

# Umowy najmu, dzierżawy i inne podobne umowy w dużych obiektach handlowych

w związku 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.

Opis problematyki oraz wyjaśnienie  
istotnych kwestii praktycznych.





# Umowy najmu, dzierżawy i inne podobne umowy w dużych obiektach handlowych

w związku 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.

Opis problematyki oraz wyjaśnienie  
istotnych kwestii praktycznych.

Zespół PFR i Partnera Merytorycznego:  
Kancelarii Szybkowski Kuźma Jeleń

## Poradnik



# Szanowni Państwo,

Oddajemy w Państwa ręce poradnik opisujący problematykę oraz wyjaśniający istotne kwestie praktyczne wynikające z przepisu 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 w związku z zakazem handlu w obiektach handlowych lub usługowych, w tym parkach handlowych, o powierzchni sprzedaży lub świadczenia usług powyżej 2000 m<sup>2</sup> wynikającym z § 9 ust. 25 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii.

Poradnik zawiera szereg odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania w kwestiach zazwyczaj pojawiających się w praktyce w relacji pomiędzy podmiotami udostępniającymi powierzchnię w dużych obiektach handlowych a podmiotami używającymi takiej powierzchni. W trosce o Państwa wygodę, przygotowując Poradnik, staraliśmy się przedstawić wszelkie

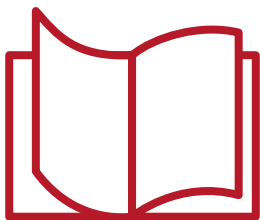
potencjalne problemy praktyczne w sposób przystępny i w możliwie jednoznaczny. Wyrażamy w związku z tym nadzieję, że sam Poradnik okaże się pomocnym narzędziem.

Jeśli mimo wszystko będą mieli Państwo jakiegokolwiek wątpliwości lub potrzebne będą odpowiedzi na inne nurtujące Państwa pytania, zachęcamy do skorzystania z formularza kontaktowego dostępnego na stronie internetowej <https://pfr.pl/tarcza.html>.



**Zwracamy jednocześnie Państwa uwagę, że Poradnik ma charakter ogólny i nie stanowi porady prawnej, zaś ostateczna ocena sytuacji podmiotu będącego stroną umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni na potrzeby sprzedaży towarów czy usług powinna być dokonywana w oparciu o postanowienia danej umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej oraz w oparciu o całość okoliczności dotyczących konkretnego podmiotu. Postanowienia umów mogą regulować kwestie poruszane w Poradniku w sposób odmienny niż to wynika z naszych odpowiedzi, co zasadniczo będzie oznaczało, że postanowienia umowy mają decydujące znaczenie. Wiele kwestii omawianych w poradniku ma kontrowersyjny charakter i nie doczekało się jeszcze prawomocnych rozstrzygnięć w orzecznictwie sądowym. Poglądy wyrażone w poradniku mogą różnić się od poglądów przyjętych w przyszłości w orzecznictwie sądowym.**

Zespół PFR i Partnera Merytorycznego:  
Kancelarii Szybkowski Kuźma Jeleń



# 1. Wprowadzenie. Regulacje prawne i ich cel

Jednym z aktów prawnych uchwalonych w związku z pandemią COVID-19 jest ustawa 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”). Art. 15ze tej ustawy dotyczy praw i zobowiązań stron umów najmu, dzierżawy i innych podobnych umów w dużych obiektach handlowych.

Art. 15ze ustawy stanowi:

- 1. 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 (umowy).*
- 2. Uprawniony do użytkowania powierzchni handlowej (uprawniony) powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Postanowienia ust. 1 przestają wiązać oddającego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty.*
- 3. Postanowienia ust. 1 wchodzi w życie od dnia zakazu, a postanowienie ust. 2 od dnia zniesienia zakazu.*

4. Postanowienia ust. 1-3 nie uchybiają właściwym przepisom ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej.
5. Przez powierzchnię handlową, o której mowa w ust. 1 i 2, rozumie się powierzchnię znajdującą się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> niezależnie od celu oddania powierzchni do używania, w szczególności w celu sprzedaży towarów, świadczenia usług i gastronomii.



Natomiast zakaz prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, o którym mowa w powyższym przepisie art. 15ze, został wprowadzony na mocy przepisu § 9 ust. 25 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 marca 2021 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii („rozporządzenie”). Z kolei rozporządzenie zostało wydane na mocy przepisu art. 46a ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, która to ustawa zezwała na ustanowienie czasowych ograniczeń określonych zakresów działalności przedsiębiorców.

§ 9 ust. 25 Rozporządzenia stanowi:

Do dnia 18 kwietnia 2021 r. w obiektach handlowych lub usługowych, w tym parkach handlowych, o powierzchni sprzedaży lub świadczenia usług powyżej 2000 m<sup>2</sup> ustanawia się zakaz:

- 1) handlu detalicznego właścicielom lub najemcom powierzchni handlowej, z wyłączeniem takiego, którego przeważająca działalność polega na sprzedaży:
  - a. żywności w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2020 r. poz. 2021),
  - b. produktów kosmetycznych w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 4 października 2018 r. o produktach kosmetycznych (Dz. U. poz. 2227) innych niż przeznaczone do perfumowania lub upiększania,
  - c. artykułów toaletowych,
  - d. środków czystości,
  - e. produktów leczniczych w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 944, 1493 i 2112 oraz z 2021 r. poz. 97), w tym przez apteki lub punkty apteczne,
  - f. wyrobów medycznych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 38 ustawy z dnia 20 maja 2010 r. o wyrobach medycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 186 i 1493 oraz z 2021 r. poz. 255),
  - g. środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego w rozumieniu art. 3 ust. 3 pkt 43 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia,
  - h. gazet lub książek, lub kuponów gier losowych,
  - i. artykułów budowlanych lub artykułów remontowych, lub mebli,
  - j. artykułów dla zwierząt domowych,
  - k. usług telekomunikacyjnych,

