

DAMIAN DOBOSZ\*

## WPŁYW USTAWY ANTYKRYZYSOWEJ NA NIEKTÓRE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Z powodu uchwalenia ustawy z dnia 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<sup>1</sup> (dalej: „ustawa antykryzysowa”) narodziło się wiele pytań oraz wątpliwości co do jej interpretacji i wykładni. W tym opracowaniu chciałbym poruszyć zagadnienie dotyczące konsekwencji cywilnoprawnych dla stosunków prawnych powstałych na podstawie ważnie i skutecznie zawartej umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej mieszczącej się w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W artykule podjęto w szczególności próbę rozwiązania kwestii problematycznych związanych z posłużeniem się przez ustawodawcę pojęciem wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań. W ten sposób autor wyjaśnił znaczenie przepisów ustawy antykryzysowej i ich konsekwencje cywilnoprawne dla stosunków zobowiązaniowych. Scharakteryzowana w tym opracowaniu problematyka jako punkt ciężkości przyjęła analizę jedynie prawa prywatnego.

---

\* Autor jest studentem V roku prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz seminarzystą w Katedrze Prawa Cywilnego UJ.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 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 (Dz. U. poz. 568).

## I. STAN FAKTYCZNY

W Polsce ma miejsce stan epidemii związany z koronawirusem COVID-19, który uzasadnia wprowadzenie stanu nadzwyczajnego<sup>2</sup>, o którym mowa w rozdziale XI Konstytucji<sup>3</sup>. Organy państwa decydują się na wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z praw i wolności obywatelskich między innymi zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, najpierw z powodu stanu zagrożenia epidemicznego<sup>4</sup>, a następnie stanu epidemii<sup>5</sup>. W rezultacie przedsiębiorcy (sklepy) pozbawieni są możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. Właściciele sklepów obarczeni są jednak w dalszym ciągu wieloma obowiązkami wynikającymi z licznych stosunków prawnych, w tym również i stosunku najmu. Opisaną sytuację można byłoby porównać w myśl art. 357<sup>1</sup> § 1 kodeksu cywilnego<sup>6</sup>, który potencjalnie mógłby znaleźć zastosowanie w tym stanie faktycznym, z nadzwyczajną zmianą stosunków<sup>7</sup>. W orzecznictwie podnosi się, że hipotezą art. 357<sup>1</sup> k.c. objęte są tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze<sup>8</sup>.

Ustawodawca zdecydował się na ingerencję w treść obowiązujących stosunków prawnych i uchwalił ustawę antykryzysową, która między innymi przewiduje „wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań”.

---

<sup>2</sup> Twierdzenia zaprezentowane przez m.in. Piotra Tuleję, Włodzimierza Wróbla oraz Monikę Florczak-Wątor, podczas zebrania Katedry Prawa Karnego oraz Katedry Prawa Konstytucyjnego dnia 3 kwietnia 2020 r.

<sup>3</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

<sup>4</sup> Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. poz. 491).

<sup>5</sup> Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. poz. 433).

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

<sup>7</sup> Zob. szerzej: R. Morek (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 357<sup>1</sup> k.c.*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2020, Legalis.

<sup>8</sup> Sąd Najwyższy twierdzi, że ocena, czy określone okoliczności przez ich wpływ na zobowiązanie umowne mogą być zakwalifikowane jako nadzwyczajna zmiana stosunków, należy każdorazowo do sądu orzekającego. Brzmienie art. 357<sup>1</sup> k.c. jednoznacznie wskazuje na to, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Ustawodawca określił bowiem dalsze przesłanki tej ingerencji, którymi są interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Te ogólne klauzule wymagają uzupełnienia konkretną treścią na gruncie poszczególnych stanów faktycznych, podlegających rozważeniu przez sądy, i trudno w odniesieniu do nich formułować rozstrzygnięcia o znaczeniu systemowym i uniwersalnym. To, że podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku, nie oznacza przy tym, że każde przedsięwzięcie, w jakim uczestniczą, musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianych w art. 357<sup>1</sup> k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta. Zob. szerzej: wyrok SN z dnia 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14, Legalis, oraz postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2019 r., I CSK 640/18, Legalis.

## II. STAN PRAWNY

W ramach charakteryzowanej problematyki zastosowanie znajdują art. 15ze, art. 31s oraz art. 31t ustawy antykryzysowej i przepisy kodeksu cywilnego tudzież kodeksu postępowania cywilnego<sup>9</sup>.

Tytułem wstępu zaznaczę również, że art. 15ze ustawy antykryzysowej ma zastosowanie do umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej. Natomiast w myśl art. 31s oraz art. 31t chodzi tylko o umowę najmu, a nie o wszystkie inne umowy wzajemne oddające powierzchnię handlową do używania w obiektach handlowych o powierzchni handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> (brak podstaw do przyjęcia wykładni rozszerzającej, ponieważ należy założyć racjonalność prawodawcy, który nieprzypadkowo w jednym przepisie posługuje się sformułowaniem „lub innej podobnej umowy”, podczas gdy w pozostałych jedynie pojęciem umowy najmu). Ze względu natomiast na brzmienie art. 694 k.c., gdzie do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych, należy przyjąć, że wszędzie, gdzie w ustawie mowa o umowie najmu, chodzi również o umowę dzierżawy, jeżeli jej skutkiem jest oddanie powierzchni handlowej do używania.

