

Rö

Wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy najmu

CZEGO DOWIESZ SIĘ Z TEKSTU:

01

O relacjach między stronami umowy najmu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

[CZYTAJ DALEJ >](#)

02

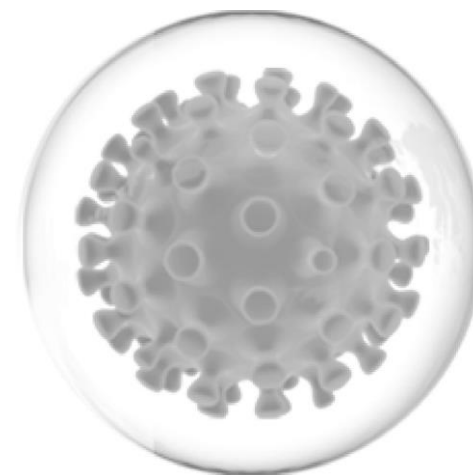
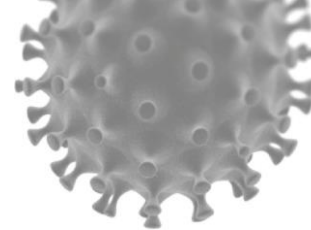
Na czym polega wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań

[CZYTAJ DALEJ >](#)

03

O krokach, jakie może podjąć wynajmujący i jak powinien zachować się najemca

[CZYTAJ DALEJ >](#)



01

Jak kształtują się relacje między stronami umowy najmu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²?

Uchwalając ustawę z 31 marca 2020 r. 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 („ustawa COVID-19”), ustawodawca odszedł od pierwotnego założenia, zgodnie z którym w galeriach handlowych czynsze miały ulec obniżeniu o 90%.

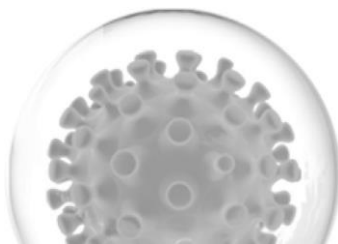
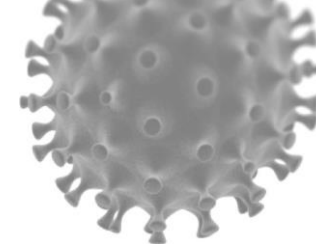
Zamiast tego **ustawa COVID-19 przewiduje konstrukcję wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań** (art. 15ze).

02

Na czym polega wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań?

Choć redakcja wspomnianego przepisu, mówiąc ogólnie, nie jest najszcześliwsza, to wydaje się, że ustawodawca miał zamiar wykreowania takiej sytuacji prawnej, w której w okresie zakazu wykonywania działalności gospodarczej przez najemcę **wynajmujący nie jest zobowiązany do zapewnienia najemcy lokalu, natomiast najemca nie jest zobowiązany do płacenia czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu.**

Przyjęta konstrukcja nie rozstrzyga, niestety, w sposób jasny, jak kształtują się relacje między stronami umowy najmu w galeriach handlowych. Dlaczego? Ustawa COVID-19 nie zawiera bowiem podstawy prawnej, na mocy której najemca miałby być uprawniony choćby do przechowywania towaru w nieczynnym lokalu.



Jakie kroki może podjąć wynajmujący, a jak powinien zachować się najemca?

Ustawodawca przewidział, że w terminie trzech miesięcy od zniesienia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, najemca powinien złożyć „ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy”. W przypadku bezskutecznego upływu terminu trzech miesięcy „postanowienia ust. 1 przestają wiązać oddającego”.

Wobec czego przyjęć należy, że ustawodawca przewidział możliwość skorzystania przez najemcę z **możliwości umorzenia czynszu** za czas trwania zakazu prowadzenia działalności. Niemniej uzależnił ją od

zgody najemcy na przedłużenie obowiązującej umowy najmu o okres zakazu prowadzenia działalności powiększony o sześć miesięcy.

Najemca, który nie byłby zainteresowany takim rozkładem ryzyka związanego z zakazem prowadzenia działalności, a jednocześnie nie chciałby płacić czynszu w pełnej wysokości, może, oczywiście, skorzystać z *rebus sic stantibus*. Natomiast wynajmujący może przeanalizować swoją sytuację zarówno w zakresie ewentualnych roszczeń przeciwko najemcy, jak i w zakresie roszczeń odszkodowawczych względem Skarbu Państwa.

