

Biznes w czasie pandemii

ZMIANA PRAWA

Rynek galerii handlowych czeka kolejna rewolucja



Ustawodawca uchylił art. 15ze tarczy antykrzysowej i wprowadził nowe zasady ustalania prawnych relacji pomiędzy właścicielami galerii i najemcami powierzchni. Nowe przepisy wchodzi w życie 23 lipca br.



Jacek Kosiński
advokat, partner w Jacek Kosiński
Adwokaci i Radcowie Prawni

Konrad Dyda
prawnik w Jacek Kosiński
Adwokaci i Radcowie Prawni

Pandemia koronawirusa bardzo poważnie wpłynęła na sytuację właścicieli galerii handlowych i wynajmujących w nich powierzchnie – nie tylko na ich kondycję ekonomiczną, ale również na prawne aspekty wzajemnych relacji. Od samego początku pandemii regulacje prawne – ani dotyczące zwalczania pandemii, ani wzajemnych relacji stron umów najmu – nie sprzyjały rozwiązywaniu pojawiających się problemów. Tymczasem ustawodawca uchwalil kolejne, wręcz rewolucyjne zmiany (nowelizacja z 24 czerwca 2021 r. tzw. tarczy antykrzysowej), które wpłynęły nie tylko na już obowiązujące umowy pomiędzy właścicielami galerii i najemcami, ale także na te kontrakty które dopiero zostaną zawarte. Nowe regulacje zaczną obowiązywać 23 lipca br.

Na co więc należy zwrócić uwagę przy zawieraniu i renegotjowaniu tego rodzaju umów? Wydaje się, że najważniejszą kwestią jest obecnie ustalenie, czy strony chcą polegać na rozwiązaniach proponowanych przez ustawodawcę, czy też wolą same zabezpieczyć swoje interesy, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że kolejne lockdowny galerii wcale nie są wykluczone. Przy czym doświadczenie pokazuje, że lepiej brać sprawy w swoje ręce.

Kiepskie prawo

Właściciele galerii handlowych i najemcy powierzchni od czasu wybuchu pandemii koronawirusa znaleźli się w zupełnie bezprecedensowej sytuacji, w której o ile w ogóle mogą prowadzić swoją działalność, to jest ona obwarowana ograniczeniami, które poważnie wpływają na model biznesowy obrany przed pandemią. Co prawda faktem jest, że po każdym „ponownym otwarciu” klienci chętnie wracali do galerii, co z kolei pozwalało na optymizm patrząc w przyszłość, jednak z drugiej strony skala niepewności, zwłaszcza co do prawnych aspektów działalności, jest tak duża, iż właściciele

uniemożliwia normalne prowadzenie biznesu.

Zostawiając na boku rozważania dotyczące zgodności z prawem ograniczania działalności galerii handlowych na podstawie rozporządzeń, warto przypomnieć, że każde zamknięcie potęguje i tak bardzo poważne problemy ze stosowaniem art. 15ze „tarczy antykrzysowej”. Sama wykładania tego, czym dokładnie są „wzajemne zobowiązania stron” staje się mniejszym wyzwaniem wobec nakładania się na siebie okresów, o jakie należy przedłużyć umowę najmu, nie mówiąc już o konieczności – w skrajnych przypadkach – właściwie ciągłej renegotjacji umów. Wydaje się jednak, że uchylenie tego przepisu i zastąpienie go nowym nie rozwiąże tych trudności.

Chaos w umowach

Mowa oczywiście o nowelizacji „tarczy”, na mocy której ustawodawca uchylił art. 15ze i wprowadził nowe zasady ustalania prawnych relacji pomiędzy właścicielami galerii i najemcami powierzchni. Zgodnie z nowymi przepisami w okresie zakazu prowadzenia działalności w galeriach, czynsze mają podlegać obniżeniu o 80 proc., a w okresie trzech miesięcy od zniesienia tego zakazu do 50 proc. – w stosunku do wartości określonych w umowach zawartych przed dniem 14 marca 2020 r.

Poza tym ustawodawca przyznał najemcom prawo do cofnięcia wcześniej złożonych bezwarunkowych i wiążących ofert przedłużenia umów najmu. I właśnie to uprawnienie oraz jego praktyczne skutki wzbudzają największe kontrowersje. Zwłaszcza, gdy weźmie się pod uwagę, że ustawodawca zdecydował się wprowadzić dodatkowe regulacje, stanowiące niejako kolejną klauzulę *rebus sic stantibus* [nadzwyczajna zmiana stosunków].

Trudno mieć wątpliwości, że obecna sytuacja stanowi nadzwyczajną zmianę stosunków, a więc znajduje do niej zastosowanie art. 357¹ Kodeksu cywilnego. Tymczasem na mocy omawianej tu noweli ustawodawca postanowił, że w przypadku, gdyby zastosowanie wskazanych powyżej „obniżek” czynszu w realiach danej sprawy nie byłoby uzasadnione na mocy klauzuli nadzwyczajnej zmiany stosunków sąd i tak będzie mógł:

- oznaczyć wysokość świadczeń,
- sposób ich wykonania lub
- zmienić okres, w jakim udostępniającemu przysługiwać będą świadczenia w obniżonej wysokości.

