

Covid-19 coronavirus: Spory na gruncie umowy najmu a gwarancja bankowa

Wstęp

Jedną z grup przedsiębiorców, która ugina się pod ciężarem postępującej epidemii oraz obowiązujących obostrzeń w prowadzeniu działalności gospodarczej, są najemcy. W najlepszym razie musieli oni ograniczyć skalę działalności ze względu na zakaz gromadzenia się (np. sklepy spożywcze) albo w ogóle zamknąć lokal dla publiczności, zapewniając jedynie obsługę zamówień zdalnych (np. lokale gastronomiczne). Pewną ulgę najemcom lokali w centrach handlowych (tj. "obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²") przyniosła niedawna nowelizacja ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (specustawa), jednak przyjęte w niej rozwiązania nie dotyczą wielu innych najemców, którzy utracili lub zaraz utracą płynność finansową. Specustawa nie rozstrzyga również sporu, kto zgodnie z prawem ponosi ryzyko zaprzestania działalności na skutek koronawirusa: najemca czy też może – jak sugerują niektórzy prawnicy – wynajmujący, który w ramach umowy powinien udostępnić lokal nadający się do prowadzenia w nim działalności opisanej w umowie.

Regułą jest, że gdy najemca przestaje uiszczać czynsz najmu, a strony nie mogą dojść do porozumienia, wynajmujący korzysta z przysługujących mu zabezpieczeń, które bardzo często przyjmują formę gwarancji bankowej. Wypłata przez bank sumy gwarancyjnej rodzi po jego stronie roszczenie do najemcy o zwrot kosztów wykonania gwarancji, które z reguły zabezpieczone jest na majątku zleciłodawcy, np. na jego rachunkach bankowych. Zatem w przypadku sporu z wynajmującym najemca może znaleźć się na przegranej pozycji: straci pieniądze, a żeby je odzyskać, będzie musiał wdać się w spór sądowy. Problem w tym, że taki spór również kosztuje, a na rozstrzygnięcie, szczególnie teraz, przyjdzie długo poczekać. Niewielu najemców będzie na to stać.

Warto przy tym zaznaczyć, że z opisane wyżej ryzyko dotyczy również, choć w mniejszym stopniu, najemców w centrach handlowych, którzy na mocy art. 15ze ust. 1 specustawy zostali zwolnieni z obowiązku zapłaty czynszu za okres trwania epidemii (stanu zagrożenia epidemią). Po pierwsze, przepisu powołanego artykułu moim zdaniem nie można rozumieć w ten sposób, że wygasa umowa najmu, której wykonanie zabezpiecza gwarancja bankowa. Mimo niejasnego sformułowania przepisu, intencją ustawodawcy było czasowe zwolnienie stron

z wzajemnych świadczeń (wygaszenie zobowiązań) należnych za okres epidemii, przy utrzymaniu umowy w mocy. Po drugie, wynajmujący cały czas może podjąć próbę zrealizowania gwarancji bankowej w związku z zaległościami czynszowymi za okres nieobjęty moratorium. Po trzecie, nie można też wykluczyć sytuacji, w której wynajmujący spróbuje uzyskać zapłatę za okres objęty moratorium.

Nadużycie prawa?

Modelowa gwarancja bankowa jest nieakcesoryjna, co oznacza, że obowiązek zapłaty po stronie banku uzależniony jest od wystąpienia warunków formalnych wymienionych w gwarancji bankowej, a nie od zasadności roszczenia beneficjenta na gruncie zabezpieczonej umowy (wyjątek dotyczy rzadko spotykanych w praktyce gwarancji, podobnych do poręczenia, które wprost uzależniają obowiązek zapłaty od istnienia roszczenia na gruncie zabezpieczonej umowy). Niemniej jednak, w orzecznictwie przyjmuje się, że bank może, a nawet powinien odmówić zapłaty sumy gwarancyjnej, gdy żądania beneficjenta stanowi tzw. nadużycia gwarancji lub celu gwarancji (art. 5 oraz art. 65 § 2 k.c.). Z taką sytuacją będziemy mieć do czynienia wtedy, gdy beneficjent występuje z żądaniem mimo świadomości, że nie przysługują mu roszczenia na gruncie zabezpieczonej umowy, co bank z reguły w łatwy sposób może ustalić na podstawie dostępnych mu dokumentów, najczęściej pochodzących od klienta-zleceniodawcy gwarancji bankowej. Po liczbie judykatów można by wnosić, że beneficjenci nagminnie nadużywają gwarancji bankowych, jednak w rzeczywistości nieuczciwe żądania stanowią drobny odsetek wszystkich żądań. Co jednak istotne, odsetek ten wzrasta, gdy podważane są fundamenty umów zabezpieczonych gwarancją.