### A. POJĘCIE WZAJEMNEGO ZOBOWIĄZANIA STRON UMOWY NAJMU, DZIERŻAWY LUB INNEJ PODOBNEJ UMOWY, PRZEZ KTÓRĄ DOCHODZI DO ODDANIA DO UŻYWANIA POWIERZCHNI HANDLOWEJ

Zgodnie z hipotezą art. 15ze ustawy antykryzysowej 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 używania powierzchni handlowej (umowy).

Zobowiązanie powstaje na podstawie ważnie i skutecznie zawartej umowy (umowne stosunki zobowiązaniowe, tj. *ex contractu*) lub na podstawie ustawy (ustawowe stosunki zobowiązaniowe, tj. *ex lege*). Do elementów stosunku zobowiązaniowego należy zaliczyć podmioty oraz ich prawa i obowiązki składające się na treść zobowiązania oraz jego przedmiot. Zgodnie z art. 353 § 1 k.c. zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Podmiotami zobowiązania są zatem wierzyciel i dłużnik, których w ramach umowy najmu ustawa określa wynajmującym i najemcą (art. 659

---

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.).

§ 1 k.c.), a odnośnie do umowy dzierżawy wydzierżawiającym oraz dzierżawcą (art. 693 § 1 k.c.). Przedmiotem zobowiązania jest natomiast świadczenie polegające zgodnie z art. 353 § 2 k.c. na działaniu lub zaniechaniu. Świadczenia wynikające z umowy najmu ustalone zostały w art. 659 § 1 k.c. Świadczenie najemcy polega na zapłacie czynszu, a wynajmującego — na oddaniu najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony<sup>10</sup>. Natomiast art. 693 § 1 k.c. stanowi, że świadczeniem wydzierżawiającego jest oddanie rzeczy do używania i pobierania pożytków na czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawcy — zapłata czynszu. Zobowiązanie to jednak nie tylko świadczenia stron, lecz także pozostałe prawa i obowiązki stron, które pozwalają dłużnikowi wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje — również w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel (art. 354 § 1 i 2 k.c.). Uprawnienia wierzyciela określa się wierzytelnościami, a obowiązki dłużnika długiem.

Niezbędne do odczytania intencji ustawodawcy jest rozstrzygnięcie znaczenia zobowiązania wzajemnego. Pojęcie umowy wzajemnej zostało zdefiniowane w art. 487 § 2 k.c., który stanowi, że umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. W literaturze przyjmuje się, że o tym, czy umowa jest wzajemna, rozstrzyga subiektywna ekwiwalentność świadczeń — przyczyną zaciągnięcia zobowiązania przez jedną stronę jest zaciągnięcie zobowiązania przez stronę drugą<sup>11</sup>. Kodeks cywilny nie traktuje *expressis verbis* o zobowiązaniach wzajemnych, podczas gdy kodeks zobowiązań<sup>12</sup> regulował w art. 215 i n. wykonanie „zobowiązań wzajemnych”, nie zawierając ich wyraźnej definicji<sup>13</sup>. Za umowy konieczne wzajemne uznaje się między innymi umowę najmu i umowę dzierżawy<sup>14</sup>. Pojęcie umowy wzajemnej oraz zobowiązania wzajemnego są ze sobą nierozzerwalnie połączone. Prawa i obowiązki wyszczególnione w umowie wzajemnej stanowią bowiem główną część zobowiązania. Jednakże na treść zobowiązania składają się również elementy wyszczególnione w art. 354 k.c.

---

<sup>10</sup> Świadczenie wynajmującego wymaga jego stałego zachowania się w taki sposób, aby najemca mógł bez przeszkód realizować uprawnienie do używania rzeczy przez czas trwania najmu. Z uwagi na czynnik czasu warunkujący spełnienie i rozmiar świadczenia wynajmującego ma ono charakter świadczenia ciągłego, a stosunek prawny najmu należy do zobowiązań ciągłych (trwałych). Zob. szerzej: J. Panowicz-Lipska (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 659 k.c.*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019, Legalis.

<sup>11</sup> Zob. szerzej: T. Wiśniewski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 487 k.c.*, t. III, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2018, Legalis.

<sup>12</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. — Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598).

<sup>13</sup> Zdaniem A. Kleina: *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Wrocław 2005, s. 118, umowa wzajemna jest podstawowym, jednak nie jedynym źródłem zobowiązania wzajemnego.

<sup>14</sup> Zob. szerzej: F. Zoll (w:) *System prawa prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, pod red. A. Olejniczaka, Warszawa 2018, s. 1091.