1. części i akcesoriów do pojazdów samochodowych lub motocykli.
  - m. paliw;
- 2) prowadzenia działalności usługowej właścicielom lub najemcom powierzchni usługowej, z wyłączeniem takiej, której przeważająca działalność polega na świadczeniu usług:
  - n. związanych z fryzjerstwem i pozostałymi zabiegami kosmetycznymi (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 96.02.Z),
  - o. optycznych,
  - p. medycznych,
  - q. bankowych,
  - r. pocztowych, logistycznych oraz polegających na wydawaniu i odbieraniu przesyłek,
  - s. ubezpieczeniowych,
  - t. naprawy pojazdów samochodowych lub motocykli oraz naprawy lub wymiany opon i dętek,
  - u. myjni samochodowych,
  - v. ślusarskich,
  - w. szewskich,
  - x. krawieckich,
  - y. pralniczych,
  - z. gastronomicznych polegających wyłącznie na przygotowywaniu i podawaniu żywności na wynos lub na przygotowywaniu i dostarczaniu żywności;
- 3) prowadzenia handlu detalicznego lub działalności usługowej na wyspach handlowych.



Cel powyższych regulacji prawnych to konieczność wprowadzenia szczególnych rozwiązań, umożliwiających z jednej strony podejmowanie działań minimalizujących zagrożenie dla zdrowia z powodu epidemii, a z drugiej strony łagodzenie skutków zakazu działalności handlowej i usługowej w tzw. dużych obiektach handlowych i usługowych, aby w okresie braku przychodów z powodu zakazu prowadzenia działalności w takich obiektach najemcy i wynajmujący nie byli zobowiązani do wzajemnych świadczeń, generujących dla obu stron koszty w tym okresie.



## 2. Najczęściej zadawane pytania i najczęstsze kwestie praktyczne

Wszystkie pytania i odpowiedzi mają zastosowanie do wszystkich podmiotów będących stroną umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej czy usługowej w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zatem jeżeli w Poradniku jest mowa o najemcy, należy przez to rozumieć także dzierżawcę i inny podmiot będący stroną umowy o używanie powierzchni handlowej czy usługowej w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a jeżeli w Poradniku jest mowa o wynajmującym, to należy przez to rozumieć także wydzierżawiającego i inny podmiot będący stroną umowy o używanie powierzchni handlowej czy usługowej w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.



## 2.1. Czy wygaśnięcie zobowiązań oznacza wygaśnięcie umów?

**i** **Odpowiedź:** Wygaśnięcie zobowiązań nie oznacza wygaśnięcia umów. Z analizy art. 15ze ustawy oraz rozporządzenia wynika, iż wygaśnięcie zobowiązań należy rozumieć jako czasowe, tj. w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności, „zawieszenie” obowiązku spełnienia przez strony świadczeń, do których są zobowiązane na mocy umowy najmu lub innej podobnej umowy, na podstawie której dochodzi do oddania powierzchni do używania. Umowa najmu między stronami dalej obowiązuje, ale umowne zobowiązania wzajemne z niej wynikające wygasają na czas obowiązywania zakazu prowadzenia działalności przez najemcę. W praktyce w tym czasie żadna ze stron nie może wymagać od drugiej na podstawie wiążącej jej umowy świadczeń wzajemnych i nie jest zobowiązana do wykonywania swoich świadczeń. Nie oznacza to jednak, że umowa najmu definitywnie wygasa. Po zakończeniu obowiązywania zakazu prowadzenia działalności umowa powinna być w dalszym ciągu realizowana zgodnie z jej postanowieniami przez obie strony.

## 2.2. Które umowy najmu objęte są „wygaśnięciem”? Czy wyłącznie takie, które dotyczą lokali, w których prowadzona jest sprzedaż towarów? Co z lokalami, w których najemcy prowadzą działalność w zakresie świadczenia usług?

**i** **Odpowiedź:** Obecnie treść przepisu ustępu 5 w art. 15ze eliminuje wątpliwości, które wywoływało poprzednie brzmienie art. 15ze. Oznacza to, że regulacją o „wygaśnięciu zobowiązań” objęte są zarówno lokale, w których prowadzona jest sprzedaż towarów, jak również lokale, w których prowadzona jest działalność usługowa, a także tzw. wyspy w galeriach handlowych. Nie ma znaczenia czy jest to lokal, gdyż przepis posługuje się pojęciem „powierzchni” w obiekcie handlowym. W każdym przypadku chodzi o działalność handlową lub usługową prowadzoną w lokalu bądź na wyspie objętą zakazem jej prowadzenia.

## 2.3. Jakie są przykładowe obowiązki, z których zwolniony jest najemca i wynajmujący w związku z wygaśnięciem zobowiązań umowy najmu?

**Odpowiedź:** Każda ze stron jest zwolniona z obowiązku spełniania świadczeń, do których jest zobowiązana na mocy umowy najmu, zarówno tzw. świadczeń głównych, jak i akcesoryjnych. Świadczenia główne, z których zwolnione są strony przez czas obowiązywania zakazu, to zwolnienie najemcy z obowiązku zapłaty czynszu, a wynajmującego ze zobowiązania do oddania powierzchni do używania. Pozostałe świadczenia umowne, z których zwolnione są strony, to między innymi: dostarczenie zabezpieczenia wykonania umowy np. w postaci gwarancji bankowej czy kaucji pieniężnej, dokonywanie drobnych napraw lokalu oraz utrzymanie pomieszczeń czy używanej powierzchni, obowiązek ubezpieczenia, obowiązek prowadzenia działań marketingowych i reklamowych.

