sądów.

## **Termin rozpoczęcia zakazu**

***Wspomniano o dwóch terminach od których obowiązuje ustawa 13 marca 2020 r. oraz 20 marca 2020 r., od czego one zależą?***

Przepisy Specustawy przewidują wejście w życie przepisów ustawy od dnia wprowadzenia zakazu prowadzenia działalności w obiektach sprzedaży o powierzchni przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>. Wspomniany powyżej zakaz został wprowadzony na mocy rozporządzenia wydanego przez Ministra Zdrowia z dnia **13 marca 2020 r.** w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego oraz rozszerzony na mocy rozporządzenia wydanego przez Ministra Zdrowia z dnia **20 marca 2020 r.** w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii. Oba rozporządzenia weszły w życie z dniem ogłoszenia. Rozporządzenie w wersji z 13 marca 2020 r. zabraniało najemcom prowadzenia konkretnych rodzajów działalności (np. sprzedaż odzieży, obuwia, elektroniki, sprzętu AGD), podczas gdy wersja z 20 marca 2020 r. wskazuje tylko jaka działalność jest dozwolona (np. sklepy spożywcze, apteki).

## **Przedłużenie czasu obowiązywania umowy**

***Czy umowa wiążąca strony przedłuża się tylko i wyłącznie o okres zamknięcia Centrum Handlowego plus 6 miesięcy czy ten okres jest dodawany do pierwotnego okresu trwania umowy (jeśli umowa zawarta jest do dnia 2 stycznia 2022, a Centra Handlowe będą zamknięte np. 2 miesiące to okres trwania umowy przedłuża się do września 2022).***

Zgodnie z art. 15ze Specustawy, oferta przedłużenia umowy powinna zostać złożona przez uprawnionego (np. najemcę albo dzierżawcę) o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.

Zgodnie z takim brzmieniem przepisu należy rozumieć, że to właśnie pierwotny, określony przez Strony przed wejściem w życie Specustawy termin obowiązywania umowy, ulegnie przedłużeniu. Dlatego też, jeśli umowa została zawarta do dnia 2 stycznia 2022 roku, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> obowiązywał przez 2 miesiące, to wówczas umowa ulegnie przedłużeniu do dnia 2 września 2022.

## Nieprzyjęcie oferty przez Wynajmującego

***Czy Wynajmujący może nie przyjąć oferty przedłużenia na tych samych warunkach umowy najmu i wypowiedzieć umowę?***

Specustawa nie przewiduje obowiązku przyjęcia przez Wynajmującego oferty złożonej mu przez najemcę, dlatego też można przyjąć, że Wynajmujący ma do tego prawo, przy czym może to przynieść niekorzystne dla niego konsekwencje.

Jeśli najemca złoży ofertę, a wynajmujący jej nie przyjmie, wówczas wydaje się, że umowa najmu będzie obowiązywała strony na dotychczasowych zasadach, przy czym w trakcie trwania zakazu prowadzenia działalności, świadczenia wzajemne przysługujące wynajmującemu będą traktowane jako „wygaszone” i tym samym najemca nie będzie zobowiązany do spełnienia swoich zobowiązań wzajemnych z okresu zawieszenia, np. do płatności czynszu. Tym samym efektem będzie (i) utrata prawa do należności przysługujących mu z tytułu najmu podczas trwania zakazu prowadzenia działalności oraz (ii) określony w umowie czas trwania najmu, bez ustawowego przedłużenia terminu.

W kwestii wypowiedzenia przewidziano jedynie restrykcje w zakresie wypowiedzenia umowy najmu do dnia 30 czerwca 2020 roku. Dlatego też, po zniesieniu ograniczeń wprowadzonych Specustawą, w zakresie regulowania stosunków pomiędzy wynajmującym, a najemcą zastosowanie znajdą zapisy umowne. Jeśli umowa łącząca strony przewiduje możliwość wypowiedzenia, wynajmujący będzie mieć do tego prawo, zgodnie z zasadą swobody w kształtowaniu zobowiązań umownych.

