

PRZEWODNIK
dla RYNKU NIERUCHOMOŚCI na czas epidemii COVID-19 i nie tylko



#ZostanWDomu, ale działaj, bo świat nie czeka, a życia nie zatrzymasz.

Działaj, szukaj nowych możliwości i porozumienia ze współpracownikami oraz kontrahentami. Warto rozmawiać i zwiększa to szansę na przetrwanie w czasie epidemii i po niej.

Gdy wieje wiatr, jedni budują mury, a inni stawiają wiatraki. Co wybierasz dla siebie?

#działamy online i #paperless

www.forys.com.pl

SIŁA WYŻSZA. Co to jest i jak wpływa na UMOWĘ?

Brak jest legalnej definicji siły wyższej, w związku, z czym ukształtowało ją orzecznictwo sądów i przyjmuje się, że **siła wyższa** to zdarzenie nagłe, zewnętrzne, nieprzewidywalne, którego skutkom nie można się przeciwstawić. Przykładem tego są trzęsienia ziemi, zamieszki, akty administracji publicznej czy obecna **epidemia COVID-19**. Niestety wiele wskazuje na to, że po epidemii do drzwi zapuka nam wszystkim kryzys gospodarczy. Bo choć od dłuższego czasu mówiło się o spowolnieniu gospodarczym to nie było mowy o tak drastycznym, a prognozowanym **spadku PKB gospodarki**. **Ten nagły i niespodziewany spadek PKB gospodarki** w powiązaniu z poprzedzającą go pandemią **też będzie miał charakter siły wyższej**, która wpłynie na nasze życie osobiste i gospodarcze. To również zdarzenie, którego nikt nie przewidywał.

Przede wszystkim wystąpienie siły wyższej nie skutkuje automatycznym rozwiązaniem umowy. Co do zasady przez cały czas występowania siły wyższej, **umowa obowiązuje strony w w takim samym zakresie** jak przed jej pojawieniem się. Poza tym wpływa ona tylko na umowy, które zostały zawarte przed jej wystąpieniem i **nie dotyczy** obecnie czy w przyszłości zawieranych umów.

Strona dotknięta siłą wyższą, która nie jest w stanie spełnić świadczenia umownego (np. zapłacić całego czynszu najmu), do którego się zobowiązała, **nie ponosi winy, a tym samym nie odpowiada za ewentualną szkodę**, poniesioną przez drugą stronę. Tym samym nie odpowiada z tytułu kar umownych i innych odszkodowań. Jeśli nie jest w stanie np. zapłacić czynszu w terminach umownych, **będzie musiała to zrobić po ustaniu siły wyższej**.

Strona taka nie jest jednak całkowicie na straconej pozycji i powinna aktywnie działać, szukając porozumienia z kontrahentem.

NADZWYCZAJNA ZMIANA STOSUNKÓW - o co dokładnie chodzi?

W sytuacji epidemii czy nagłego kryzysu gospodarczego, strona może się powoływać (przed sądem) na nadzwyczajną zmianę stosunków, która powoduje, że należy w całości lub części zmienić dotychczasowe warunki umowy. Inaczej mówiąc, strona umowy może się powoływać przed sądem na epidemię COVID-19, której strony wcześniej nie były w stanie przewidzieć przy zawieraniu umowy, a która powoduje, że warunki umowy należy dostosować do nowej sytuacji, uwzględniające możliwości stron i np. spadek wartości nieruchomości. Można się na to powoływać, ale tylko wówczas, gdy sytuacja rynkowa (np. najemcy) ulegnie nagłej zmianie (np. najemca restauracji nie może jej prowadzić) i z tego względu nie jest w stanie w dalszym ciągu płacić czynszu w dotychczasowej wysokości.

Warunki umowy zmienia sąd, który bierze pod uwagę argumenty obu stron. Sąd musi także obciążyć strony ryzykiem ewentualnych zmian w umowie, np. w stosunku 50/50. To do uznania jednak sądu należy jak rozłożyć takie ryzyko i w jakim stosunku obciążyć nim każdą ze stron.

Przepis, która wprowadza tą instytucję ma **zastosowanie także do umów przedwstępnych**.

Przyjmuje się, choć budzi to wiele wątpliwości, że można stosować ten przepis także do umów już **wykonanych**.

CZYNSZE. Płacić? Nie płacić? A może jednak wpierv rozmawiać?