#### 2.4. Czy w związku z wygaśnięciem zobowiązań najemca jest zobowiązany do zapłaty jakichkolwiek kosztów związanych z korzystaniem z powierzchni (w szczególności tzw. opłat eksploatacyjnych, opłat za zużycie mediów)?

**Odpowiedź:** Najemca jest zwolniony z zapłaty kosztów związanych z korzystaniem z powierzchni (np. opłat eksploatacyjnych, opłat za zużyte media), gdy obowiązek ich zapłaty wynika bezpośrednio z umowy najmu, ponieważ przepis art. 15ze wyraźnie „wygasza” zobowiązania wynikające z umowy. Zwracamy jednak uwagę, że obowiązek zapłaty pewnych kosztów przez najemcę może wynikać z innych podstaw. Jedną z takich podstaw jest sytuacja, gdy wynajmujący prowadzi sprawy najemcy bez zlecenia (tzw. prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia) – wyjaśnienia dotyczące tej kwestii są zawarte w odpowiedzi na pytanie 2.6 w niniejszym Poradniku.

Drugi przypadek to gdy najemca zawarł umowę bezpośrednio z dostawcą mediów, w związku z czym opłaty są fakturowane na niego bezpośrednio przez dostawcę, a przepis art. 15ze ustawy nie znajdzie tu zastosowania. W takiej sytuacji opłaty za media podlegają zasadom ogólnym, a na najemcy spoczywa obowiązek ich zapłaty.

#### 2.5. Czy istnieje obowiązek wynajmującego do zabezpieczenia lokalu (pomieszczenia, powierzchni) i znajdującego się w nim towaru najemcy?

**Odpowiedź:** Na podstawie art. 15ze ustawy nie istnieje obowiązek wynajmującego do zabezpieczenia powierzchni będącej przedmiotem umowy i znajdującego się w nim towaru najemcy, jako że jest to obowiązek wynikający z umowy najmu i jest to jedno ze zobowiązań, które na mocy przepisu art. 15ze czasowo wygasa. Jednakże z uwagi na to, że jeżeli wynajmujący nie zabezpieczy towaru najemcy, może narazić się na odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w majątku najemcy, to z zasad ogólnych prawa cywilnego wynika obowiązek wynajmującego zabezpieczenia majątku najemcy oraz zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia – wyjaśnienia dotyczące tej kwestii są zawarte w odpowiedzi na pytanie 2.6 w niniejszym Poradniku.



#### 2.6. Czy wynajmujący ma prawo do ewentualnych opłat za usługę świadczoną najemcy w postaci przechowywania i zabezpieczenia towarów najemcy w okresie zakazu prowadzenia działalności przez najemcę?

**Odpowiedź:** Przepis art. 15ze ustawy nie przyznaje wynajmującemu takiego uprawnienia. Jednakże w związku z tym, że zgodnie z art. 15ze ustawy zobowiązania między stronami tymczasowo wygasły, a wynajmujący przechowuje i zabezpiecza towary najemcy, taka sytuacja podpada pod tzw. prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, czyli prowadzenie przez wynajmującego spraw najemcy bez zlecenia. Regulacje prawne tej instytucji są zawarte w art. 752 i n. kodeksu cywilnego. W takiej sytuacji wynajmujący zgodnie z art. 753 kodeksu cywilnego powinien zawiadomić o tym najemcę, złożyć najemcy rachunek ze swych czynności i może on także zażądać zwrotu uzasadnionych nakładów i wydatków wraz z ustawowymi odsetkami.

## 2.7. Czy wynajmujący powinien zwrócić najemcy zabezpieczenie wykonania umowy?

**Odpowiedź:** W przypadku umów najmu najemca może żądać zwrotu zabezpieczenia po upływie okresu, na który zawarta została umowa. Choć w czasie zakazu prowadzenia działalności dochodzi zgodnie z ustawą do „wygaśnięcia” zobowiązań, to w rzeczywistości jest to zawieszenie zobowiązań między stronami. Z tego powodu żądanie zwrotu zabezpieczenia wykonania umowy jest bezpodstawne i sprzeczne z celem ustawy, ponieważ „wygaśnięcie” zobowiązań w związku z wprowadzeniem zakazu prowadzenia działalności ma charakter tymczasowy.



## 2.8. Czy przepis art. 15ze stosuje się do umów najmu zawartych na czas nieoznaczony?

**Odpowiedź:** W treści ustępu 1 artykułu 15ze ustawodawca nie dokonuje rozróżnienia umów najmu ze względu na czas, na jaki zostały zawarte. Ograniczenie możliwości stosowania przepisu artykułu 15ze wyłącznie do umów zawartych na czas oznaczony stanowiłoby nieuprawnioną dyskryminację części najemców i byłoby, jak się wydaje, sprzeczne z celem przepisu, który miał na celu przede wszystkim zwolnienie najemców z kosztów wynikających z umów najmu w okresie, w którym nie mogli prowadzić działalności i uzyskiwać z niej przychodów. Należy zatem uznać, że art. 15ze stosuje się zarówno do umów najmu zawartych na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Wątpliwości może budzić zastosowanie przepisu ustępu 2 artykułu 15ze o przedłużeniu umowy na czas określony, a to ze względu na istotę umowy zawartej na czas nieokreślony, która co do zasady powinna być rozwiązywana za wypowiedzeniem bez podania przyczyny. Przepis art. 15ze jest jednak regulacją prawną szczególną związaną z wyjątkową sytuacją w okresie epidemii i jeżeli najemca chce skorzystać z pomocy w postaci zwolnienia ze świadczeń w okresie zakazu prowadzenia działalności, to wskazane jest złożenie oświadczenia potwierdzającego wolę przedłużenia okresu wypowiedzenia umowy o czas trwania zakazu powiększony o 6 miesięcy, co czyniłoby zadość celowi wejścia w życie artykułu 15ze.

