PRAKTYKA

Jak rozwiązać problemy z najmem w galeriach handlowych

Choć specustawa o COVID-19 wygasiła czynsze, to rodzi wiele interpretacyjnych sporów. Wynajmujący wysuwają roszczenia z tytułu bezumownego użytkowania lokalu, domagają się partycypacji w opłatach bieżących. Jak odpowiedzieć na te i inne żądania?

Adam Morawski
radca prawny zarządzający Kancelarią Prawną Morawski & Wspólnicy

Wzajemne wygaszenie zobowiązań z umów najmu, dzierżawy lub innych umów w centrach handlowych – takie rozwiązanie ustawodawca wprowadził w art. 15ze specustawy o COVID. W ten sposób chciał rozwiązać problem z zapłatą czynszów przez handlowców w galeriach objętych zakazem działalności w okresie epidemii koronawirusa. Tyle że przepis wcale nie rozwiązał wszystkich problemów przedsiębiorców, a wręcz zrodził kolejne. Wszystko przez to, że jest niefortunnie zredagowany i budzi wątpliwości interpretacyjne. Odpowiadamy na wybrane pytania najemców.

■ **Co w praktyce oznacza „wzajemne wygaśnięcie zobowiązań", o którym mowa w art. 15ze specustawy o COVID-19?**
Biorąc pod uwagę cel art. 15ze ustawy o COVID-19 oraz całą jego treść, moim zdaniem oznacza to, że dochodzi do czasowego zawieszenia obustronnych świadczeń, do których najemca i wynajmujący są zobowiązani na podstawie umowy. Przez okres obowiązywania zakazu prowadzenia działalności handlowej wynajmujący nie może więc naliczać czynszu i innych opłat z tytułu najmu, natomiast najemca nie ma prawa korzystać z lokalu. Przepis ten został jednak na tyle nieprecyzyjnie zredagowany, że w praktyce mogą się pojawiać różne interpretacje i różne reakcje na niego. Jedni uznają, że art. 15ze jest sprzeczny z konstytucją i nie obowiązuje, podczas gdy inni twierdzą, że skoro wygasło zobowiązanie z tytułu czynszu, to powstaje obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania lokalu. W odpowiedzi na tę regulację specustawy powstała także koncepcja wynagrodzenia za przechowanie rzeczy. Ponadto pojawiają się głosy, że art. 15ze dotyczy nie tylko lokali w centrach handlowych, lecz w ogóle wszystkich lokali handlowych, choć w moim przekonaniu jest to zbyt daleko idąca interpretacja.

■ **Czy na skutek wejścia w życie specustawy umowy najmu w centrach wygasły?**
Skoro w art. 15ze ust. 2 mowa jest o przedłużeniu obowiązywania umów najmu, to należałoby przyjąć, że nadal one obowiązują. Nie można przecież przedłużyć umowy, która już wygasła. Pomijając niekonsekwencje redakcji przepisu, uważam, że jego skutek polega na tym, iż dochodzi do utraty świadczeń, które byłyby należne przez czas zakazu działalności handlowej, ale same umowy nadal obowiązują.

■ **Czy specustawa nakłada na najemcę jakieś obowiązki?**
Specustawa żadnych obowiązków dla najemcy nie przewiduje. Jedyna kwestia, którą można rozpatrywać w kategoriach zbliżonych do obowiązku, dotyczy złożenia przez najemcę oferty przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach. Zgodnie z ustawą najemca powinien taką ofertę złożyć w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu działalności handlowej. Na wypadek, gdyby najemca takiej oferty nie złożył, specustawa przewiduje jedynie taką konsekwencję, że w stosunku do wynajmującego nie będzie można się powoływać na wygaśnięcie zobowiązań – a więc na rozwiązanie przewidziane właśnie przez specustawę. Warto dodać, że akt ten przewiduje sztywne ramy takiej oferty, co oznacza, że najemca może zaproponować wynajmującemu przedłużenie obowiązywania istniejącej umowy najmu wyłącznie na dotychczasowych warunkach, a czas trwania najmu powinien ulec przedłużeniu o okres obowiązywania zakazu powiększony o sześć miesięcy.

■ **Zauważyłem, że wielu handlowców opróżniania lokale z towaru. Czy zgodnie ze specustawą najemca musi to robić?**
Specustawa nie nakłada na najemców takiego obowiązku. Przedsiębiorcy powinni się jednak liczyć z tym, że wynajmujący mogą ich obciążać opłatami z tytułu przechowania towarów albo domagać się wynagrodzenia z tytułu tzw. bezumownego użytkowania lokalu. Dlatego opróżnienie lokalu może w niektórych przypadkach stwarzać lepszą sytuację przetargową w rozmowach z wynajmującym domagającym się takich opłat.