W związku z tym, że **siła wyższa nie zwalnia stron z obowiązków wynikających z umowy**, co do zasady najemca lub dzierżawca powinni w całości zapłacić czynsz, także za okres trwania siły wyższej. W wielu jednak przypadkach nie są w stanie tego zrobić z przyczyn obiektywnych (brak środków). Należy jednak pamiętać, że nie regulowanie zobowiązań umownych z uwagi na wystąpienie siły wyższej, wymaga od dłużnika zachowania należytej staranności. Nie wystarczy wskazać, że wystąpiła siła wyższa i nie płacić, gdyż **umowa w dalszym ciągu obowiązuje. Siła wyższa musi mieć rzeczywisty i możliwy do udowodnienia wpływ na wykonanie umowy.**

Dlatego **najlepszym rozwiązaniem dla obu stron jest podjęcie rozmów dot. zmiany warunków czynszowych**, obejmujących przynajmniej na czas epidemii. Pozwala to polubownie rozwiązać trudną dla obu stron sytuację. W sytuacjach nadzwyczajnych, rozwój wypadków jest nie do przewidzenia, szczególnie, jeśli w tle pojawia się widmo ogólnoświatowego kryzysu gospodarczego. Dodatkowo w sytuacji radykalnego ograniczenia działalności przez sądy, strony, a przynajmniej jedna z nich może nie doczekać zakończenia, a może nawet rozpoczęcia sprawy sądowej.

WADY PRAWNE - kiedy i w jaki sposób można się na nie powoływać?

Nieruchomość powinna nadawać się do wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w umowie. Jeśli nie możemy jej wykorzystywać w ten sposób to mamy do czynienia z wadą fizyczną lub prawną. Przykładem wady prawnej nieruchomości są ograniczenia w zakresie możliwości prowadzenia działalności wprowadzone w związku z epidemią na podstawie rozporządzenia Ministra Zdrowia z 20.03.2020.

W galeriach handlowych zakazano prowadzenia wszelkiej działalności poza sklepami spożywczymi, drogeriami, pralniami i aptekami. Jeśli najemca prowadził innego rodzaju działalność to obecnie już nie może tego robić w galerii handlowej. Tym samym wynajmowana nieruchomość ma obecnie **wadę prawną, gdyż uniemożliwia wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z umownym przeznaczeniem.**

To samo dotyczy **wynajętych lub dzierżawionych** nieruchomości z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, organizację targów, wystaw, kongresów i konferencji, zbiorowych form kultury i rozrywki, prowadzenia klubów tanecznych, klubów nocnych, basenów, siłowni, klubów fitness, kin, kasyn, punktów kosmetycznych, usługowych, fryzjerskich i gabinetów tatuażu, które znajdują się poza galeriami handlowymi. Nie możesz prowadzić działalności w tym zakresie w wynajmowanej lub dzierżawionej nieruchomości właśnie z powodu wady prawnej.

We wszystkich tych przypadkach najemca lub dzierżawca mogą **żądać obniżenia czynszu** do czasu usunięcia wady prawnej.

ZNACZNE ZMNIEJSZENIE PRZYCHODÓW DZIERŻAWCY - co w takiej sytuacji?

Dzierżawca może się powoływać na przepisy pozwalające na żądanie obniżenia czynszu z uwagi na znaczne zmniejszenie przychodu z nieruchomości w danym okresie. Nie ma znaczenia okres, na jaki została zawarta umowa. Istotne jest jednak to, że dzierżawca może żądać obniżenia czynszu, a nie uchylać się w całości od jego zapłaty. Brak zapłaty całości czynszu może postawić drugą stronę w trudnej sytuacji i zostać wykorzystany jako środek nacisku na obniżenie czynszu. Trzeba jednak pamiętać, że dotyczy to podobnie jak inne sytuacje, konkretnej nieruchomości i związanych z tym przychodów. Każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie.

PRZEDAWNIEŃ roszczeń

Siła wyższa **wstrzymuje** bieg terminów przedawnienia na czas trwania przeszkody. **Po jej ustaniu** termin biegnie **dalej**. Należy jednak pamiętać, że druga strona może skutecznie kwestionować powoływanie się na zawieszenie biegu terminu przedawnienia i dlatego trzeba być gotowym na przedstawienie i udowodnienie okoliczności, które nie pozwoliły nam np. na wniesienie w terminie pozwu. Przy ocenie skuteczności zawieszenia biegu terminów przedawnienia **samo odwołanie się do siły wyższej nie będzie wystarczające**, gdyż trzeba precyzyjnie wskazać i udowodnić okoliczności związane z naszą sytuacją faktyczną.