## 2.9. Czy najemca musi opróżnić i/lub wydać lokal, jeśli zażąda tego wynajmujący?



**Odpowiedź:** W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> wynajmujący nie jest uprawniony do żądania opróżnienia i wydania lokalu. Zwrot pomieszczeń i ich opróżnianie z rzeczy ruchomych należących do najemcy jest jednym z głównych obowiązków najemcy po zakończeniu umowy np. wskutek jej wygaśnięcia czy wcześniejszego rozwiązania. Jednakże „wygaśnięcie” z art. 15ze ustawy dotyczy zobowiązań z umów najmu, a nie samych umów najmu i jest czasowym „wygaśnięciem” a nie definitywnym zakończeniem umów. Dlatego też żądanie opróżnienia lokalu przez najemcę w następstwie wygaśnięcia zobowiązań z umowy najmu byłoby sprzeczne z celem ustawy, którym nie jest całkowite wygaszenie umów najmu, a jedynie „zawieszenie” wykonania tych umów na pewien okres.

## 2.10. Czy wynajmujący może skorzystać z oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożonego przez najemcę, dzierżawcę, inny podmiot używający powierzchni w obiekcie na podstawie art. 777 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku wydania lokalu?



**Odpowiedź:** Wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej w okresie obowiązywania zakazu, o którym mowa w art. 15ze, wygasają wyłącznie pod warunkiem, że stosunek najmu będzie trwał przez okres obowiązywania zakazu i sześć miesięcy po jego zakończeniu. W okresie tym zawieszona zostaje także możliwość skorzystania przez wynajmującego z ustanowionych w umowie najmu lub na jej podstawie zabezpieczeń, w tym m.in. gwarancji bankowych, kaucji pieniężnych lub dobrowolnego poddania się egzekucji na podstawie art. 777 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego.

Z chwilą bezskutecznego upływu terminu na złożenie oferty, o której mowa w art. 15ze ust. 2, możliwe jest skorzystanie przez wynajmującego (wydzierżawiającego, oddającego w używanie) z oświadczenia składanego w trybie art. 777 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego, jeżeli spełnione są przesłanki upoważniające do skorzystania z takiego oświadczenia.

## 2.11. Czy strony umowy mogą skorzystać z postanowień umownych uprawniających je do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym na wypadek braku możliwości prowadzenia działalności w lokalu?

**Odpowiedź:** Obecnie obowiązujące przepisy nie zabraniają wprost stronom umowy najmu rozwiązania umowy w przypadkach wskazanych w umowie (w tym również rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym). Biorąc pod uwagę, że w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności, o którym mowa w art. 15ze ustawy, „zawieszono” zostają zobowiązania stron, a nie jednostronne uprawnienia, należałoby uznać, że **prawo do rozwiązania umowy w przypadku i na zasadach uzgodnionych w umowie może być wykonywane**. W praktyce,



zwłaszcza po okresie obowiązywania pierwszego zakazu działalności, strony podczas negocjacji nowych umów lub renegocjacji istniejących na zasadzie swobody umów wpisywały do umowy postanowienia uprawniające najemcę do wcześniejszego rozwiązania umowy np. w przypadku ogłoszenia zakazu prowadzenia danej działalności.

## 2.12. Co powinien zrobić uprawniony (najemca, dzierżawca itp.), jeżeli chce, aby „wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych” nie przestało wiązać oddającego po ustaniu tego zakazu?

**Odpowiedź:** Jeżeli uprawniony (najemca, dzierżawca itp.) chce, aby „wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>” nie przestało wiązać oddającego po ustaniu tego zakazu, uprawniony powinien złożyć udostępniającemu (wynajmującemu, wydzierżawiającemu itp.) bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania

umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.

### 2.13. „Wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>” przestaje wiązać oddającego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty – co to znaczy?

**Odpowiedź:** Wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań przestanie obowiązywać z chwilą upływu okresu trzech miesięcy od dnia ustania zakazu prowadzenia działalności, o ile do upływu tego okresu uprawniony nie złoży udostępniającemu (wynajmującemu, wydzierżawiającemu itp.) bezwarunkowej i wiążącej oferty woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.

Ustawa nie precyzuje, jak należy wyklądać sformułowanie: „wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy w okresie obowiązywania zakazu przestaje wiązać oddającego”. Wydaje się, iż – w przypadku niezłożenia przez uprawnionego oferty w trzymiesięcznym terminie – oddający może żądać od uprawnionego zapłaty wszystkich należności, w tym czynszu i opłat za usługi, za okres obowiązywania zakazu, a ponadto oddający może żądać od uprawnionego wykonania przez uprawnionego innych zobowiązań (niepieniężnych), np. które stałyby się wymagalne podczas zakazu, gdyby nie nastąpiło czasowe wygaśnięcie praw i zobowiązań stron na czas jego obowiązywania. W przypadku niezłożenia przez uprawnionego oferty woli przedłużenia umowy w terminie trzech miesięcy od zniesienia zakazu:

- ▶ oddający będzie mógł domagać się od uprawnionego wykonania zobowiązań tak, jakby nie zostały wygaszone w okresie zakazu,
- ▶ nastąpi „reaktywacja” zobowiązań pozostających w stanie czasowego wygaszenia w okresie zakazu.