To rodzi szereg pytań: czy bank ma obowiązek uwzględnić z „urzędu” wpływ koronawirusa na możliwość wykonania świadczenia przez najemcę jako zleceniodawcę gwarancji bankowej? Co to oznacza w praktyce: w szczególności, czy bank powinien uznać żądanie wynajmującego za nadużycie prawa z gwarancji bankowej? A jeśli dojdzie do wypłaty, to czy bank może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec najemcy? Jak te pytania wpisują się w kontekst wstrzymania działalności sądów? Nie ma tu prostych odpowiedzi, do czego przyczynia się szątkowa regulacja gwarancji bankowej, jak również obecna sytuacja społeczno-gospodarcza, która dopiero będzie przedmiotem orzecznictwa. Można pokusić się jednak o kilka spostrzeżeń.

Po pierwsze, bankowi, który otrzymał żądanie zapłaty z gwarancji bankowej w obrocie krajowym, należy przypisać wiedzę o obowiązujących ograniczeniach prowadzeni działalności gospodarczej w okresie epidemii. Bank również najczęściej będzie wiedział, w tym od swojego klienta, czy zabezpieczona gwarancją bankową umowa najmu podlega moratorium płatniczemu dotyczącemu lokali w centrach handlowych. I tak, jeśli wynajmujący lokal w centrum handlowym wystąpi do banku z żądaniem zapłaty sumy gwarancyjnej w związku ze zwłoką najemcy w zapłacie czynszu za okres trwania epidemii, takie żądanie może zostać uznane za nadużycie prawa. W tym kontekście istotne jest to, czy bank powinien samodzielnie dowieść, jakiego okresu dotyczy żądanie. Moim zdaniem takiego obowiązku nie można bankowi przypisywać. Niemniej jednak, gwarancja bankowa może przewidywać obowiązek załączenia do żądania kopii faktur wystawionych przez wynajmującego. Faktury z reguły będą wskazywać, jakiego okresu dotyczy należność. Bank ma obowiązek te faktury zbadać. Jeśli jednak z żądania zapłaty nie będzie wynikało, o jakie należności chodzi, a bank nie otrzyma łatwo weryfikowalnych dowodów od najemcy (np. faktur VAT), wskazujących, że wynajmujący próbuje uzyskać nieuprawnioną zapłatę, to trudno będzie czynić bankowi zarzut, jeśli ten spełni swoje świadczenie z umowy gwarancji.

Po drugie, o nadużyciu prawa z gwarancji bankowej, co do zasady, nie można mówić w przypadku złożenia przez wynajmującego żądania zapłaty dotyczącego umowy nieobjętej moratorium płatniczym, w tym umów dotyczących lokali nie znajdujących się w centrach handlowych. W szczególności podstawą do odmowy zapłaty w takim wypadku nie może być sam fakt istnienia sporu wynajmującego z najemcą co do tego, czy czynsz najmu w ogóle jest należny. To zagadnienie jest różnie interpretowane przez prawników, a ryzyko sporu na gruncie umowy podstawowej co do zasady obciąża zleceniodawcę gwarancji bankowej. Wiele może zależeć jednak od okoliczności faktycznych konkretnego przypadku.

Co istotne, wypłacając sumę gwarancyjną w sytuacji nadużycia gwarancji, bank może utracić roszczenie regresowe wobec najemcy, a nawet narazić się wobec niego na odpowiedzialność odszkodowawczą. W razie wypłaty sumy gwarancyjnej mimo świadomości nadużycia bank może napotkać również utrudnienia w dochodzeniu zwrotu wypłaty od beneficjenta gwarancji bankowej (w orzecznictwie uznaje się, że bankowi może przysługiwać takie roszczenie wobec beneficjenta w razie wypłaty sumy gwarancyjnej w warunkach nadużycia gwarancji przez beneficjenta).

