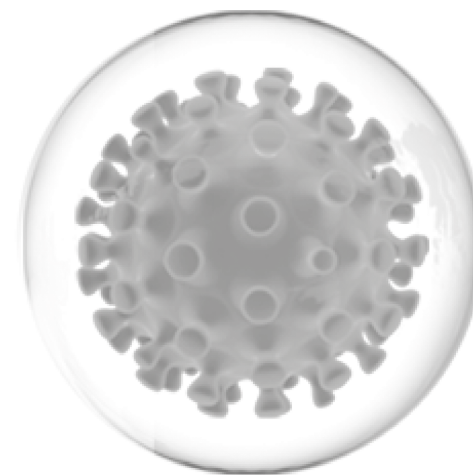
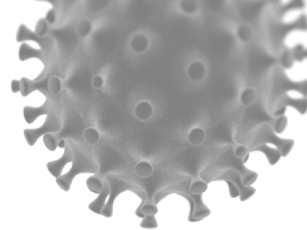


# Rö

## Koronawirus a przedsiębiorcy - umowy najmu, raty leasingowe, odmowa świadczenia usług



### CZEGO DOWIESZ SIĘ Z TEKSTU?

01

O możliwości wypowiedzenia umowy najmu jeśli najemca nie stosuje reguł sanitarnych albo jest zarażony

[CZYTAJ DALEJ >](#)

02

O możliwości wypowiedzenia umowy najmu i powstrzymania się od płacenia czynszu jeśli firma jest objęta kwarentanną lub musi ograniczyć działalność z powodu koronawirusa

[CZYTAJ DALEJ >](#)

03

O wpływie działań podjętych przez państwo w celu zwalczania COVID-19 na przewoźników i umowy leasingu

[CZYTAJ DALEJ >](#)

04

O możliwości odmówienia świadczenia usługi kontrahentowi, jeżeli jego pracownik może być zarażony koronawirusem

[CZYTAJ DALEJ >](#)

# 01

## Czy mogę wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli najemca nie stosuje reguł sanitarnych albo jest zarażony?

Artykuł 683 Kodeksu Cywilnego stanowi, że najemca lokalu powinien stosować się do porządku domowego, z kolei art. 685 KC zawiera sankcję: jeżeli najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym, **wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia**. Dana regulacja ma zastosowanie również do umów na czas oznaczony, których warunki nie przewidują możliwości wypowiedzenia przed upływem terminu, na który zostały zawarte.

Najważniejsza w takiej sprawie będzie kwestia dowodowa. Musimy wykazać, że pracownicy najemcy są zarażeni, i kontynuując pracę nie stosują się do przepisów Ustawy o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, lub z innego powodu powinni być objęci kwarantanną (na przykład po powrocie z regionu podwyższonego zagrożenia epidemiologicznego). Albo że najemca nie utrzymuje czystości aż do takiego stopnia, że jest to uciążliwe dla innych osób.

# 02

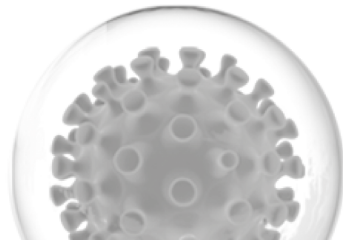
## Czy mogę wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas oznaczony, jeżeli muszę ograniczyć działalność z powodu koronawirusa? Czy mogę powstrzymać się od płacenia czynszu, jeżeli firma została objęta kwarantanną?

Działania podjęte w celu zwalczania koronawirusa mogą zostać zakwalifikowane jako nadzwyczajna zmiana stosunków, w tym gospodarczych. Dla wielu firm ta zmiana jest szczególnie uciążliwa: sklepy, restaurację, placówki sportowe nie mogą funkcjonować, a nadal muszą płacić czynsz.

W danej sytuacji firmy mogą żądać zmiany stosunków lub rozwiązania umów w oparciu o art. 357<sup>1</sup> KC *Rebus sic stantibus*, który stanowi swoistą klauzulę siły wyższej, obowiązującą dla każdej umowy podlegającej prawu polskiemu. Na tej podstawie możliwa jest zmiana uzgodnień umownych przed sąd z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków, jeżeli ta zmiana powoduje rażące straty dla jednej ze stron i nie mogła być przewidziana na moment zawarcia umowy.

Najlepszym trybem rozwiązania problemu jest niewątpliwie tryb negocjacyjny. Dokonaniu rzetelnej oceny stanu prawnego pozwoli na zajęcie silniejszej pozycji negocjacyjnej. W razie niepowodzenia negocjacji może okazać się konieczne skierowanie sprawy na drogę sądową.

