

PŁATNOŚCI NALEŻNE OD NAJEMCY UMOWY NAJMU

SPOKÓJ WYNAJMUJĄCEGO ZALEŻY OD
ZASTOSOWANYCH ZABEZPIECZEŃ

Dla prawników kształtujących treść umowy najmu istotnych jest wiele kwestii, na które wynajmujący, patrząc z biznesowego punktu widzenia, nie zawsze zwracają uwagę. Jednakże prawidłowe zabezpieczenie czynszu oraz innych opłat z najmu powinno być kwestią istotną nie tylko dla prawników.

Naturalnie każdy przedsiębiorca chce mieć pewność, że należność za wykonane przez niego usługi w terminie trafi na właściwe konto. Również umowy najmu lokali komercyjnych powinny odpowiadać tym potrzebom. W większości przypadków oparte są one na wzorach przedstawianych przez wynajmujących, a więc przynajmniej w teorii powinny zabezpieczać ich interesy. Poniżej przyjrzymy się, czy najczęściej stosowane rodzaje zabezpieczeń sprawdzają się w praktyce. Z naszych doświadczeń wynika, że niestety nie zawsze tak jest.

Co wynika z przepisów?

Na wstępie spójrzmy na przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie. Czy brak w umowie postanowień zabezpieczających



płatność czynszu oraz innych opłat powoduje, iż wynajmujący automatycznie ma się czego obawiać? Po pierwsze, kodeks cywilny stwierdza to, co dla wszystkich powinno być oczywiste: w zamian za oddanie rzeczy do używania najemca obowiązany jest płacić wynajmującemu

czynsz w terminie umówionym. Po drugie, stanowi, iż dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, wynajmujący ma ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

Ustalono przy tym, iż ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte, dlatego też wynajmujący ma prawo sprzeciwić się ich usunięciu i zatrzymać je na własną odpowiedzialność, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony.

Nie ma co ukrywać: reguła kodeksowa nie jest zbyt atrakcyjna dla wynajmującego. Rzeczy wniesione przez najemcę do lokalu z reguły przedstawiają bowiem niższą wartość niż kwota zaległości czynszowych, a nawet gdy mają dużą wartość (np. maszyny produkcyjne instalowane w magazynach), to wcale nie muszą należeć do najemcy (np. mogą być leasingowane lub wynajmowane). Co więcej, nawet jeśli należą do najemcy i są wiele warte (np. asortyment sklepu), angażowanie jakichkolwiek środków (w tym przymusu), aby sprzeciwić się ich usunięciu przez najemcę, z rozmaitych względów (także wizerunkowych) nie jest zazwyczaj przedmiotem zainteresowania wynajmującego.

Pamiętajmy też, iż kodeks cywilny daje nam prawo do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Jednakże o zamiarze wypowiedzenia najmu wynajmujący powinien uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Z całą pewnością zdarzają się przypadki, że powiadomienie najemcy o ryzyku wypowiedzenia najmu jest dla niego odpowiednią motywacją do zapłaty zaległości. Jednak nie zawsze taka sankcja przemawia do najemcy. Brak zabezpieczeń oznacza wówczas konieczność dochodzenia roszczeń na drodze sądowej na ogólnych zasadach. Rozwiązanie to z rozmaitych przyczyn (czas, koszty) nie jawi się wynajmującym jako atrakcyjne. Niedogodności wynikające z przepisów spotkały się z reakcją rynku. Powszechnie

stały się mechanizmy wzorujące się w pewnym stopniu na zabezpieczeniach stosowanych w innych umowach świadczenia usług. Ich stosowanie wynika nie tylko ze zdrowego rozsądku, lecz często także z wymagań banków kredytujących inwestycje wynajmujących.

Co wynika z praktyki rynkowej?

Rynek wypracował rozmaite narzędzia mające służyć wynajmującym do zabezpieczenia płatności z najmu. Najczęściej stosowane są niżej omówione: kaucja pieniężna, gwarancja zapłaty, poręczenie, dobrowolne poddanie się egzekucji oraz weksel. Spotykane są również inne rozwiązania (m.in. zastaw rejestrowy, umowa przewłaszczenia rzeczy na zabezpieczenie, blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym, przelew wiarytelności), niemniej jednak z uwagi na ich sporadyczne występowanie w stosunkach najmu pozwolimy sobie nie podawać ich dalszej analizie.

Co powinniśmy wiedzieć?

