

## UMOWY NAJMU KOMERCYJNEGO – WPŁYW EPIDEMII NA WYKONYWANIE ZOBOWIĄZAŃ UMOWNYCH

Ogłoszenie na obszarze RP od dnia 14 marca 2020 r. Stanu zagrożenia epidemicznego oraz od dnia 20 marca 2020 r. stanu epidemii w związku z zakażeniem wirusem SARS-CoV-2 („**Epidemia**”) spowodowało istotny wpływ na wykonywanie zobowiązań wynikających z umów najmu komercyjnego. W związku z Epidemią zostało wprowadzonych szereg ograniczeń prawnych dotyczących czasowego ograniczenia funkcjonowania określonych podmiotów, w tym najemców lokali komercyjnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii („**Rozporządzenie**”), obowiązującym w dniu przygotowania niniejszej informacji, zostało ustanowione czasowe ograniczenie funkcjonowania określonych instytucji lub zakładów pracy oraz czasowe ograniczenie określonych zakresów działalności przedsiębiorców.



Powyższe oraz obowiązujące wcześniej analogiczne ograniczenia spowodowały szybką reakcję wielu najemców, którzy, powołując się na Epidemię, przesłali wynajmującym żądania ograniczenia lub zawieszenia ich zobowiązań umownych.

Podjęte przez najemców działania są uzasadniane opisanymi poniżej podstawami prawnymi.

### ***Nieemożność spełnienia przez wynajmującego świadczenia wzajemnego***

Argumentacja najemców opiera się na art. 354 k.c. w związku z art. 659 k.c. oraz art. 662 k.c. i polega na twierdzeniu, że wynajmujący nie są w stanie wykonać zobowiązań umów najmu zgodnie z ich celem, gdyż nie mogą udostępnić i zapewnić najemcom możliwości korzystania z przedmiotu najmu w celu wykonywania jednego z rodzajów działalności, które zostały czasowo ograniczone lub zakazane zgodnie z § 8 Rozporządzenia.



Należy stwierdzić, że ograniczenia wprowadzone Rozporządzeniem nie wpływają na możliwość wypełnienia przez wynajmujących zobowiązania do utrzymania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku w czasie trwania stosunku najmu. Nie można bowiem Epidemii uznać za wadę tkwiącą w przedmiocie najmu. Nieemożność korzystania przez najemców z przedmiotu najmu w związku z Epidemią nie oznacza, że przedmiot ten znajduje się w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku i że wynajmujący nie dopełnia zobowiązania do jego utrzymania w stanie przydatnym do umówionego użytku. Oddane w najem pomieszczenia znajdują się bowiem w stanie przydatnym do umówionego sposobu korzystania, nawet jeżeli taki sposób został wymieniony na liście ograniczeń z Rozporządzenia, a nieemożność korzystania przez najemcę z wynajętych pomieszczeń nie wynika z faktu, że wynajmujący nie utrzymuje ich w stanie zgodnym z umówionym użytkowaniem, lecz z faktu wprowadzenia ograniczeń na mocy Rozporządzenia.

### ***Wada prawna przedmiotu najmu***

Argumentacja najemców opiera się na art. 664 k.c. oraz twierdzeniu, że przedmiot najmu posiada wadę prawną, która uniemożliwia najemcy korzystanie z tego przedmiotu zgodnie z celem umowy najmu.

Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że wada musi tkwić w przedmiocie najmu oraz znajdować w nim swoją przyczynę, a nie stanowić okoliczność jedynie współistniejącą.

*Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie za wadę przedmiotu najmu może zostać uznane jedynie coś, co tkwi w tym przedmiocie, znajduje w nim swoją przyczynę, która ostatecznie negatywnie wpływa na walory użytkowe, ograniczając, jak stanowi powoływany art. 664 § 1 KC, jego przydatność do umówionego użytku. [...] Zdecydowanie należy natomiast wykluczyć rozszerzanie pojęcia „wady” na wszelkie okoliczności zewnętrzne, które jedynie oddziałują na przedmiot najmu. Za takie zewnętrzne okoliczności należy uznać czynniki, którym nie można się skutecznie przeciwstawić poprzez dokonanie odpowiednich modyfikacji przedmiotu najmu. Taka wykładnia pojęcia wady w rozumieniu art. 664 § 1 KC prowadziłaby wprost do nieuzasadnionego rozszerzenia odpowiedzialności wynajmującego na okoliczności wynikające z działania osób trzecich, na które nie ma on jakiegokolwiek wpływu i którym nie może się skutecznie przeciwstawić.*