TERMINY ZAWITE - co to takiego i czym różnią się od przedawnienia?

To terminy wynikające z przepisów prawa materialnego. Przykładem jest **14 maja 2020r. To ostatni dzień na składania wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości 20 lat temu i wcześniej** <https://dom.trojmiasto.pl/Pytanie-do-prawnika-Odzyskanie-wywłaszczonych-gruntow-tylko-do-maja-n141593.html>

Przyjmuje się, że terminy te w przeciwieństwie do przedawnienia, co do zasady nie ulegają zawieszeniu i nie można żądać ich przywrócenia.

Jednak w **naprawdę szczególnie wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się możliwość zawieszenia** biegu terminu zawitego. Stan epidemii wywołanej koronawirusem, wydaje się wystarczającym zdarzeniem do przyjęcia, iż również terminy zawite uległy zawieszeniu, do czasu ustania przeszkody. Jednak tak jak w przypadku przedawnienia, należy pamiętać o konieczności wykazania się należyłą starannością i podjęcia wszelkich możliwych działań do zachowania terminu zawitego.

WSTRZYMANIE SIĘ ZE ŚWIADCZENIEM

Jeśli masz uzasadnione wątpliwości, co do wypłacalności drugiej strony to **żądaj potwierdzenia**, że ma niezbędne środki do zapłacenia ceny. Możesz odmówić wydania nieruchomości, jeśli masz uzasadnione obawy o zapłatę. Tak samo możesz odmówić zapłaty ceny, jeśli druga strona wstrzymuje się ze swoim świadczeniem i np. nie wydaje nieruchomości.

W uzasadnionych przypadkach **możesz odmówić zawarcia umowy**, jeśli druga strona nie będzie w stanie zapłacić lub udowodnić, że ma niezbędne środki.

UMOWY PRZEDWSTĘPNE

Na **rozgrzanym do czerwoności** rynku nieruchomości jest bardzo dużo zawartych umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości. W wielu przypadkach zarówno sprzedający jak i kupujący są stronami innych umów przedwstępnych. Realizacja jednej umowy jest powiązana z drugą umową, a nawet kolejnymi umowami. Do tego w grę wchodzi finansowanie jednej lub kilku z tych umów w części lub w całości przez banki, które nagle ograniczyły akcję kredytową.

Przy umowach przedwstępnych i ich wykonaniu, w obecnej sytuacji prawno-faktycznej w grę wchodzi powoływanie się na siłę wyższą, nadzwyczajną zmianę

stosunków, wstrzymanie się lub odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej, następcza niemożliwość świadczenia i szereg innych instytucji i środków prawnych, których gama jest bardzo duża. Skorzystanie z konkretnych instytucji czy środków jest uzależnione od faktycznej i prawnej sytuacji strony, a nie całości rynku.

Jeżeli ustalicie, że nie zawieracie umowy przyrzeczonej lub druga strona odmawia wykonania umowy przedwstępnej, a Ty się na to zgadzasz, pamiętaj by **rozwiązać umowę przedwstępną**. Tylko w ten sposób zabezpieczysz się przed ewentualnymi roszczeniami drugiej strony.

ZABEZPIECZENIE roszczeń

Jeśli nie uda się osiągnąć porozumienia z drugą stroną to wówczas można, a nieraz trzeba, skorzystać z drogi sądowej. Z uwagi na to, że sądy działają w ograniczonym zakresie, a do rozstrzygnięcia sprawy prawomocnym wyrokiem może upłynąć kilka lat, należy **wystąpić o zabezpieczenie roszczeń**, gdyż sądy mają obowiązek ten aspekt sprawy rozstrzygać i robią to na bieżąco.

Przykładowo w przypadku sporu, co do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, sąd może zakazać zbywania nieruchomości stronie, która odmówiła jej sprzedaży. W przypadku roszczeń finansowych sąd może udzielić zabezpieczenia np. poprzez zajęcie określonej kwoty na czas trwania sporu sądowego.