**i** „Wygaszenie” wzajemnych zobowiązań stron umowy w czasie zakazu oznacza więc de facto jedynie ich czasowe „zamrożenie”, o ile uprawniony nie złoży – w terminie trzech miesięcy od zniesienia zakazu – „oferty woli” przedłużenia obowiązywania umowy.

### 2.14. Jaki jest termin na złożenie oferty woli przedłużenia umowy oraz w jaki sposób powinno ono być złożone?

**Odpowiedź:** Oferta woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy powinna być złożona przez uprawnionego w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu.

**i** Jeżeli uprawniony nie złoży odpowiedniej oferty w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu, wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron umowy w okresie obowiązywania zakazu przestaje wiązać oddającego. W praktyce oznacza to, że oddający może żądać od uprawnionego wszystkich płatności za okres obowiązywania zakazu.

Ustalenie chwili doręczenia oferty woli powinno nastąpić z uwzględnieniem przewidzianego w umowie pomiędzy oddającym i uprawnionym sposobu takiego ustalania.

Doręczenie oddającemu takiej oferty woli przedłużenia umowy powinno nastąpić w sposób wymagany na podstawie postanowień umowy.

Jeżeli w umowie nie ma postanowień dotyczących sposobu ustalania chwili doręczenia oświadczeń (pism itp.) stron lub postanowień dotyczących sposobu ich doręczania, należy stosować przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 61 § 1 kodeksu cywilnego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Na podstawie art. 61 § 2 kodeksu cywilnego oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią.

W praktyce, jeżeli umowa nie stanowi inaczej, najbezpieczniejszym sposobem doręczenia oferty woli przedłużenia umowy jest doręczenie go osobiście lub przesłanie pocztową przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres uprawnionego wskazany w umowie (z uwzględnieniem ewentualnych późniejszych zawiadomień o zmianie adresu oddającego).

## 2.15. W jakiej formie powinna być złożona oferta woli przedłużenia umowy?

**Odpowiedź:** Przede wszystkim oferta woli przedłużenia umowy – ze względu na zasadę ostrożności – powinna być złożona w formie wymaganej dla oświadczeń (zawiadomień, pism itp.) uprawnionego na podstawie postanowień umowy wiążącej oddającego i uprawnionego.

Jeżeli umowa nie zawiera postanowień w tym zakresie, uprawniony może złożyć w dowolnej formie, przy czym dla celów dowodowych najbezpieczniejsza będzie forma pisemna lub elektroniczna (złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go tzw. kwalifikowanym podpisem elektronicznym).



## 2.16. Jakie skutki wywołuje złożenie oferty woli przedłużenia umowy?

**Odpowiedź:** Ustawa nie przesądza wprost, jakie są skutki złożenia przez uprawnionego – w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu – oferty woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy. Wydaje się, iż taka oferta woli uprawnionego jest wiążąca dla niego, ale nie dla oddającego a oddający nie jest obowiązany do przyjęcia tej oferty.

Ponadto wydaje się, iż oddający może – zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi oferty zawarcia umowy oraz jej przyjęcia:

- ▶ przyjąć ofertę, na skutek czego umowa zostanie przedłużona na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy,

- ▶ odrzucić ofertę najemcy,
- ▶ przyjąć ofertę z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści przez oddającego.



**Jeżeli oddający przyjmie bez zastrzeżeń ofertę uprawnionego złożoną w terminie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu, umowa zostanie przedłużona na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.**

Jeżeli oddający odrzuci ofertę uprawnionego złożoną w terminie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu, umowa pozostanie w mocy na dotychczasowych warunkach i na uzgodniony czas bez przedłużenia go o okres sześciu miesięcy. W tym wypadku nie nastąpi jednak „reaktywacja” zobowiązań uprawnionego, w tym obowiązku zapłaty czynszu, za okres zakazu prowadzenia działalności.

Jeżeli oddający przyjmie – z zastrzeżeniami zmiany lub uzupełnienia jej treści – ofertę uprawnionego złożoną w terminie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu, takie przyjęcie poczytuje się za nową ofertę złożoną tym razem przez oddającego uprawnionemu. Taka „kontroferta” oddającego co do zasady oznacza, że umowa nie zostaje przedłużona i:

- ▶ będzie kontynuowana na dotychczasowych warunkach (bez „reaktywacji” zobowiązań uprawnionego za okres zakazu), jeżeli uprawniony odrzuci „kontrofertę”, tj. niezwłocznie sprzeciwi się włączeniu zastrzeżeń do umowy,
- ▶ będzie kontynuowana na warunkach wskazanych w „kontrofercie” oddającego, jeżeli uprawniony nie odrzuci tej „kontroferty”.

Jednakże, na podstawie art. 681 § 1 kodeksu cywilnego, odpowiedź na ofertę uprawnionego z zastrzeżeniem zmian lub uzupełnień niezmiennających istotnie treści tej oferty poczytuje się za jej przyjęcie. W takim wypadku strony umowa może zostać przedłużona z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w odpowiedzi na nią.

W celu uniknięcia możliwości złożenia „kontroferty” przez oddającego uprawniony może skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 681 § 2 kodeksu cywilnego, tj. wskazać w treści oferty, że może ona być przyjęta jedynie bez zastrzeżeń. Ze względu na zasadę ostrożności należy rekomendować zawarcie takiego wskazania w ofercie woli przedłużenia umowy po ustaniu zakazu prowadzenia działalności w dużych obiektach handlowych. W ofercie uprawnionego warto także wprost oznaczyć termin, w ciągu którego uprawniony oczekiwać będzie odpowiedzi oddającego.