Hipoteza art. 15ze ustawy antykryzysowej stanowi, że chodzi o wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej. Ustalenie znaczenia umowy najmu oraz umowy dzierżawy nie jest problematyczne z uwagi na ustawową regulację, zawartą odpowiednio dla umowy najmu w art. 659 i n. k.c. oraz dla umowy dzierżawy w art. 693 i n. k.c. Prawodawca postanowił jednak, że na mocy ustawy wygasną również zobowiązania wzajemne powstałe na podstawie innych umów, przez które dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej. Należy przyjąć, że omawiany przepis traktuje o wszelkich innych umowach wzajemnych podobnych do umowy najmu lub dzierżawy, których skutkiem jest oddanie do używania powierzchni handlowej. Przede wszystkim będą to różnego typu umowy nienazwane. Przykładem umowy podobnej do umowy najmu lub dzierżawy jest umowa użyczenia, o której mowa w art. 710 k.c.<sup>15</sup> Natomiast z racji przyjęcia przez ustawodawcę, że chodzi o zobowiązanie wzajemne, brzmienie przepisu wyklucza jego zastosowanie na przykład do umowy użyczenia. W orzecznictwie jednoznacznie uznaje się bowiem, że umowa użyczenia nie jest umową wzajemną, gdyż świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego<sup>16</sup>. Umowa użyczenia ma także charakter nieodpłatny i jest rzadko wykorzystywana w praktyce, gdyż w rezultacie zawarcia umowy użyczenia osoba biorąca ma prawo do nieodpłatnego korzystania z cudzej rzeczy. Zgodnie z art. 14 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>17</sup> przytoczona sytuacja skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego. Odpłatność dzierżawy jest zatem istotną właściwością konstrukcyjną tego stosunku obligacyjnego, odróżniającą go od użyczenia<sup>18</sup>.

Z uwagi na powyższe rozważania należy przyjąć, że w ustawie chodzi o zobowiązania wzajemne powstałe w wyniku zawarcia ważnie i skutecznie umowy wzajemnej, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Przede wszystkim są to wyrażone *expressis verbis* w przepisie ustawy umowy najmu oraz dzierżawy. Ponadto należy stwierdzić, że ustawodawca przez użycie wyrażenia „zobowiązanie wzajemne” nie miał na myśli jedynie świadczeń wzajemnych stron. Na pojęcie zobowiązania wzajemnego składają się oprócz świadczeń wzajemnych również i pozostałe prawa i obowiązki stron, które pozwalają dłużnikowi wykonać

<sup>15</sup> Umowa użyczenia została uregulowana w przepisach części szczególnej księgi trzeciej kodeksu cywilnego („Zobowiązania”), wśród umów o zbliżonym charakterze (najem, dzierżawa, leasing). Zob. szerzej: M. Orlicki (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 710 k.c.*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019, Legalis.

<sup>16</sup> Zob. szerzej wyrok SN z dnia 3 grudnia 2009 r., II CSK 550/09, Legalis.

<sup>17</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1387 ze zm.).

<sup>18</sup> Zob. szerzej wyrok SN z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 496/17, Legalis.

zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje — również w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel (art. 354 § 1 i 2 k.c.).

## B. WYGAŚNIĘCIE ZOBOWIĄZANIA

Artykuł 15ze ust. 1 ustawy anty kryzysowej posługuje się znaną cywilistycę konstrukcją prawną wygaśnięcia zobowiązania. Zobowiązanie może wygasnąć z zaspokojeniem lub bez zaspokojenia wierzyciela<sup>19</sup>. Do tzw. surogatów wykonania zobowiązania z zaspokojeniem wierzyciela zalicza się świadczenie w miejsce wypełnienia (*datio in solutum* — art. 453 k.c.), ważne złożenie do depozytu sądowego (art. 470 k.c.), potrącenie (art. 498 k.c.) i odnowienie (art. 506 k.c.). Natomiast wygaśnięcie zobowiązania bez zaspokojenia wierzyciela może mieć miejsce na przykład w przypadku rozwiązania umowy lub zwolnienia z długu. Ponadto niekiedy ustawa *expressis verbis* traktuje o wygaśnięciu zobowiązania. Przywołana sytuacja występuje na przykład w kontekście art. 475 k.c., gdzie w wyniku następczej niemożliwości świadczenia zobowiązanie wygasa, ponieważ nie może być wykonane, a nie ma podstaw do jego przekształcenia w zobowiązanie ze świadczeniem zwrotu surogatów<sup>20</sup>. Co więcej, wygaśnięcie zobowiązania oznacza, że od tego momentu wygasają prawa i obowiązki stron wynikające ze stosunku prawnego je łączącego<sup>21</sup>. Zwrot świadczenia następuje w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu<sup>22</sup>.

Skutkiem wygaśnięcia zobowiązania będzie więc, jak już zasygnalizowano, wygaśnięcie praw i obowiązków stron. W rezultacie wraz z wygaśnięciem długu wygasają zabezpieczenia wiarygodności, zarówno osobiste, jak i rzeczowe, zarówno udzielone przez dłużnika, jak i osobę trzecią<sup>23</sup>. Stosunek zobowiązaniowy wraz z momentem jego wygaśnięcia przestaje istnieć. Jeżeli strony chciałyby przykładowo ponownie znaleźć się w tożsamej sytuacji prawnej, jak przed wygaśnięciem

---

<sup>19</sup> Zasadniczym celem zobowiązania jest zaspokojenie interesu wierzyciela; zob. szerzej: Z. Radwański, A. Olejniczak: *Zobowiązania — część ogólna*, Warszawa 2016, s. 367.

<sup>20</sup> Zob. szerzej: Z. Radwański, A. Olejniczak: *Zobowiązania...*, *op. cit.*, s. 345, oraz F. Zoll (w.): *System prawa prywatnego*, t. 6, *Suplement*, Warszawa 2010, s. 123.

<sup>21</sup> Zob. szerzej: T. Szancilo (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 475 k.c.*, pod red. M. Załuckiego, Warszawa 2019, Legalis.