■ **Co można radzić najemcy w związku z wejściem specustawy? Jakie działania powinien podjąć?**
Niezależnie od rozwiązań narzuconych przez specustawę warto przede wszystkim przygotować się do rozmów z wynajmującym na temat przyszłości, tzn. na jakich warunkach najemca jest gotowy funkcjonować w danym centrum po uchyleniu zakazu. W tym celu należałoby np. przygotować symulację obrotów, kosztów i zysku w okresie po powrocie do „normalności". Specustawa daje najemcom czas na decyzję i na przygotowania, warto więc ten czas odpowiednio wykorzystać. Nie ma przeszkód, aby najemca zawarł z wynajmującym porozumienie na indywidualnie uzgodnionych warunkach. Przed przystąpieniem do rozmów przede wszystkim warto odpowiedzieć sobie na pytanie: jak w nowej rzeczywistości będzie wyglądać mój biznes i na jakich warunkach możliwe będzie prowadzenie go w danym miejscu? Swoje propozycje warto wynajmującemu przesłać z odpowiednim wyprzedzeniem, dając mu czas na przeprowadzenie własnych analiz.

■ **Słyszałem, że właściciel galerii przygotowuje pismo z żądaniem zapłaty za przechowanie towaru. Jak mogę się zabezpieczyć? Jakich argumentów użyć?**
Jak wyjaśniałem wyżej, uprzedzając niejako żądanie właściciela, można lokal opróżnić. Na skutek takiego zabiegu w odpowiedzi na pismo można odpowiedzieć, że lokal nie jest używany. Dodatkowo najemca może domagać się od właściciela, aby formalnie przejął posiadanie lokalu na czas obowiązywania zakazu, potwierdzając tę okoliczność w stosownym protokole. Niezależnie od tych działań można podjąć z wynajmującym dyskusję o charakterze prawnym, powołując się na cel, jaki przyświecał ustawodawcy, który przyjął specustawę w zamiarze zwolnienia najemców z wszelkich opłat. Można więc argumentować, że domaganie się jakiegokolwiek wynagrodzenia z tytułu użytkowania lokalu jest sprzeczne z celem ustawodawcy, który został odzwierciedlony w konstrukcji specustawy.

■ **Czy po wejściu w życie specustawy wygasły zabezpieczenia, jakich udzieliłem przy podpisaniu umowy najmu?**
Sama specustawa nie reguluje tej kwestii. Natomiast wykładnia przepisów specustawy moim zdaniem nie pozwala na wniosek, iż zabezpieczenia całkowicie wygasły. Uważam, iż nawet najdalej idąca wykładnia art. 15ze specustawy pozwala tylko na taki wniosek, że w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności wynajmujący nie może korzystać z zabezpieczeń, np. występować z żądaniem zapłaty na podstawie gwarancji bankowej.

■ **Prowadzę sklep ze zdrową żywnością położony w lokalnym centrum handlowym, sklep na razie jest otwarty. Czy na podstawie specustawy mogę zaprzestać płacenia czynszu?**
Trzeba przyznać, że także przy odpowiedzi na to pytanie problematyczna okazuje się nieprecyzyjna redakcja art. 15ze specustawy. Uważam jednak, że w zgodzie ze zdrowym rozsądkiem przepis ten należy interpretować w ten sposób, że w przypadku sklepu, którego działalność nie jest objęta zakazem, zobowiązanie do zapłaty czynszu zachowuje swoją skuteczność – czynsz trzeba więc płacić.

■ **Prowadzę usługi kosmetyczne na tzw. wyspie w centrum handlowym. Czy mam prawo nie płacić czynszu?**
Skoro art. 15ze specustawy posługuje się sformułowaniami: „prowadzenia działalności w obiektach handlowych" oraz „używania powierzchni handlowej", to przepis ten należy moim zdaniem odnosić także do umów dotyczących „wysp" położonych w pasażach galerii.

■ **Czy centrum, w którym prowadzę sklepy, ma prawo obciążać mnie teraz opłatą z tytułu kosztów wspólnych?**
Odpowiedź na to pytanie zależy od sytuacji danego najemcy. Z jednej strony, skoro zobowiązania stron umowy najmu wygasają, to dotyczy to także kosztów wspólnych, więc centrum nie ma prawa obciążać najemców opłatą wynikającą z umowy. Z drugiej strony, jeśli najemca faktycznie korzysta, czy też jest beneficjentem niektórych usług, np. ochrony, sprzątania, marketingu, ogrzewania, utrzymania zieleni wokół centrum itd. – to musi się liczyć z koniecznością zapłaty wynagrodzenia za te usługi, z których faktycznie skorzystał.

■ **Słyszałem, że zamiast korzystać z regulacji specustawy, najemcy mogą sami uzgodnić z wynajmującymi nowe warunki najmu. Czy to jest możliwe?**
Tak, możliwe, a nawet wskazane jest zawarcie z wynajmującym indywidualnie uzgodnionego porozumienia, odzwierciedlającego nową rzeczywistość, w jakiej się znaleźli. Jednym z filarów naszego systemu prawnego jest zasada swobody umów. Warto z niej skorzystać, biorąc swoje sprawy we własne ręce. ©℗