ZADATEK

Zadatek podlega zwrotowi na rzecz strony, która go dała, gdy **nie ponosi ona winy** za niewykonanie umowy lub gdy żadna ze stron **nie ponosi winy** za niewykonanie umowy. Zatem jeśli wskutek wystąpienia epidemii utraciliśmy dochody (utrata pracy, niespodziewanie nie płaci nam kontrahent, który przez lata regulował zobowiązania w terminach) lub nagle i niespodziewanie bank odmówił nam finansowania (zastrzegając z dnia na dzień zasady udzielania kredytów), to nie ponosimy za to winy. Nasza sytuacja będzie się kształtowała podobnie jak w przypadku zastrzeżenia w umowie, że uzyskanie kredytu lub niezmiennosc naszych dochodów jest **warunkiem** zawarcia umowy. Siła wyższa wyłącza naszą winę, ale tak jak w każdym innym przypadku, musimy udowodnić, że okoliczności związane z naszą indywidualną sytuacją (a nie ogólną), powstałe na skutek siły wyższej, nie pozwalały nam wykonania lub należyte wykonanie umowy. Nie można odgórnie założyć, że nastąpił czas „siły wyższej” i wszyscy możemy się na tę okoliczność powoływać. Nawet, jeśli dotyczy to większości z nas to i tak sytuacja większości osób i podmiotów jest inna, w związku, z czym każdorazowo i **indywidualnie** rozpatruje się każdy przypadek pod kątem zasadności powoływania się na działanie

siły wyższej, jej wpływ na naszą sytuację i związane z tym możliwości wykonania umowy.

FORMA ZMIAN W UMOWIE - nie zapomnij sprawdzić. To bardzo ważne.

Należy bezwzględnie pamiętać by **zachować właściwą formę prawną zastrzeżoną do zmian w umowie**. Jeśli umowa była zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, to zmiany też muszą być w formie pisemnej. **Na równi z formą pisemną jest dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**. Dlatego w przypadku formy pisemnej pod rygorem nieważności nie wystarczy wykorzystać epuap do podpisania dokumentu. W takim przypadku wszelkie zmiany wprowadzone do umowy bez zachowania formy pisemnej, będą skutkowały ich nieważnością. W przyszłości **każda strona będzie się mogła wycofać z takich nieważnych zmian bez jakichkolwiek konsekwencji prawnych, nawet, jeśli z dokumentów i okoliczności sprawy wynika, że strony umówiły się na takie zmiany i następnie je realizowały**.

Jeśli umowa została zawarta w formie notarialnej, to zmiany do niej też powinny zostać wprowadzone w formie notarialnej. Jeśli nie możesz się spotkać z kontrahentem to pamiętaj, że możesz wystąpić do niego notarialną **ofertę zmian w umowie** (niektóre kancelarie notarialne nadal działają), a kontrahent już w **innej kancelarii notarialnej przyjmie ofertę, również w formie aktu notarialnego**.