Do oferty uprawnionego i ewentualnej „kontroferty” oddającego mogą mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące ofert zawarcia umowy, w szczególności art. 682 kodeksu cywilnego, który stanowi, że w stosunkach między przedsiębiorcami pozostającymi w stałych stosunkach gospodarczych brak niezwłocznej odpowiedzi jest uważany za przyjęcie oferty.

## 2.17. Czy wynajmujący może nie przyjąć oferty albo ją zignorować i jakie są tego skutki?

**i** **Odpowiedź:** Wynajmujący może nie przyjąć oferty. Nieprzyjęcie oferty skutkuje pozostaniem umowy najmu w mocy na dotychczasowych warunkach i na uzgodniony czas bez przedłużenia go o okres kolejnych sześciu miesięcy. Nie stanowi to jednak przeszkody dla uznania, że mimo to wzajemne zobowiązania stron wygasają na czas zakazu prowadzenia działalności gospodarczej na podstawie art. 15ze ust. 1 ustawy, ponieważ ustawa nie uzależnia tego skutku od przyjęcia oferty, lecz od jej złożenia zgodnie z ustawą.

Stosując odpowiednio przepis art. 682 kodeksu cywilnego, brak reakcji wynajmującego można uznać za milczącą zgodę na przedłużenie okresu najmu, jeżeli oferta została złożona w relacji pomiędzy przedsiębiorcami pozostającymi w stałych stosunkach gospodarczych w ramach prowadzonej przez nich działalności. W innych przypadkach oferta wiąże tylko wtedy, gdy została w sposób wyraźny przyjęta – w ofercie można wskazać termin do złożenia przez wynajmującego oświadczenia o jej przyjęciu na podstawie odpowiednio stosowanego art. 66 § 2 kodeksu cywilnego. Jeżeli umowa najmu do swojej zmiany wymaga zastosowanie formy szczególnej, to dla skutecznego przedłużenia okresu najmu obydwie strony powinny złożyć oświadczenia (tj. ofertę i oświadczenie o przyjęciu oferty lub osobne oświadczenia) w odpowiedniej formie szczególnej.

## 2.18. Mamy czwarty zakaz prowadzenia określonych działalności (tzw. lockdown) – czy uprawniony (najemca, dzierżawca itp.) powinien złożyć odrębną „ofertę woli” przedłużenia umowy po zakończeniu każdego lockdownu, czy też jedna taka „oferta woli” przedłużenia umowy obejmuje wszystkie kolejne lockdowny?

**Odpowiedź:** W związku z epidemią wywołaną wirusem COVID-19 obowiązywały kolejne zakazy prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W związku z tym, że obowiązywał więcej niż jeden taki zakaz handlu i w przypadku każdego zakazu obowiązywały takie same przepisy w zakresie składania „oferty woli” bez regulowania kwestii, jak kolejny zakaz i możliwość złożenia „oferty woli” wpływa na poprzedni (poprzednie), to ze względu na zasadę ostrożności należy rekomendować składanie przez uprawnionego udostępniającemu „oferty woli” przedłużenia umowy za każdym razem po zakończeniu każdego kolejnego zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## 2.19. Mamy czwarty lockdown – czy każde przedłużenie umowy na podstawie „oferty woli” uprawnionego (najemcy, dzierżawcy itp.) po każdym lockdownie powoduje to przedłużenie o kolejne 6 miesięcy?

**Odpowiedź:** Ustawa nie wyjaśnia tej kwestii. Uwzględniając wykładnię celowościową i postulat sprawiedliwości, należy uznać, iż okres przedłużenia umowy wynikający z każdej ostatniej oferty składa się z sumy wszystkich okresów obowiązywania zakazów handlu przed złożeniem ostatniej oferty powiększonej o jeden okres sześciu miesięcy bez względu na ilość takich zakazów handlu (a nie o iloczyn sześciu miesięcy i liczby dotychczasowych zakazów).



## 2.20. Co to znaczy i jak ustalić, jaka działalność jest „przeważająca”?



**Odpowiedź:** Przepisy rozporządzenia nie regulują wprost zasad uznania danego rodzaju działalności za przeważającą. Biorąc pod uwagę dorobek doktryny prawa w związku z innymi przepisami prawa polskiego, możemy wyróżnić dwa poglądy: (1) **działalność przeważająca** należy ustalić na podstawie wpisów kodów PKD w odpowiednich rubrykach dla działalności przeważającej danego przedsiębiorcy w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, albo (2) **działalność przeważająca** należy ustalić poprzez zbadania faktycznego stosunku różnego rodzaju działalności prowadzonych przez przedsiębiorcę, w tym biorąc pod uwagę wartość przychodów z poszczególnych rodzajów działalności.

Przepis § 9 ust. 25 rozporządzenia w odniesieniu do definicji „działalności przeważającej” nie nawiązuje do kodów PKD, w przeciwieństwie np. do przepisów na temat zakazu niektórych konkretnych rodzajów działalności gospodarczej czy oferowanej pomocy dla przedsiębiorców poszkodowanych wskutek pandemii COVID-19. W związku z tym stosując zasady wykładni prawa, należy przyjąć, że na gruncie przepisu § 9 ust. 25 rozporządzenia działalność przeważająca powinna być rozumiana jako działalność o faktycznym, najwyższym udziale w całości działalności gospodarczej danego przedsiębiorcy w lokalu.

