



Legal Alert

Umowy najmu wygasają

2 kwietnia 2020



Wraz z wejściem w życie „tarczy antykryzysowej” wygasają umowy najmu w centrach handlowych. Przepisy ustawy są bardzo nieprecyzyjne, sprzeczne wewnętrznie. Rekomendujemy zawarcie porozumień chroniących zarówno wynajmujących, jak i najemców.

Kontakt

Piotr Michał Kosmęda
Radca prawny
Zespół nieruchomości
T: +48 22 50 50 711
piotr.kosmeda
@eversheds-sutherland.pl

Sytuacja prawna w zakresie umów najmu

- Zgodnie z art. 15ze ust. 1 ustawy dotyczącej zapobiegania skutkom epidemii, wprowadzonym ustawą z 31.03.2020 (tzw. „tarczą antykryzysową”) w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m² „wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej”.
- Naszym zdaniem przepis nie powoduje wygaśnięcia umów tych sklepów, których nie dotyczył zakaz prowadzenia działalności (spożywczych, drogerii, aptek), choć pojawiają się głosy, że przepis skutkuje wygaśnięciem umów wszystkich najemców w galeriach.
- Art. 15 ze ust. 2 stanowi o obowiązku złożenia wynajmującemu oferty przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy – brzmienie przepisu mogłoby sugerować, że umowy najmu nie wygasły i mogą być przedłużane, interpretacja taka budzi jednak daleko idące wątpliwości
- **Wykładnia celowościowa powyższego przepisu mogłaby prowadzić do wniosku, że umowa najmu pozostawałaby w mocy, a tylko zobowiązania stron z umowy najmu wygasłyby czasowo (tj. na czas zakazu). Taka wykładnia (pomimo istnienia racjonalnych argumentów za jej stosowaniem) nie wynika jednak wprost z przepisu i wymaga daleko idących zabiegów interpretacyjnych (w polskim prawie cywilnym dotychczas brak było przepisów mających taki skutek).** Trudno też określić, co byłoby przedmiotem umowy, która nie zawiera treści (zobowiązań) i czy taką umowę można uznać za istniejącą; zupełne oderwanie takiej konstrukcji od jakichkolwiek znanych w prawie instytucji uniemożliwia przewidzenie, jak traktować może te sytuacje orzecznictwo.

eversheds-sutherland.pl

Dotkliwe skutki wygaśnięcia umów

W wyniku przyjęcia przepisów „tarczy antykryzysowej” w zakresie umów najmu dostrzegamy szereg problemów, które przepisy te mogą wywołać, m.in.:

- powstaje problem, kto odpowiada za rzeczy najemcy w przedmiocie najmu – w szczególności w przypadku sytuacji losowych: zalania, pożaru, kradzieży
- powstaje możliwość roszczenia wynajmującego o bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w przypadku, gdy najemca nie opuści lokalu
- wynajmujący jest w sytuacji naruszenia umów kredytowych: spadek DSCR, komercjalizacji
- w skrajnym przypadku otwiera się droga do użycia instrumentów zabezpieczających banki – w tym przejęcia kontroli nad kredytobiorcą (właścicielem centrum), postawienia kredytu w stan wymagalności;
- niezbędne będzie notyfikowanie banków o nowo zawartych umowach najmu
- wygasają prawdopodobnie zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej i poddania się egzekucji przez najemcę
- powstaje problem rozliczenia ewentualnych kaucji
- mogą powstać roszczenia z tytułu nierozliczonych nakładów na wykończenie (fit-out) - istnieje możliwość wypowiedzenia umów przez pozostałych najemców, których umowy nie wygasły (w oparciu o istniejące w wielu umowach postanowienia dotyczące spadku poziomu komercjalizacji)

Nasza rekomendacja

Aby podjąć próbę zminimalizowania negatywnych skutków wejścia w życie tarczy antykryzysowej na relacje między stronami umów najmu objętych działaniem ustawy, **sugerujemy rozważenie zawarcia „pomostowych” porozumień, które uregulują relacje stron w okresie przejściowym.**

Jednocześnie powstaje pytanie o sytuację stron umów najmu, które pozostają poza działaniem tarczy antykryzysowej. Podmioty, których działalność została zakazana przepisami Rozporządzenia Ministra Zdrowia (restauracje, teatry, bary, siłownie etc.) mogą powołać się na ogólne przepisy Kodeksu cywilnego mówiące, że w przypadku, gdy jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe do spełnienia wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, strona która miała to świadczenie spełnić nie może żądać świadczenia wzajemnego. Warto zatem rozważyć renegotjowanie umów najmu i uwzględnienie postanowień kodeksowych w celu poprawy sytuacji stron.

Wspieramy w czasie kryzysu

Jeśli potrzebują Państwo porady prawnej w zakresie wpływu pandemii na Państwa biznes, nasz multidyscyplinarny zespół jest w pełnej gotowości do współpracy. Prosimy o kontakt na poniższy adres:

coronavirus@eversheds-sutherland.pl

Jeżeli Państwa firma działa za granicą i będą Państwo potrzebować wsparcia prawnego w konkretnym kraju, międzynarodowy zespół Eversheds Sutherland pozostaje do dyspozycji.

Webinaria i publikacje

Informacje o najbliższych webinarach oraz artykuły dotyczące wpływu epidemii na działalność biznesową znaleźć można na *naszej stronie* > >

Wiele istotnych informacji prawnych dotyczących innych państw znajduje się na uruchomionej przez Eversheds Sutherland stronie *Coronavirus Legal Hub* >>