Warto zauważyć, że sąd może ustalić datę poprzedzającą wydanie wyroku jako moment nastąpienia skutku zmiany umowy lub rozwiązania stosunku prawnego.



## Jak działania podjęte przez państwo w celu zwalczania koronawirusa wpływają na przewoźników, w tym na zawarte umowy leasingu?

W art. 14 specustawy z 2 marca 2020 r. wprost wyłączono odpowiedzialność podmiotów z branży przewozowej za szkodę „wyrządzoną w związku z uzasadnionymi działaniami władz publicznych mającymi na celu przeciwdziałanie COVID-19, w szczególności za brak możliwości przewozu”. Jeśli więc władze zabronią przewozu albo nałożą ograniczenia dotyczące np. konkretnego rodzaju transportu lub konkretnych tras podróży, przewoźnik nie poniesie za to odpowiedzialności względem podmiotów korzystających z przewozu.

Co z kontrahentami? Załóżmy, że przewoźnik leasinguje pojazdy. Czy w związku z zakazem/ograniczeniem przewozów może wstrzymać się z płaceniem wynagrodzenia dla leasingodawcy, jeżeli faktycznie nie wykorzystuje pojazdów? W pierwszej kolejności należy sięgnąć do umowy i sprawdzić, czy i w jaki sposób sytuacje tego typu zostały uregulowane przez strony. W przypadku umów podlegających prawu polskiemu możliwe jest (jeśli te umowy nie stanowią inaczej) odwołanie się do przepisów Kodeksu cywilnego: art. 357<sup>1</sup>

czyli tzw. klauzuli nadzwyczajnej zmiany okoliczności oraz art. 495 regulującego sytuację tzw. następczej niemożliwości świadczenia, która pociąga za sobą wygaśnięcie zobowiązania.

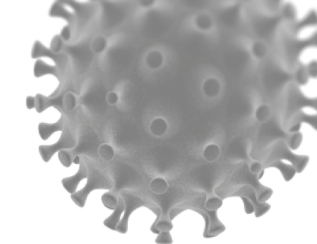
Na te przepisy najlepiej powołać się w negocjacjach z drugą stroną, dążąc do odpowiedniej zmiany zasad współpracy w sposób zabezpieczający interesy obu stron (np. wspólnie postanawiając o zawieszeniu wykonywania umowy na czas trwania siły wyższej, o możliwości wykorzystania przez przewoźnika pojazdów w inny przydatny dla niego sposób, np. na innych trasach). Znajomość uregulowań prawnych i umiejętne ich wykorzystanie wzmacnia pozycję negocjacyjną.

W przypadku niepowodzenia negocjacji można skierować sprawę na drogę sądową. Sąd, po zważeniu interesów obu stron, może zmienić sposób wykonywania umowy, zmniejszyć wysokość świadczenia, a nawet rozwiązać umowę i rozliczyć strony, i może to uczynić ze skutkiem na datę wcześniejszą niż data orzeczenia.

## Czy mogę odmówić świadczenia usługi kontrahentowi, jeżeli jego pracownik może być zarażony koronawirusem?

Do umów o świadczenie usług stosuje się przepisy dotyczące umowy zlecenia. Jeżeli strony nie postanowiły inaczej, wypowiedzenie umowy zlecenia może zostać dokonane w każdym czasie, z inicjatywy każdej ze stron. Dotyczy to również zlecenia zawartego na czas oznaczony, a także umów zlecenia o charakterze ciągłym (trwałym). W przypadku wypowiedzenia zlecenia bez ważnych powodów kontrahent powinien ponieść wynikającą z tej decyzji szkodę.

Strony umowy zlecenia mogą ograniczyć możliwość wypowiedzenia bądź nawet całkowicie ją wykluczyć, ale nie mogą ograniczyć prawa do wypowiedzenia umowy „z ważnych powodów”. W takiej sytuacji kontrahent nie jest zobowiązany do naprawienia możliwej szkody.



Jeżeli spełnienie świadczenia przewiduje kontakt osobisty, ważnym powodem może być uzasadnione podejrzenie, że pracownik kontrahenta może być zarażony koronawirusem. Natomiast czy wskazane fakty uzasadniają takie podejrzenie, czy też nie, będzie wymagało ustalenia na gruncie konkretnego stanu faktycznego.

W sytuacji, w której świadczenie jest **podzielne**, a kontrahent oświadcza, że nie spełni wyłącznie części świadczenia, zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy w części niespełnionego świadczenia lub w całości, według własnego uznania.