<sup>22</sup> Strona, której świadczenie stało się niemożliwe, obowiązana jest zwrócić jako nienależne na podstawie art. 410 § 2 k.c. Zob. szerzej: W. Popiołek (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 475 k.c.*, pod red. K. Pietrzykowskiego, t. 2, Warszawa 2018, Legalis.

<sup>23</sup> K. Zagrobelny (w.) E. Gniewek, P. Machnikowski: *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 1035.

zobowiązania, to w tym celu muszą nawiązać nowy stosunek prawny (np. zawrzeć nową umowę najmu, która będzie zawierała takie same postanowienia umowne, jak poprzednia umowa).

Czy prawodawca przez użycie zwrotu wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań miał rzeczywiście na myśli przyjętą w cywilistyce konstrukcję wygaśnięcia zobowiązania?

W celu udzielenia odpowiedzi na wyżej postawione pytanie należy dokonać wykładni przepisów ustawy wraz z pozostałymi przepisami traktującymi o zobowiązaniach wynikających z umów wzajemnych, przez które dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W art. 15ze ust. 2 ustawy antykryzysowej postanowiono, że 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. Treść przywołanego przepisu traktuje o tym, że jednak jakaś umowa dalej obowiązuje (a raczej zobowiązanie powstałe w wyniku zawarcia umowy), gdyż po ustaniu zakazu działalności gospodarczej uprawniony ma obowiązek złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy. Z racji takiego brzmienia art. 15ze ust. 2 ustawy antykryzysowej należy skonstatować, że ustawodawcy nie chodziło o wygaśnięcie zobowiązania, zakłada on bowiem, że stosunek zobowiązaniowy dalej istnieje.

Jak należy więc interpretować użycie przez prawodawcę określenia wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań? Wydaje się, że jego intencją było swoiste zawieszenie zobowiązania, w tym praw i obowiązków stron umowy najmu lub umowy podobnej, z wyjątkiem tych, których realizację dopuszcza treść przepisów ustawy antykryzysowej. Przytoczone stwierdzenie umożliwi stronom niemal całkowicie zapomnieć o łączącym je stosunku prawnym na czas trwania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej i nie wymaga od stron ponownego zawarcia umowy po jego ustaniu. Zaprezentowany sposób wykładni pozwala pogodzić również treść art. 15ze ust. 2 ustawy antykryzysowej z art. 15ze ust. 1 ustawy antykryzysowej, gdyż w art. 15ze ust. 2 ustawy antykryzysowej ustawodawca przyjmuje dalsze istnienie węzła obligacyjnego, tzn. nie zakłada jego wygaśnięcia, którego skutkiem byłaby konieczność zawarcia nowej umowy. Z tego względu w przepisie ustawy mowa nie o wygaśnięciu zobowiązania w przyjętym w cywilistyce znaczeniu, lecz o swoistym zawieszeniu zobowiązania, a w szczególności praw i obowiązków stron umowy najmu lub umowy podobnej na czas trwania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Różnica uwidacznia się więc w czasowym ograniczeniu skutków wygaśnięcia zobowiązania.

### C. KONSEKWENCJE ZAWIESZENIA ZOBOWIĄZANIA

Z racji, że ustawodawca użył terminu wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań, konsekwencje zawieszenia zobowiązania będą podobne jak w przypadku stanu wygaśnięcia wspomnianych praw i obowiązków stron. Z tym zastrzeżeniem, że stosunek prawny (w tym prawa i obowiązki stron) ze względu na brzmienie art. 15ze ust. 2 ustawy antykrzysowej poczytuje się jako zawieszony jedynie przez okres trwania zakazu działalności gospodarczej. Po ustaniu tego zakazu następuje powrót do rzeczywistości prawnej sprzed wprowadzenia zakazu działalności gospodarczej, bez konieczności ponownego zawarcia umowy.

W literaturze podnosi się, że w przypadku wygaśnięcia zobowiązania ustają wszystkie prawa i obowiązki stron. W związku z tym wszystko, co było wyrażone w umowie, ustawie, wynikało z zasad współżycia społecznego lub z ustalonych zwyczajów, nie znajduje więcej zastosowania. Przede wszystkim wygasają zabezpieczenia wierzytelności, zarówno osobiste, jak i rzeczowe, zarówno udzielone przez dłużnika, jak i osobę trzecią.

Przenosząc przytoczoną konstrukcję teoretyczną wygaśnięcia zobowiązania, należy zastosować jej założenia do zawieszonych zobowiązań wzajemnych, przez które dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W rezultacie zawieszeniu ulegną w szczególności między innymi:

- 1) obowiązek wzajemnych świadczeń, a to udostępniający powierzchnię handlową w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> nie jest dłużej do tego zobligowany, a uprawniony do korzystania z niej nie jest zobligowany do zapłaty czynszu;
- 2) obowiązek uiszczenia przez uprawnionego do korzystania z powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wszelkich dodatkowych opłat, które nie mieszczą się w świadczeniu uprawnionego, tj. czynszu, a to między innymi różnego rodzaju opłaty eksploatacyjne, dodatkowe lub reklamowe;
- 3) wszystkie postanowienia umowne, które uprawniają strony do naliczenia odsetek umownych lub nałożenia kar umownych;
- 4) obowiązki udostępniającego w zakresie dokonywania napraw koniecznych zgodnie z art. 663 k.c. lub art. 697 k.c. oraz wszelkich innych napraw uregulowanych w danej umowie;
- 5) prawa uprawnionego określone w art. 664 k.c. w przypadku wystąpienia wady rzeczy lub inne prawa przysługujące uprawnionemu uregulowane w danej umowie;
- 6) możliwość skorzystania przez udostępniającego z ustawowego prawa zastawu uregulowane w art. 670 § 1 k.c. i art. 701 k.c.;