Przepis art. 15ze¹ ust. 2 znolizowanej „tarczy antykrzysowej” w istocie jest bardzo zbliżoną konstrukcją dla klauzuli nadzwyczajnej zmiany stosunków. Także tu sąd

będzie podejmował decyzję po rozważeniu interesów stron i zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

WAŻNE!

Wniosek o uruchomienie tej procedury może złożyć każda ze stron umowy najmu, a więc również wynajmujący. Przy czym ustawodawca przyznał sądowi możliwości daleko idącej ingerencji w relacje pomiędzy właścicielem galerii a najemcą, i to bez wyraźnego i jednoznacznego sprecyzowania przesłanek tejże ingerencji.

To z kolei otwiera szereg pytań szczegółowych, chociażby ogniskujących się wokół stwierdzenia, że sąd ma prawo obniżyć świadczenia stron właściwie do dowolnego pułapu, aczkolwiek nie może ich podwyższyć względem umowy. Podstawowym problemem pozostaje zaś odpowiedź na pytanie, w jakich dokładnie sytuacjach skorzystanie z ustawy „obniżki” świadczeń nie byłoby uzasadnione na podstawie klauzuli nadzwyczajnej zmiany stosunków.

W każdym zaś razie w świetle nowych przepisów okazuje się, że właściwie każde zastosowanie „obniżki” powinno być przez strony badane w świetle art. 357¹ Kodeksu cywilnego [określającego przesłanki do nadzwyczajnej zmiany stosunków]. To zaś stwarza możliwość różnorodnych interpretacji i toruje drogę do powstania sporów, które będzie mógł rozstrzygnąć tylko sąd.

Prawo zadziała wstecz?

Także przepisy przejściowe do omawianej tu regulacji pozostają poważnym problemem, zresztą tęzę tę potwierdza przebieg procesu legislacyjnego, w którym były kilkakrotnie poprawiane i burzliwie dyskutowane, zwłaszcza z przedstawicielami branży. W ostatecznym brzmieniu przepisy te zakładają, że najemca będzie mógł skorzystać ze wspomnianej powyżej możliwości w ciągu 14 dni od dnia wejścia w życie ustawy. Jednak „wycofanie” oferty będzie mogło obejmować tylko te z nich, których termin złożenia upływał po 31 grudnia 2020 roku.

Jednocześnie ustawodawca zdecydował, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli w zakresie prze-

łużenia umowy najmu nie będzie obejmować wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań stron kontraktu, ani przedłużenia umowy o okres, który upłynął z dniem poprzedzającym „wycofanie się” z oferty. Co to w praktyce oznacza?

Intencją ustawodawcy, jednoznacznie wyrażoną podczas prac w Senacie a następnie ponownie w Sejmie, było przesądzenie, że „wycofanie się” z oferty będzie mieć skutek wyłącznie na przyszłość, co oznacza, że nie obejmie ono stosunków powstałych w toku prac legislacyjnych udało się wypracować takie brzmienie przepisów przejściowych, w porównaniu z ich pierwotnym projektem, które wyjaśnia wiele wątpliwości. Jednak wcale nie oznacza to, że nowa regulacja jest optymalna dla wszystkich prowadzących biznes w oparciu o galerie handlowe.

Otwartym pytaniem pozostaje chociażby kwestia w jaki sposób nowe regulacje będą stosowane do aneksów, które przecież właściciele galerii i najemcy powszechnie zawierali w ostatnich miesiącach.

WAŻNE!

W świetle nowych przepisów kluczowe mogą okazać się postanowienia samych aneksów, które były zawierane w zupełnie innych, niż obecne realiach prawnych. Wydaje się, że po wejściu w życie noweli pojawi się możliwość wzruszenia tych aneksów, z których wynika, że najemca złożył ofertę, a wynajmujący ją przyjął.

W końcu w przepisach przejściowych projektodawcy odwołują się do oferty, a nie do aneksu. I to właśnie z tego względu wydaje się, że nie będzie istnieć możliwość pozbycia mocy aneksów, na podstawie których oferta została odrzucona, a strony dokonały „własnych” ustaleń co do treści łączącego ich stosunku. W tej perspektywie właściwie niewiele zmieniają przepisy przejściowe przewidujące możliwość „wycofania się” przez najemcę ze swojej oferty jedynie w odniesieniu do okresu po 31 grudnia 2020 r.