## 2.21. Czy w okresie zakazu prowadzenia działalności wynajmujący może wystawiać najemcy faktury VAT?



**Odpowiedź:** Zgodnie z treścią art. 15ze ustawy w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, co oznacza, że nie dochodzi do wykonania usługi i nie powstaje obowiązek podatkowy. W związku z powyższym w **okresie zakazu prowadzenia działalności faktury VAT nie powinny być wystawiane.**

Jeżeli faktury za taki okres zostały już wystawione to powinny zostać odpowiednio skorygowane, tak aby uwzględniały jedynie opłaty za okres, w którym nie obowiązywał zakaz prowadzenia działalności gospodarczej.

## 2.22. Wynajmujący twierdzi, że powierzchnia sprzedaży w jego obiekcie jest mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, i w związku z tym do umowy najmu nie ma zastosowania przepis o wygaśnięciu zobowiązań z umów najmu. Jak można to zweryfikować?



**Odpowiedź:** Przepis art. 15ze odnosi się do „powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zgodnie z właściwymi przepisami”. Jeżeli chodzi o właściwe przepisy, to pojęcie „powierzchni sprzedaży” zostało zdefiniowane w przepisie art. 2 pkt 19) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym przez „powierzchnię sprzedaży” należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni

pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Powierzchnia sprzedaży powinna zostać wskazana we wniosku o ustalenie warunków zabudowy (art. 64 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), może (ale nie musi) również zostać wskazana w pozwoleniu na budowę.

Należy pamiętać, że powierzchnia sprzedaży nie jest równoznaczna z powierzchnią budynku wskazaną w księdze wieczystej ani z powierzchnią wskazaną w wypisie z rejestru budynków.

Ponadto powierzchnia użytkowa obiektu nie jest tożsama z powierzchnią sprzedaży.

Powierzchnię sprzedaży należy zatem zweryfikować w oparciu o przywołaną powyżej definicję.

**2.23. Czy w przypadku, gdy „wygaśnięcie zobowiązań” nastąpiło w okresie, gdy najemca korzystał z obniżonego czynszu lub innych rabatów dotyczących czynszu, po zniesieniu zakazu handlu w obiektach handlowych lub usługowych, w tym centrach handlowych, o powierzchni sprzedaży lub świadczenia usług powyżej 2000 m<sup>2</sup> najemca nadal będzie uprawniony, aby skorzystać z takich rabatów?**



**Odpowiedź:** Nie ma regulacji, która pozbawiałaby najemców przysługujących im zwolnień z czynszu czy innych rabatów, do których są uprawnieni na podstawie umowy najmu. Jeżeli najemca złoży ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy, zwolnienia z czynszu czy inne rabaty powinny być kontynuowane po tzw. lockdownie bez uwzględnienia okresu obowiązywania zakazu prowadzenia działalności, tj. jeżeli najemcy przysługiwał sześciomiesięczny okres zwolnienia z czynszu, a do okresu tzw. lockdownu wykorzystał dwa miesiące, po „otwarcu” powinno mu nadal przysługiwać jeszcze 4 miesiące uprawnienia do korzystania z obniżonego czynszu. Jeżeli najemca jednak nie złoży takiej oferty, zwolnienia z czynszu i/lub rabaty powinny zostać uwzględnione i rozliczone w czasie tzw. lockdownu na zasadach określonych w umowie najmu, to jest tak, jakby lockdownu nie było.

**2.24. Czy po zakończeniu zakazu prowadzenia działalności wynajmujący ma prawo obciążyć najemcę rzeczywistymi kosztami utrzymania obiektu, które ponosi w okresie tego zakazu, i zażądać zapłaty w ramach tzw. rocznego rozliczenia kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez wynajmującego ale refundowanych przez najemców w ramach opłat eksploatacyjnych?**

**Odpowiedź:** Jeżeli najemca w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu złożył wynajmującemu ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy, wynajmujący nie ma prawa naliczyć najemcy jakichkolwiek opłat wynikających z umowy najmu, które poniósł w okresie zakazu. Jeżeli natomiast najemca nie złożył takiej oferty, wynajmujący może naliczyć najemcy zarówno czynsz, jak i opłaty za usługi, które przysługiwałyby mu zgodnie z umową najmu w okresie zakazu działalności zgodnie z umową najmu, tak jakby wykonywanie tej umowy nie zostało „zawie-



szone”. W żadnym razie na podstawie umowy najmu wynajmujący nie może naliczyć najemcy jakichkolwiek „dodatkowych” opłat, które poniósł w okresie tzw. lockdownu, a które nie były standardowo zaliczane do kosztów eksploatacyjnych przed takim lockdownem pod umową najmu. Jednakże zwracamy uwagę, że powyższe nie wyłącza rozliczeń pomiędzy stronami na podstawie tzw. prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, ponieważ wynika to z ogólnych zasady prawa cywilnego – wyjaśnienia dotyczące tej kwestii są zawarte w odpowiedzi na pytanie 2.6 w niniejszym Poradniku.

### 2.25. Przepis art. 15ze ust. 4 stanowi, że „Postanowienia ust. 1-3 nie uchybiają właściwym przepisom ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej. Co to oznacza w praktyce?

**Odpowiedź:** Art. 15 ze ust. 4 ustawy oznacza w praktyce, że najemca podpadający pod regulację art. 15ze nie musi korzystać z czasowego zawieszenia wykonywania umowy, ale może domagać się swoich praw na podstawie przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunki zobowiązaniowe stron, przykładowo – art. 471 k.c. (niemożność wykonania zobowiązania na podstawie okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności), art. 475 k.c. (następca niemożliwość świadczenia) czy też art. 495 k.c. (niemożliwość świadczenia, za którą nie odpowiada żadna ze stron). Modyfikacja treści zobowiązania może nastąpić także na podstawie art. 3571 k.c., w którym wyrażona została klauzula *rebus sic stantibus*. Niemniej należy pamiętać, że do dochodzenia uprawnień na podstawie art. 3571 k.c. konieczna jest ingerencja sądu – to sąd po rozważeniu interesów stron może oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub orzec o rozwiązaniu umowy.