Po trzecie, najemcy mogą mieć znacząco utrudnioną drogę, żeby zablokować płatność z gwarancji na drodze sądowej. Sądy działają znacznie wolniej od połowy marca, a od 31 marca br. rozpoznawanie większość spraw cywilnych zawieszono na mocy art. 15zszs ust. 1 specustawy. Jak się zdaje (przepisy są wyjątkowo niejasne), nie uczyniono w tym względzie ogólnego wyjątku dla postępowań zabezpieczających w sprawach gospodarczych. Przy tym praktyka poszczególnych sądów może być różna, a o rozpoznaniu danej sprawy jako pilnej może ponadto w każdym przypadku zadecydować prezes właściwego sądu m.in. ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną. Tak czy owak, ochrona sądowa dla najemcy może okazać się spóźniona ze względu na zawirowania w sądach i konieczność pokonania dodatkowej bariery.

Po czwarte, powyższe uwagi rodzą pytanie o to, czy na banku spoczywa obowiązek wstrzymania się z zapłatą sumy gwarancyjnej do czasu rozpoznania wniosku najemcy o zabezpieczenie. Uważam, że na banku spoczywa obowiązek poinformowania zleceniodawcy gwarancji o tym, że otrzymał żądanie zapłaty (ten obowiązek może wynikać wprost z umowy zlecenia, można również go wywodzić z art. 740 k.c.), żeby umożliwić zleceniodawcy zajęcie stanowiska. Informacja o żądaniu zapłaty może skłonić zleceniodawcę do podjęcia prób zablokowania wypłaty przed sądem, jednak taka próba nie skutkuje zawieszeniem obowiązków banku wobec beneficjenta. Niemniej jednak, przekonujące zarzuty dotyczące nadużycia prawa, wsparte wnioskiem o zabezpieczenie powodują, że bank powinien szczególnie ostrożnie oceniać żądanie zapłaty, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach wstrzymać się z zapłatą do czasu decyzji sądu (taki obowiązek po stronie banku formułuje się w orzecznictwie niektórych państw europejskich). Czasowa odmowa zapłaty w takich wypadku nie powinna nadszarpnąć reputacji banku. Pozostaje ryzyko zapłaty odsetek na rzecz beneficjenta gwarancji, które jednak obciąża konto zleceniodawcy. Z kolei oddalenie wniosku o zabezpieczenie przez sąd pierwszej instancji jednocześnie oddali lub znacząco zminimalizuje ryzyko, że zapłata sumy gwarancyjnej przez bank będzie mogła w przyszłości zostać zakwestionowana przez zleceniodawcę.

Podsumowując, banki powinny obecnie szczególnie ostrożnie traktować żądania zapłaty pochodzące od wynajmujących. Z jednej strony muszą pamiętać o funkcji gwarancji bankowej, która stanowi swego rodzaju substytut kaucji pieniężnej, jednak w obecnych warunkach – jak pokazuje historia – może znacząco wzrosnąć odsetek żądań składanych w złej wierze.

Kontakt

Autor



Marek Neumann

Starszy prawnik, Radca prawny

Tel +48 22 820 6206

marek.neumann@allenoverly.com

Allen & Overy means Allen & Overy LLP and/or its affiliated undertakings. Allen & Overy LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC306763. Allen & Overy (Holdings) Limited is a limited company registered in England and Wales with registered number 07462870. Allen & Overy LLP and Allen & Overy (Holdings) Limited are authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority of England and Wales.

The term partner is used to refer to a member of Allen & Overy LLP or a director of Allen & Overy (Holdings) Limited or, in either case, an employee or consultant with equivalent standing and qualifications or an individual with equivalent status in one of Allen & Overy LLP's affiliated undertakings. A list of the members of Allen & Overy LLP and of the non-members who are designated as partners, and a list of the directors of Allen & Overy (Holdings) Limited, is open to inspection at our registered office at One Bishops Square, London E1 6AD.

© Allen & Overy LLP 2020. This document is for general guidance only and does not constitute definitive advice. |