7) możliwość skorzystania przez strony z ustanowionych w umowie zabezpieczeń, a to między innymi: gwarancji bankowych, kaucji pieniężnych lub dobrowolnego poddania się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Nieco bardziej skomplikowanie prezentuje się sytuacja dotycząca zawieszenia prawa do wypowiedzenia oraz odstąpienia od umowy. Na podstawie art. 31t ust. 1 ustawy antykryzysowej do dnia 30 czerwca 2020 r. nie wypowiada się najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu. Zgodnie z art. 31t ust. 2 ustawy antykryzysowej przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiedzania umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

- na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 lub 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>24</sup> lub
- któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

Natomiast art. 31t ust. 3 ustawy antykryzysowej stanowi, że przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiedzania umowy najmu lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w związku z:

- z naruszeniem przez najemcę postanowień tej umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania tego lokalu lub
- koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Z przywołanego brzmienia art. 31t ustawy antykryzysowej wynika, że generalnie w trakcie trwania zawieszenia zobowiązania dozwolone jest wypowiedzanie umów najmu. Możliwość ich wypowiedzania została ograniczona jedynie czasowo, tj. do 30 czerwca 2020 r. Prawo do wypowiedzania należy potraktować więc jako wyjątek, jedyne uprawnienie pozostawione stronom, z którego można skorzystać w trakcie trwania stanu zawieszenia zobowiązania. Z prawa do wypowiedzenia można zatem będzie skorzystać (z zastrzeżeniem terminów oraz sytuacji opisanych w art. 31t ustawy antykryzysowej), kiedy ustawa stanowi o prawie do wypowiedzenia. Będzie to sytuacja uregulowana w art. 673 ust. 1 i 2, jeżeli chodzi o wypowiedzenie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony. Natomiast zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Ze względu na to, że prawo do wypowiedzenia jest wyjątkiem, z którego strona może skorzystać, a wyjątków nie należy wyklądać rozszerzająco, to ustawodawca nie dopuścił możliwości odstąpienia od umowy. Wypowiedzenie umowy najmu nie może więc w istocie stanowić odstąpienia od umowy.

<sup>24</sup> T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.

## D. ZBYCIE RZECZY NAJĘTEJ

W trakcie trwania zawieszenia praw i obowiązków stron w dalszym ciągu ktoś jest właścicielem (ewentualnie np. użytkownikiem wieczystym) powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, korzysta więc z uprawnień właściciela opisanych w art. 140 k.c. Może więc przykładowo zdecydować się na zbycie nieruchomości. Jeżeli taka sytuacja wystąpiłaby w trakcie trwania stosunku najmu, to zastosowanie znalazłaby hipoteka zawarta w art. 678 § 1 k.c. Zgodnie z jej treścią w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Ponadto § 2 tego przepisu stanowi, że powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

Ze względu na zawieszenie zobowiązania, w tym praw i obowiązków stron, stosunek najmu przez czas trwania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej praktycznie nie istnieje. Jak więc nabywca rzeczy najętej może wstąpić w nieistniejący stosunek najmu? W sytuacji, która obecnie ma miejsce, trzeba uznać, że nabywca rzeczy najętej wstępuje w stan prawny powstały w wyniku zawieszenia zobowiązania, który w przyszłości skutkował będzie odnowieniem pierwotnego stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy najmu. Artykuł 678 k.c. stanowi bowiem ochronę dla najemcy na wypadek zbycia rzeczy najętej przez właściciela. Nie znajduję podstaw prawnych, które pozwalałyby przyjąć, że najemca tej ochrony zostanie pozbawiony, zwłaszcza że głównym celem ustawy antykryzysowej jest ochrona najemcy. Ponadto „wygaśnięcie zobowiązania” jest ograniczone czasowo (z tego powodu też przypomina bardziej zawieszenie zobowiązania niż wygaśnięcie), dlatego mimo że stosunek najmu w pierwotnej formie nie istnieje w chwili zbycia rzeczy najętej, to jednak pewne jego elementy nadal obowiązują. Co więcej, wraz z ustaniem zakazu prowadzenia działalności gospodarczej strony ponownie wrócą do sytuacji prawnej, w której obowiązuje stosunek najmu, bez konieczności zawierania nowej umowy.

## E. POSTANOWIENIA UMOWNE ZAPOBIEGAJĄCE ZAWIESZENIU ZOBOWIĄZANIA LUB ZMIANA UMOWY WZAJEMNEJ WYŁĄCZAJĄCA LUB OGRANICZAJĄCA ZASTOSOWANIE USTAWY ANTYKRYZYSOWEJ

W kontekście przepisów ustawy antykryzysowej należy poddać pod rozstrzygnięcie dwie kwestie: 1) los postanowień umownych zapobiegających zawieszeniu zobowiązania; 2) dopuszczalność zmiany umowy najmu w trakcie trwania zawie-

szenia zobowiązania wyłącająca lub ograniczająca zastosowanie ustawy antykryzysowej.