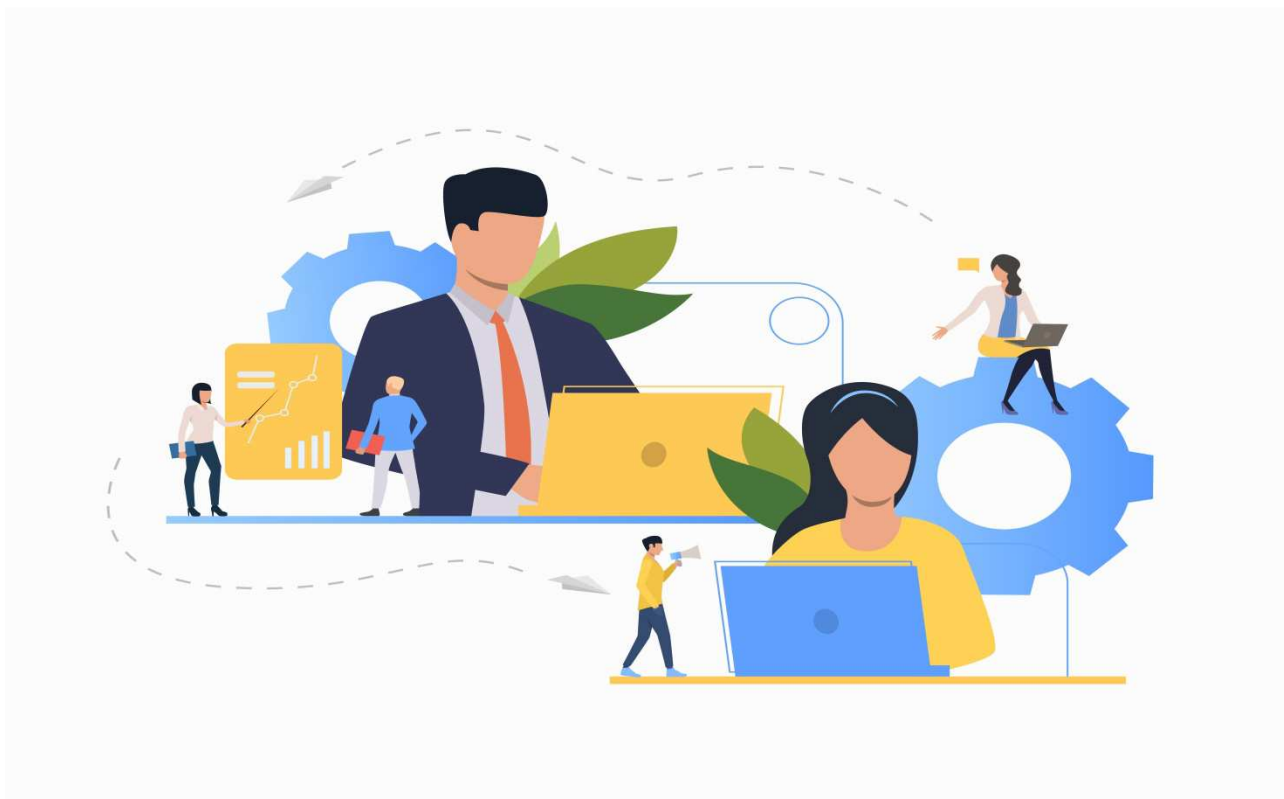
Jeśli wprowadzasz zmiany do umowy bez udziału notariusza: **parafuj(cie) każdą stronę aneksu i podpiszcie go na końcu**.

ROZMAWIAJ(CIE) i DOGADUJ(CIE) SIĘ - to najszybszy i najlepszy sposób.

Oczywiście do tanga trzeba dwojga. Każda ze stron ma swoje argumenty i racje. Warto je uwzględnić, starając się zrozumieć drugą stronę. Trzeba też pamiętać, że za jakiś czas wszyscy wrócimy do normalnego funkcjonowania (choć wiele wskazuje, że już w nowych realiach rynkowych) i w dalszym ciągu trzeba będzie współpracować z dotychczasowymi kontrahentami. Nasze dzisiejsze wybory i decyzję, będą miały wpływ na naszą przyszłą działalność i jej pomyślność, a także relacje z kontrahentami i współpracownikami.

Dlatego **warto rozmawiać i szukać rozwiązania dla wyzwań jakie się pojawiły przed każdym z nas**.

Pamiętaj, że proces sądowy do prawomocnego zakończenia może trwać latami i zanim się zakończy, sytuacja ulegnie zmianie (dziś nie wiemy jak będzie wyglądała).



WSPIERAMY WAS W ROZMOWACH Z WŁAŚCICIELAMI, NAJEMCAMI I DZIERŻAWCAMI. Przykład jednej ze spraw jaka trafiła do kancelarii jest opisany w poście z 30.03.2020 na profilu na fb @Marek.Forys.Radca.Prawny

Przewodnik jest BEZPŁATNY. UDOSTĘPNIJ go dalej rodzinie, znajomym, współpracownikom i każdemu, komu może się przydać.

UWAGA! Przewodnik nie uwzględnia zmian jakie zostaną wprowadzone przez specustawę - tarczę antykryzysową (np. w zakresie ustawowego obniżenia czynszów w galeriach handlowych czy zawieszenia biegu terminów przedawnienia). Przed podjęciem działań skonsultuj się z kancelarią, bo z radcą prawnym bezpieczniej.

Źródło Infografik:

1. [Sztandar](https://pl.freepik.com/darmowe-zdjecie-wektory/sztandar) plik wektorowy utworzone przez katemangostar - pl.freepik.com
2. [Projekt](https://pl.freepik.com/darmowe-zdjecie-wektory/projekt) plik wektorowy utworzone przez freepik - pl.freepik.com