Niemożność korzystania z przedmiotu najmu lub jego części przez najemcę w związku z Epidemią nie oznacza, że przedmiot najmu lub jego część znajduje się w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku. Najczęściej, pomimo Epidemii, wynajmujący utrzymują przedmioty najmu w stanie pełnej gotowości do użytkowania, ponosząc na bieżąco koszty ich eksploatacji. Kwestię nadzwyczajnej wady prawnej można natomiast rozważać w sytuacji, w której budynek wynajmującego jest obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gdyż zaczął obowiązywać ustawowy zakaz prowadzenia działalności przez najemców w tych obiektach. W takim też przypadku rozpatrywać można zastosowanie art. 556<sup>3</sup> k.c. Gdyby celem ustawodawcy było ujednoczenie przepisów w stosunku do rodzajów działalności gospodarczej ograniczonych przepisami Rozporządzenia, ustawodawca nie wprowadziłby wyraźnego zróżnicowania na obiekty zlokalizowane w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i w obiektach pozostałych.

Zgodnie bowiem z art. 15ze Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych („Ustawa”) w okresie wprowadzonych ograniczeń wzajemne zobowiązania stron umów najmu wygasają z mocy prawa wyłącznie w przypadku umów najmu dotyczących określonej działalności prowadzonej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, i tylko w takich sytuacjach najemca nie musi płacić czynszu i innych opłat na rzecz wynajmującego. W pozostałych przypadkach najemca może skorzystać z powyższych uprawnień wyłącznie po uzyskaniu prawomocnego wyroku, o ile strony nie uzgodnią inaczej.

## **Niemożliwość następcza świadczenia**

Argumentacja najemców opiera się na art. 495 k.c. w związku z art. 354 k.c. oraz twierdzeniu, że świadczenie z umowy najmu stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Według przeważającego w doktrynie poglądu, przyjmowanego także w judykaturze Sądu Najwyższego, niemożliwość świadczenia obejmuje sytuacje, gdy po powstaniu zobowiązania zaistnieje stan zupełnej, trwałej i obiektywnej niemożności zachowania się dłużnika w sposób wynikający z treści zobowiązania.

W przypadku każdej z umów należy poddać analizie, czy spełnione zostały łącznie wszystkie przesłanki. W przypadku przesłanki obiektywności należy zbadać, czy ani najemca, ani żaden inny podmiot nie może prowadzić w lokalu działalności danego rodzaju. W przypadku przesłanki zupełności należy zbadać, czy zgodnie z umową najmu lokal przeznaczony był wyłącznie na danego rodzaju działalność i korzystanie z niego w celu prowadzenia innej działalności nie jest możliwe. Często bowiem umowy najmu dopuszczają podjęcie w lokalu różnego rodzaju działalności, nie tylko takiej, która podlega ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu. W przypadku natomiast przesłanki trwałości należy ustalić, czy niemożność świadczenia jest trwała. Z przepisów Rozporządzenia wynika, że ograniczenie działalności nie ma charakteru trwałego.

Zgodnie z § 8 ust. 1 Rozporządzenia ustanawia się czasowe ograniczenia prowadzenia przez przedsiębiorców działalności gospodarczej do dnia 19 kwietnia 2020 r.

## **Wystąpienie siły wyższej**

Argumentacja najemców polega na twierdzeniu, że ogłoszenie Epidemii oraz wprowadzenie ograniczeń wskazanych w Rozporządzeniu powinno zostać zakwalifikowane jako wystąpienie siły wyższej skutkującej zwolnieniem najemców z wykonywania zobowiązań umownych.

Pojęcie siły wyższej nie jest zdefiniowane ustawowo, dlatego w celu oceny skuteczności powołania się przez najemców na istnienie siły wyższej w pierwszej kolejności należy dokonać analizy zapisów umowy najmu w kontekście istnienia lub braku postanowień dotyczących siły wyższej. W przypadku jeżeli w umowie brak jest klauzuli siły wyższej, należy przyjąć, że siła wyższa jest zdarzeniem o charakterze zewnętrznym, niemożliwym do przewidzenia i któremu nie można było zapobiec. Należy uznać, że Epidemia jest zdarzeniem pozostającym poza jakąkolwiek kontrolą i związkiem ze stronami umowy najmu, co uzasadnia twierdzenie, że w danej sytuacji może być traktowana jako okoliczność stanowiąca siłę wyższą. Niemniej jednak ogłoszenie Epidemii i wprowadzenie na terytorium RP określonych ograniczeń nie prowadzi automatycznie do wystąpienia stanu siły wyższej w stosunku do każdej umowy najmu. Musi być za każdym razem badany w odniesieniu do okoliczności konkretnej

sprawy, a każdy przypadek wymaga indywidualnej oceny co do zaistnienia stanu siły wyższej.