Pierwsze zagadnienie dotyczy postanowień umownych zawartych w umowach najmu, które potencjalnie mogą skutkować brakiem zaistnienia stanu zawieszenia zobowiązania w myśl ustawy antykryzysowej. Przykład:

Najemca oświadcza, że akceptuje wszelkie ryzyka z mogącej wystąpić nadzwyczajnej zmiany stosunków. Ponadto nie będzie jej wykorzystywać w żaden sposób, który zagroziłby wykonaniu zobowiązania wynikającego z tej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że dla wykonania zobowiązania wynikającego z tej umowy nie mają znaczenia wszelkie zmiany legislacyjne lub orzeczenia sądowe, które nakazywałyby wstrzymanie lub całkowite zaprzestanie wykonywania zobowiązania.

Niekiedy w umowach najmu pojawiają się analogiczne postanowienia umowne. Powstaje więc pytanie, czy mogą one znaleźć zastosowanie w omawianej sytuacji. Ustawodawca zawiesił bowiem zobowiązanie. Czy jednak zawieszeniu podlega również przywołane postanowienie umowne?

Wyżej postawione pytanie dotyczy zasady swobody umów uregulowanej w art. 353<sup>1</sup> k.c. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Czy w świetle zasady swobody kontraktowania strony mogą się skutecznie umówić, że nie będzie ich wiązać zmiana legislacyjna stanowiąca odpowiedź na wystąpienie nadzwyczajnej sytuacji?

Celem ustawodawcy było zapobieżenie negatywnym następstwom wystąpienia epidemii koronawirusa COVID-19. Możliwość wystąpienia epidemii należy analizować jako zwykłe ryzyko kontraktowe. Czy podmiot profesjonalny może na siebie takie ryzyko przyjąć?

Zważywszy na to, że w wolnym i demokratycznym porządku prawnym każdy może swobodnie działać oraz wyrażać swoją wolę, to liczba wyjątków i ograniczeń nie może skutkować upośledzeniem funkcjonowania zasady autonomii woli stron<sup>25</sup>. W związku z tym należy przyjąć, że skoro intencją stron było scedowanie ryzyka wystąpienia nadzwyczajnej sytuacji (jakim jest bezsprzecznie stan epidemii), to z uwagi na profesjonalny charakter umowy ustawa antykryzysowa nie znajduje zastosowania — *ergo* nie następuje zawieszenie zobowiązania. Zasada swobody umów dopuszcza bowiem przewidzenie takiego ryzyka przez strony i ułożenie stosunku prawnego w sposób odpowiadający intencjom stron.

Drugie zagadnienie to dopuszczalność zmiany umowy najmu w trakcie trwania zawieszenia zobowiązania wyłącająca lub ograniczająca zastosowanie ustawy

---

<sup>25</sup> Zob. szerzej R. Trzaskowski: *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych*, Kraków 2005, s. 68–69.

antykryzysowej. Jest to więc kwestia rozstrzygnięcia dyspozytywności lub imperatywności przepisów ustawy. Wydaje się, że celem prawodawcy nie było pozbawienie możliwości podjęcia przez strony umowy decyzji o dalszym trwaniu stosunku zobowiązaniowego, bez jego zawieszania. Artykuł 15ze ust. 1 ustawy antykryzysowej nie przejawia więc cech przepisu bezwzględnie wiążącego, natomiast celem ustawodawcy jest ochrona przedsiębiorców przed negatywnymi następstwami epidemii. Jeżeli podmioty profesjonalne samodzielnie zdecydują, że chcą nadal trwać w niezawieszonym stosunku zobowiązaniowym, to intencje prawodawcy ich tej możliwości nie pozbawiają. Opisaney sytuacji nie można więc rozpatrywać w kontekście jej sprzeczności z ustawą powodującą nieważność bezwzględną, o której mowa w art. 58 § 1 k.c.

#### F. ZASTOSOWANIE USTAWY ANTYKRYZYSOWEJ DO UMÓW WZAJEMNYCH, PRZEZ KTÓRE DOCHODZI DO ODDANIA DO UŻYWANIA POWIERZCHNI HANDLOWEJ W OBIEKTACH HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>, ZAWARTYCH PO WPROWADZENIU ZAKAZU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zgodnie z hipotezą art. 15ze ustawy antykryzysowej 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 używania powierzchni handlowej (umowy). Treść przepisu nie ogranicza się więc jedynie do umów zawartych przed wejściem w życie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Przepis znajduje zatem zastosowanie również do wszelkich umów wzajemnych, przez które dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zawartych po wprowadzeniu zakazu prowadzenia działalności gospodarczej. Praktycznie będzie to wyglądać w ten sposób, że wraz z momentem zawarcia prawnie i skutecznie wiążącej umowy powstanie zobowiązanie, które automatycznie zostanie zawieszona. Jednakże strony mogą wyłączyć zastosowanie ustawy antykryzysowej i zapobiec zawieszeniu zobowiązania (zob. szerzej pkt E).