### 2.26. Co oznacza klauzula *rebus sic stantibus* i jakie daje możliwości?

**Odpowiedź:** Jest to klauzula, czyli przepis prawa zawarty w art. 3571 kodeksu cywilnego, który w określonej w tym przepisie sytuacji umożliwia każdej stronie umowy zwrócenie się do sądu cywilnego o modyfikację umowy przez sąd. W pierwszej kolejności z praktycznych względów najlepiej podjąć próbę modyfikacji umowy w ramach negocjacji i porozumienia, ale jeśli druga strona nie wykazuje chęci, aby podjąć rozmowy, lub negocjacje nie dają satysfakcjonujących rezultatów, wówczas istnieje możliwość skorzystania ze ścieżki sądowej. Celem omawianej klauzuli jest ochrona umowy przed zdarzeniami, których strony nie brały pod uwagę przy kształtowaniu jej treści. Nie oznacza to jednak zupełnej dowolności, bowiem nie chodzi o sytuacje tzw. zwykłego ryzyka gospodarczego. Stosowanie klauzuli *rebus sic stantibus* jest uzależnione od spełnienia kilku przesłanek i ma charakter wyjątkowy. Po pierwsze, zobowiązanie musi wynikać z umowy. Po drugie, zmiana stosunków pomiędzy stronami umowy musi mieć charakter nadzwyczajny. Po trzecie, zmiana ta musi pociągać za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub grozi jednej ze stron rażąco strata, czego strony – zawierając umowę – nie przewidywały.

**i** W orzecznictwie sądów polskich epidemię wskazuje się jako przykład nadzwyczajnej zmiany stosunków, mogącej prowadzić do sądowej ingerencji w umowę, w ramach klauzuli *rebus sic stantibus*. Zatem każda ze stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy może skorzystać z tej możliwości prawnej. Sam jednak fakt wystąpienia epidemii nie jest samoistną przesłanką ingerencji sądowej w treść łączącej strony umowy. Dodatkowo konieczne jest wykazanie, iż w następstwie epidemii wykonywanie zobowiązania z wcześniej zawartej umowy byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą. W przypadku zaistnienia tych okoliczności sąd może – po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego – oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia (np. podwyższyć wysokości świadczenia, gdy wierzycielowi zagraża strata, lub obniżyć wysokość świadczenia, gdy strata zagraża dłużnikowi) lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy, co powinno mieć miejsce, gdy zmiana treści umowy jest niewystarczająca.

**2.27. Jaka jest sytuacja najemcy, który jest stroną zawartej umowy najmu, której zobowiązania zgodnie z art. 15ze wygasły, a jest to moment: (i) gdy lokal nie został mu jeszcze wydany, ponieważ jest to czas, kiedy wynajmujący wykonuje prace adaptacyjne lokalu, (ii) gdy lokal został mu wydany, ale jest to czas, kiedy najemca miał wykonywać prace adaptacyjne lokalu?**

**i** **Odpowiedź:** Przewidziana w art. 15ze zasada wygaśnięcia zobowiązań z umów najmu znajduje zastosowanie również do zobowiązań stron dotyczących okresu przed rozpoczęciem działalności handlowej czy usługowej przez najemcę. W sytuacji, gdy obowiązek wykonania prac adaptacyjnych w lokalu przez wynajmującego lub najemcę przypada na okres obowiązywania zakazu prowadzenia działalności, druga strona nie może żądać wykonania tego obowiązku w okresie obowiązywania zakazu. Zobowiązanie do wykonania prac adaptacyjnych nie wygasa jednak zupełnie – uzgodniony w umowie termin wykonania prac adaptacyjnych, w przypadku złożenia przez najemcę oferty, o której mowa w art. 15ze ust. 2, zaczyna biec lub jego bieg jest kontynuowany (jeśli bieg terminu rozpoczął się przed wprowadzeniem zakazu) po zniesieniu zakazu prowadzenia działalności.

**2.28. Czy strony umów najmu, dzierżawy i podobnych polegających na używaniu powierzchni w dużym obiekcie handlowym mogą umownie, zawierając aneks do umowy, uregulować ich stosunki prawne w sposób inny niż wynikający z przepisu art. 15ze?**

**Odpowiedź:** Zawarcie aneksu do umowy najmu regulującego stosunki prawne w sposób inny niż wynikający z przepisu art. 15ze jest dopuszczalne z uwagi na treść przepisu art. 15ze ust. 4. Strony umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej czy usługowej, mogą zatem zawrzeć aneks do umowy, w którym na zasadzie swobody umów w sposób odmienny uregulują wzajemne stosunki prawne.

### 2.29. Czy regulacje przepisu art. 15ze dotyczą tylko podmiotów, których obowiązuje zakaz prowadzenia działalności handlowej i usługowej?

**Odpowiedź:** Celowościowa i racjonalna wykładnia pozwala na wniosek, że regulacje przepisu art. 15ze dotyczą tylko podmiotów, których obowiązuje zakaz prowadzenia działalności handlowej i usługowej, a nie dotyczy takich, których ten zakaz nie obowiązuje. Podmioty nieobjęte zakazem prowadzenia działalności nie pozostają jednak bez ochrony prawnej, ponieważ mogą skorzystać z ochrony wynikającej z ogólnych zasad.