Stan Epidemii oraz wprowadzone ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, stanowiące w konkretnym przypadku zdarzenie w postaci siły wyższej, nie zwalniają jeszcze najemcy z obowiązku wykonywania zobowiązań wynikających z umowy najmu. Powołanie przepisów wprowadzających ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej nie jest samo w sobie wystarczające dla zwolnienia się z odpowiedzialności przez najemcę. Wprowadzone w § 8 ust. 1 Rozporządzenia ograniczenia w związku z ogłoszonym stanem Epidemii nie wpływają na treść łączącej strony umowy. Inaczej ma to miejsce w stosunku do działalności wskazanej w § 8 ust. 2 Rozporządzenia.

Przepisy Ustawy nie wywierają wpływu na treść łączących strony zobowiązań umownych z wyjątkiem przepisów, które wprost odnoszą się do zobowiązań stron w związku z Epidemią (np. art. 15ze Ustawy). Zgodnie z ust. 1 tego przepisu w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zgodnie z właściwymi przepisami wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej.

Zwolnienie się z odpowiedzialności wskutek wystąpienia siły wyższej wymaga wykazania przez najemcę, że to właśnie jej wystąpienie uniemożliwiło należyte wykonanie zobowiązania. Pomiędzy niewykonaniem albo nienależytym wykonaniem umowy najmu a stanem siły wyższej, musi istnieć związek przyczynowy. Istnienie tego związku pomiędzy stanem siły wyższej, a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań w postaci płatności czynszu lub innych opłat, musi zostać za każdym razem udowodnione przez najemcę, który powinien wykazać, że wskutek wystąpienia tych okoliczności nie jest możliwa terminowa płatność należnych czynszów lub opłat.

### ***Nadzwyczajna zmiana stosunków***

Argumentacja najemców opiera się na art. 357<sup>1</sup> k.c. oraz twierdzeniu, że na skutek Epidemii u najemcy nastąpił znaczący spadek przychodów, co w sytuacji konieczności wykonywania zobowiązań z umowy najmu grozi najemcy rażącą stratą.

W sytuacji, jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie przez najemcę zobowiązań z umowy najmu byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby najemcy rażącą stratą, czego najemca nie był w stanie przewidzieć przy zawarciu umowy najmu, sąd może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy.

Opisane powyżej sposoby działania, o ile strony umów najmu nie dojdą do porozumienia, obarczone będą ryzykiem długotrwałych sporów, co w konsekwencji prowadzić może do strat finansowych każdej ze stron. Obserwujemy rozpoczynające się obecnie pomiędzy stronami umów najmu rozmowy, w których po dokonaniu analizy prawnej posiadanych argumentów, strony dostrzegają możliwości modyfikacji umów. Wypracowywane są już pierwsze modele zmian umów najmu, które pozwalają mieć nadzieję na osiągnięcie kompromisowych rozwiązań.

### **Aktualności ze strony**

**Kancelaria Radzikowski,  
Szubielska i Wspólnicy  
rekomendowana  
w rankingu  
The Legal 500 2020**

*Międzynarodowy ranking firm prawniczych i poszczególnych prawników Legal 500 EMEA opublikował swoje rekomendacje na rok 2020. Kancelaria została wyróżniona aż w 5 kategoriach, a nasza praktyka energetyczna kolejny rok z rzędu uplasowała się na 1 miejscu!*

[Więcej →](#)

**30 lat** doradztwa  
na polskim rynku!

*Niniejsze opracowanie zostało przygotowane w oparciu o stan prawny na dzień 17 kwietnia 2020 r.*

*Opracowanie pełni funkcję informacyjną, nie stanowi porady prawnej.*

*W razie jakichkolwiek pytań, pozostajemy do Państwa dyspozycji.*

### **Autor opracowania**



**Mariusz Stawiarczyk**  
Partner, Radca prawny  
+48 602 197 251  
[mstawiarczyk@rslegal.pl](mailto:mstawiarczyk@rslegal.pl)

[Więcej →](#)



### **Radzikowski, Szubielska i Wspólnicy sp.k.**

ul. Piękna 18  
00-549 Warszawa  
Tel.: +48 22 520 5000  
Fax: +48 22 520 5001

e-mail: [office@rslegal.pl](mailto:office@rslegal.pl)  
[www.rslegal.pl](http://www.rslegal.pl)