#### G. ZWROT WZAJEMNYCH ŚWIADCZEŃ

Świadczenie najemcy w postaci czynszu jest uiszczanie co do zasady z góry, czyli na miesiąc wprzód. W związku z tym wynajmujący otrzymał świadczenie najemcy za przynajmniej cały miesiąc marzec (a niekiedy również już za kwiecień),

podczas gdy zakaz prowadzenia działalności gospodarczej dla niektórych sklepów obowiązywał już od 14 marca 2020 r. Ze względu na zawieszenie zobowiązania stosunek najmu tymczasowo wygasł — a więc również wszelkie prawa i obowiązki stron. Nikt nie jest więc zobowiązany, ani wierzyciel, ani dłużnik. W przypadku zapłaty czynszu na miesiąc wprzód (z góry) aktualizuje się hipoteza art. 410 § 2 k.c. i zapłata czynszu stanowi świadczenie nienależne. Najemca może domagać się więc zwrotu świadczenia nienależnego na podstawie art. 410 § 2 w zw. z art. 405 k.c., o ile spełnione zostaną pozostałe przesłanki roszczenia o bezpodstawne wzbogacenie.

Przedstawiona powyżej argumentacja dotyczy również uiszczonych przez najemcę wszelkich innych opłat dodatkowych, eksploatacyjnych tudzież reklamowych itp.

## H. STAN PO USTANIU ZAKAZU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Po ustaniu zakazu prowadzenia działalności gospodarczej następuje powrót do sytuacji prawnej sprzed jego wprowadzenia. Ponownie więc obowiązują powstałe przed jego wprowadzeniem stosunki prawne, a więc aktualizują się wszystkie prawa i obowiązki stron z nich wynikające. Co istotne dla najemcy, to po odwieszeniu zobowiązania wynajmujący nie będzie mógł żądać na przykład uzupełnienia czynszu i dodatkowych opłat eksploatacyjnych za okres, w którym trwało zawieszenie zobowiązania. Ustawodawca nakłada jednak na strony kolejne obowiązki, które ingerują w treść stosunku prawnego i ją zmieniają.

Po pierwsze, na podstawie art. 31s ust. 1 ustawy antykryzysowej w przypadku, gdy czas obowiązywania umowy najmu lokalu zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 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 upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., umowa ta ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych. Przedłużenie umowy następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy. Ponadto art. 31s ust. 2 ustawy antykryzysowej stanowi, że oświadczenie woli o przedłużeniu umowy najmu lokalu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych, najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy.

Powyżej opisana sytuacja nie ma zastosowania:

- 1) do najemcy, który w czasie co najmniej sześciu miesięcy obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzających dzień wejścia w życie ustawy z dnia 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 albo przez cały czas obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzający dzień wejścia w życie tej ustawy, jeżeli umowa ta obowiązywała przez czas krótszy niż sześć miesięcy poprzedzających dzień wejścia w życie niniejszej ustawy, był w zwłóce z zapłatą:

- a) czynszu lub
  - b) innych niż czynsz opłat za używanie lokalu, lub
  - c) opłat niezależnych od wynajmującego lokal, a przez niego pobieranych – za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, jeżeli łączna wartość tych zaległych należności przekroczyła kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc, lub
- 2) jeżeli w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu najemca używał tego lokalu w sposób sprzeczny z tą umową lub niezgodnie z przeznaczeniem tego lokalu lub zaniedbywał obowiązki, dopuszczając do powstania w tym lokalu szkód, lub
  - 3) jeżeli w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania ten lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, lub
  - 4) do najemcy lokalu mieszkalnego, któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

Hipoteza art. 31s ust. 1 ustawy antykryzysowej jest typowym przykładem przymusu kontraktowania<sup>26</sup>. Ustawa stanowi bowiem, że umowa ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych. Przedłużenie umowy następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy. Ponadto art. 31s ust. 2 ustawy antykryzysowej stanowi, że oświadczenie woli o przedłużeniu umowy najmu lokalu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych, najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy. Z uwagi na brzmienie tego przepisu należy przyjąć, że ma on charakter bezwzględnie obowiązujący, tzn. umowa musi ulec przedłużeniu. Wydaje się jednak, że ustawodawca nieprzypadkowo wybrał nieautomatyczne (tj. *ex lege*) przedłużenie stosunku najmu i niezbędne do przedłużenia umowy jest złożenie oświadczenia woli przez najemcę o przedłużeniu stosunku najmu. Ustawa milczy o obowiązku przyjęcia oferty najemcy przez wynajmującego. Przymus kontraktowania nie skutkuje więc automatycznym przedłużeniem umowy, ale ogranicza się jedynie do obowiązku złożenia oferty przez najemcę wynajmującemu. Wynajmujący dalej dysponuje swobodą decyzyjną i taką ofertę może (lecz nie musi) przyjąć. Przymus kontraktowania ogranicza się więc jedynie do obowiązku złożenia oferty przez najemcę.

---

<sup>26</sup> Zob. szerzej: P. Machnikowski (w:) *System prawa prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, pod red. A. Olejniczaka, Warszawa 2018, s. 491–492.

Podobnie należy rozpatrzyć art. 15ze ust. 2 i 3 ustawy antykryzysowej, który stanowi, że najemca po ustaniu zakazu prowadzenia działalności gospodarczej powinien złożyć wynajmującemu 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. Zgodnie z tym przepisem również nie następuje żadne automatyczne przedłużenie stosunku najmu. Najemca jest natomiast zobligowany do złożenia oferty wynajmującemu.