Sytuacje (stany?) nadzwyczajne

Wejście w życie noweli będzie oznaczać rewolucję

w zakresie zasad wynajmu powierzchni handlowych nie tylko w czasie pandemii, ale w ogóle w przypadku wystąpienia jakichkolwiek nadzwyczajnych zdarzeń. W końcu zarówno w uchylonym art. 15ze „tarczy”, jak i jej art. 15ze¹, ustawodawca odwołuje się do pojęcia „właściwych przepisów”, na mocy których wprowadza się zakaz działalności galerii. Tymczasem tego rodzaju przepisy zawarte są nie tylko w ustawie o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, na mocy której wprowadza się dobrze znane ograniczenia.

Wystarczy przypomnieć o stanach nadzwyczajnych skatalogowanych w Konstytucji RP, w tym chociażby o stanie klęski żywiołowej czy stanie wyjątkowym. W przypadku skorzystania przez ustawodawcę z tego rodzaju rozwiązań możemy mieć do czynienia z jeszcze dalej idącymi ograniczeniami, w tym oczywiście w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej – także w centrach handlowych. W końcu ustrojodawca wprost wskazuje, że w stanie klęski żywiołowej – za pomocą specjalnej ustawy – można ograniczyć wolność działalności gospodarczej. Dlatego zarówno zawierając nowe umowy najmu, jak i renegotjując te już istniejące, po prostu dobrze jest się przygotować na ten rodzaj ewentualności.

Trzeba polegać na sobie

Pośród różnorodnych doświadczeń okresu pandemii, należy odnotować ogromną zdolność do wypracowania kompromisowych rozwiązań, którą wykazali się zarówno właściciele galerii handlowych, jak i wynajmujący od nich powierzchnie. W zdecydowanej większości przypadków udało się zawrzeć stosowne aneksy do umów, które – pomimo niesprzyjającego otoczenia prawnego – pozwoliły przetrwać najtrudniejsze okresy lockdownów.

Warto skorzystać z tych doświadczeń, a także z wielu rozwiązań wypracowanych na długo przed pandemią. W końcu w wielu kontraktach zapisywano sposób postępowania np. w przypadku, gdy lokal nie nadawał się do prowadzenia działalności z powodu wystąpienia awarii. Stąd można rozważyć w analogicznych okresach spowodowanych takimi sytuacjami, jak pandemia proporcjonalną obniżkę czynszu. Oczywiście przy poszanowaniu interesów obydwu stron umowy najmu, pamiętając o zachowaniu w umowie klauzuli nadzwyczajnej zmiany stosunków.

Stąd warto zawrzeć w umowach najmu powierzchni handlowej klauzule wprost przewidujące pierwszeństwo

rozwiązań koncyliacyjnych przed kierowaniem spraw do sądów w zakresie kwestii wynikających z zamknięcia galerii handlowych na mocy decyzji władz państwowych.

Nie ma także przeszkód – i może być to bardzo pożyteczne rozwiązanie – aby od razu wskazać w jaki sposób będą kształtować się świadczenia stron w przypadku wprowadzenia ograniczeń w działalności gospodarczej. Ważne jest aby umowa zawierała konkretne mechanizmy i postanowienia odnoszące się do takich sytuacji. W przeciwnym wypadku sam ogólny zapis o prowadzeniu negocjacji może nie dać oczekiwanych rezultatów.

Decyzja stron, a nie ustawodawcy

Trudno przeprowadzić tu rozbudowaną analizę możliwych rozwiązań, należy jednak pamiętać, że zarówno sama pandemia, jak i zmiany prawa przez nią wywołane stanowią przejaw siły wyższej, co z kolei uniemożliwia stronom daleko idącą modyfikację kontraktów, w celu jak najlepszego zabezpieczenia swoich interesów.

Należy także pamiętać, że samo ograniczenie działalności galerii właściwie oznacza utratę przez nie ich podstawowych funkcji, polegających na zaoferowaniu klientom szerokiej gamy usług – w tym także rozrywkowych. Stąd trudno uznać, że ograniczenia nie wpływają na sytuację tych podmiotów, którym pozostawiono możliwość działalności.

W każdym razie zgodnie z zasadą swobody umowy – w granicach określonych przez prawo – to strony kontraktu decydują w jaki sposób określić wzajemne relacje. Co prawda, niestety, ustawodawstwo z okresu pandemii bardzo mocno ingeruje w zasadę swobody umów, jednak wcale nie musi oznaczać to uniemożliwienia negocjacji.

Warto z tych możliwości skorzystać – tym bardziej, że już sam fakt spotkania przy stole negocjacyjnym pozwala każdej ze stron umowy zrozumieć potrzeby i oczekiwania drugiego kontrahenta. Dlatego pierwszym krokiem powinno być zawarcie w umowie klauzuli zobowiązujących do negocjacji w przypadku wystąpienia zdarzeń uniemożliwiających normalne prowadzenie działalności gospodarczej w galeriach. /@

Ustawa z 24 czerwca 2021 roku 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

podstawa prawna:

[DzU z 2021 poz. 1192]

Nieruchomości komercyjne



W KAŻDY PIĄTEK
biura, magazyny, galerie handlowe, hotele