## Zawieszenie płatności

***Proszę o wyjaśnienie "utrwalenia stanu niepłacenia" w okresie pomiędzy zakazem, a złożeniem oferty. Czy po zakazie najemca ma 3 miesiące "gratis"? Kiedy wynajmujący może żądać zapłaty "Wstecz" za okres zakazu, a kiedy nie?***

Przepisy Specustawy wprowadzającą nieznaną polskiemu prawu koncepcję czasowego wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań umownych łączących strony. Wzajemnym zobowiązaniem wynikającym z umowy najmu jest, po stronie wynajmującego – oddanie przedmiotu umowy do użytkowania, a po stronie najemcy – obowiązek zapłaty czynszu. Dlatego też, w trakcie obowiązywania wspomnianego powyżej zawieszenia wzajemnych zobowiązań, obowiązek najemcy dotyczący obowiązku zapłaty czynszu został zawieszony do dnia zniesienia zakazu.

Dodatkowo, ustawodawca przewidział możliwość przedłużenia czasu trwania umowy, jeśli uprawniony (a więc najemca albo dzierżawca) złoży wynajmującemu ofertę w tym zakresie. Oferta powinna zostać złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Jeśli jednak oferta nie zostanie złożona w przewidzianym terminie, przepis przewiduje, że czasowe wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań umownych nie będzie stosowane, a więc z chwilą upływu terminu stosunek najmu zostanie „reaktywowany” wraz z wszelkimi obowiązkami łączącymi strony.

Możliwe są więc dwa scenariusze po zakończeniu zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>:

i. Najemca złoży ofertę przedłużenia umowy o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy w terminie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu - fikcja zawieszenia wzajemnych zobowiązań umownych zostaje utrzymana i tym samym najemca nie będzie zobowiązany do zapłaty czynszu za okres trwania zakazu,

ii. Najemca nie złoży oferty w wyznaczonym przez Specustawę terminie - fikcja zawieszenia wzajemnych zobowiązań umownych przestaje obowiązywać – tym samym najemca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu za okres trwania zakazu.

## **Zaległe opłaty**

***Co ze zobowiązaniami powstałymi przed 14.03 (zaległe czynsze)? Czy ich wymagalność również czasowo wygasa np. w kontekście okresu, za który mogą być naliczone odsetki?***

Przepisy Specustawy nie przewidziały szczególnych rozwiązań w tym zakresie, dlatego też należy przyjąć, że powinny obowiązywać zasady ogólne. Do wszelkich zaległości w płatnościach powstałych po stronie najemcy przed wejściem w życie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej zastosowanie powinny znaleźć postanowienia umowne obowiązujące strony, w tym zapisy umowy dotyczące sposobu oraz wysokości stawki do naliczania odsetek.

Dodatkowo, wydaje się, że nie ma podstawy prawnej zabraniającej wynajmującemu skorzystania np. z depozytu pieniężnego albo gwarancji bankowej bądź innego zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań najemcy przewidzianego umową, jeśli zaległości dotyczą okresów sprzed wejścia w życie przepisów Specustawy.

## **Zabezpieczenie umowne**

***Czy najemca ma podstawę, aby odmówić odnowienia zabezpieczeń do umowy (np. uzupełnienia kaucji, przedstawienia nowej gwarancji) jeśli ich termin upływałby w okresie obowiązywania zakazu?***

Przepisy Specustawy przewidują wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy. Obowiązek dostarczenia zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań umownych należy jednak zaliczyć do jednostronnych zobowiązań umownych – ciężący wyłącznie na najemcy. Taka koncepcja pozwala na przyjęcie, że obowiązek dostarczenia zabezpieczenia nie uległ zawieszeniu i w dalszym ciągu najemca jest zobowiązany do jego dostarczenia.

Istnieje jednak argumentacja, która zwalnia najemcę z obowiązku doręczenia zabezpieczenia, twierdząc, że również i ten obowiązek ulega zawieszeniu na czas trwania zakazu i dopiero po jego zniesieniu najemca będzie niezwłocznie zobowiązany dostarczyć zabezpieczenie. Wydaje się jednak, że jest to teza słabo uzasadniona, biorąc pod uwagę literalne brzmienie Specustawy oraz to, że po zakończeniu okresu epidemii, wszystkie zobowiązania umowy najmu zostają reaktywowane.