Ustawa antykryzysowa milczy odnośnie do sposobu przyjęcia oferty przez wynajmującego. Przyjęcie oferty powinno nastąpić więc z uwzględnieniem art. 66 § 2 k.c. Oferta przestaje więc wiązać najemcę z upływem czasu, w którym najemca mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź (przyjęcie oferty) wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia. Wydaje się, że nie jest również ustawowo wykluczone, aby najemca złożył ofertę, wyznaczając wynajmującemu czas na jej przyjęcie, po którego bezskutecznym upływie przestaje ona wiązać najemcę. Jeżeli najemca nie złoży wynajmującemu wyżej oferty, o której mowa w omawianych powyżej przepisach ustawy, to wynajmujący może uzyskać prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępujące to oświadczenie (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.).

## I. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA PROBLEMOWE ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM ZOBOWIĄZANIA

Problemem mogącym pojawić się w kontekście zawieszenia zobowiązania jest los rzeczy zgromadzonych w lokalu mieszczącym się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zawieszenie zobowiązania powoduje bowiem ustanie obowiązku świadczenia przez wynajmującego. Nie musi on więc w trakcie trwania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej wykonywać swojego świadczenia polegającego na oddaniu lokalu do używania ani żadnego innego obowiązku. W konsekwencji wynajmujący może zażądać od najemcy opróżnienia lokalu na czas trwania zawieszenia zobowiązania. Nie znajduję żadnych podstaw prawnych, które najemca mógłby wykorzystać, aby bronić się przed roszczeniem wynajmującego. W rzeczywistości będzie to roszczenie wydobywcze z art. 222 § 1 k.c. Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Ze względu na fakt, że zobowiązanie uległo zawieszeniu, to najemcy nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą. Zaprezentowana w tym opracowaniu koncepcja z zawieszeniem zobowiązania, a nie wygaśnięciem zobowiązania i tak łagodni skutki wynikające z cywilistycznej konstrukcji wygaśnięcia zobowiązania. Przyjęcie, że jednak wynajmujący byłby

zmuszony do znoszenia obecności najemcy w czasie zawieszenia zobowiązania, w lokalu stanowiącym jego własność, nie znajduje żadnego oparcia ustawowego, stanowiłoby wręcz wykładnię *contra legem*. W praktyce wysunięcie przez wynajmującego żądania opróżnienia lokalu zmusi najemców do zawarcia odpłatnej umowy przechowania lub magazynowania rzeczy zgromadzonych w lokalu w innym miejscu.

Warto rozpatrzyć sytuację, w której wynajmujący nie podniesie roszczenia windykacyjnego, co umożliwi najemcy dalsze przechowywanie rzeczy w dotychczasowym lokalu. Występuje wówczas sytuacja *negotiorum gesto*, tj. prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 k.c.). W świetle art. 753 § 2 zd. 2 k.c. wynajmujący, jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

### III. GŁÓWNY WNIOSEK KOŃCOWY

Po przeprowadzonej interpretacji przepisów ustawy antykryzysowej należy przyjąć, że intencją ustawodawcy nie było wygaśnięcie zobowiązania, ale zawieszenie zobowiązania, w szczególności praw i obowiązków stron umowy najmu lub umowy podobnej, z wyjątkiem tych, na których realizację zezwala ustawa antykryzysowa. Odwieszenie zobowiązania, w tym praw i obowiązków stron, następuje wraz z ustaniem zakazu prowadzenia działalności gospodarczej.

### BIBLIOGRAFIA

- Klein A.: *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Wrocław 2005.
- Machnikowski P. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, pod red. A. Olejniczaka, Warszawa 2018.
- Morek R. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 357<sup>1</sup> k.c.*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2020, Legalis.
- Orlicki M. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 710 k.c.*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019, Legalis.
- Panowicz-Lipska J. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 659 k.c.*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019, Legalis.
- Popiołek W. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 475 k.c.*, pod red. K. Pietrzykowskiego, t. 2, Warszawa 2018, Legalis.
- Radwański Z., Olejniczak A.: *Zobowiązania — część ogólna*, Warszawa 2016.
- Szanciło T. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 475 k.c.*, pod red. M. Załuckiego, Warszawa 2019, Legalis.



- Trzaskowski R.: *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych*, Kraków 2005.
- Wiśniewski T. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 487 k.c.*, t. III, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2018, Legalis.
- Zagrobelny K. (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski: *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Zoll F. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 6, *Suplement*, Warszawa 2010.
- Zoll F. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, pod red. A. Olejniczaka, Warszawa 2018.

**Słowa kluczowe:** zobowiązania, ustawa antykryzysowa, umowa najmu, najemca, wynajmujący, kodeks cywilny.

DAMIAN DOBOSZ

IMPACT OF THE ANTI-CRISIS ACT  
ON SOME CONTRACTUAL OBLIGATIONS

S u m m a r y

The adoption of the Act of 31 March 2020 amending the Act on special arrangements for prevention, counteraction and combating of COVID-19, other infectious diseases and crisis situations caused by them, as well as certain other acts, has raised many questions and doubts about its interpretation and application. In this study, the author discusses the consequences for legal relations resulting from validly and effectively concluded rental, lease or other similar contracts pursuant to which a commercial area located in an commercial object with sales area exceeding 2000 m<sup>2</sup> is made available for use. In particular, the article attempts to address issues related to the use by the legislator of the concept of expiry of mutual obligations. The author explains the meaning of the provisions of the Anti-crisis Act and their civil law consequences for the parties' obligations. The study is limited only to private law aspects.

**Keywords:** obligations, anti-crisis act, rental agreement, tenant, landlord, civil code.