Przed podjęciem decyzji odnośnie wyboru jednego z najczęściej występujących w praktyce sposobów zabezpieczenia warto wiedzieć, co następuje:

Kaucja pieniężna – to przekazywana przez najemcę wynajmującemu, z reguły przed wydaniem lokalu, kwota (najczęściej w wysokości od 3 do 6 miesięcznych opłat), którą w razie naruszenia zobowiązań płatniczych (często nie tylko z tytułu czynszu, ale i z kar umownych i odszkodowań), wynajmujący uprawniony jest do samodzielnego zaliczenia na poczet zaległości. Warto uzgodnić z najemcą, że jeżeli jakakolwiek część kaucji zostanie wykorzystana przez wynajmującego, wówczas najemca powinien uzupełnić brakującą kwotę w określonym terminie. Zobowiązanie do uzupełnienia kaucji powinno być odpowiednio usankcjonowane w umowie, np. poprzez prawo wynajmującego do jej wypowiedzenia.

Niewątpliwie kaucja jest rozwiązaniem szybkim, bezpiecznym i skutecznym – wynajmujący korzysta z niej samodzielnie, powiadamiając jedynie najemcę o tym fakcie i jednocześnie żądając uzupełnienia uzgodnionej pierwotnie sumy. Z drugiej strony, konieczność „zamrożenia” znacznych kwot i pozostawienie ich do dyspozycji wynajmującego powoduje, iż najemcy niechętnie przystają na to rozwiązanie.

Gwarancja zapłaty – to dokument, w którym jego wystawca (bank, ubezpieczyciel lub spółka matka najemcy) zobowiązuje się wobec wynajmującego wypłacić określoną kwotę, po spełnieniu przez niego warunków wypłaty wskazanych w dokumencie (z reguły jedynym warunkiem wypłaty jest złożenie oświadczenia o istnieniu zaległości i ewentualnie okazanie wezwania najemcy do zapłaty). Gwarancja powinna być bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie, a także musi być ważna co najmniej przez okres obowiązywania umowy najmu (a nawet dłużej, by zabezpieczyć również ewentualne roszczenia związane z opuszczeniem przedmiotu najmu przez najemcę). W praktyce gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe udzielane są często na krótsze okresy, np. roczne, a umowy najmu przewidują zobowiązania najemcy do przedstawienia z odpowiednim wyprzedzeniem odnowionej gwarancji. Zobowiązanie do przedstawienia odnowionej gwarancji zapłaty powinno zostać obwarowane sankcją wypowiedzenia umowy. Rozwiązanie to, podobnie jak kaucję, oceniamy jako efektywne i szybkie. Jednakże zdarza się, że najemcy nie zgadzają się na gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe z uwagi na koszt ich wystawienia. Natomiast gwarancje korporacyjne (wystawiane przez spółki matki) są realnym zabezpieczeniem jedynie w przypadku, gdy podmioty je udzielające posiadają dobrą kondycję finansową.

Poręczenie – to umowa pomiędzy wynajmującym a osobą trzecią, która zobowiązuje się ponieść odpowiedzialność za zobowiązania najemcy wynikające z umowy najmu. W przypadku spółek wchodzących w skład grup kapitałowych spotykanym rozwiązaniem jest, że spółka matka poręcza za zobowiązania wynikające z umowy najmu spółki córki (poręcznie korporacyjne). Przed wyrażeniem zgody na poręcznie, wynajmujący powinien ocenić wiarygodność finansową poręczyciela, gdyż jeżeli ten odmówi zapłaty, wówczas konieczne będzie wystąpienie przeciwko niemu na drogę sądową. Dodatkowo, jeżeli okaże się, iż poręczyciel nie posiada majątku, to komornik nie będzie miał z czego wyegzekwować naszych należności. W związku z czym, podobnie jak w przypadku gwarancji korporacyjnej spółki matki, w praktyce poręcznie sprawdza się wyłącznie w przypadku większych najemców sieciowych. Ponadto, jeżeli decydujemy się na to zabezpieczenie, to pamiętajmy, iż umowa poręczenia nie tylko powinna wyraźnie wskazywać wysokość kwoty, do jakiej poręczyciel odpowiada oraz warunki, po spełnieniu których można

żądać od niego zapłaty, ale także termin, do którego poręczenie pozostaje w mocy.

Dobrowolne poddanie się egzekucji (tzw. trzy siódemki) – to akt notarialny, w którym najemca poddaje się dobrowolnej egzekucji w przypadku obowiązku zapłaty wynajmującemu oznaczonej kwoty. Akt ten powinien spełniać również dodatkowe wymogi formalne, w tym wskazywać warunki, po spełnieniu których wynaj-

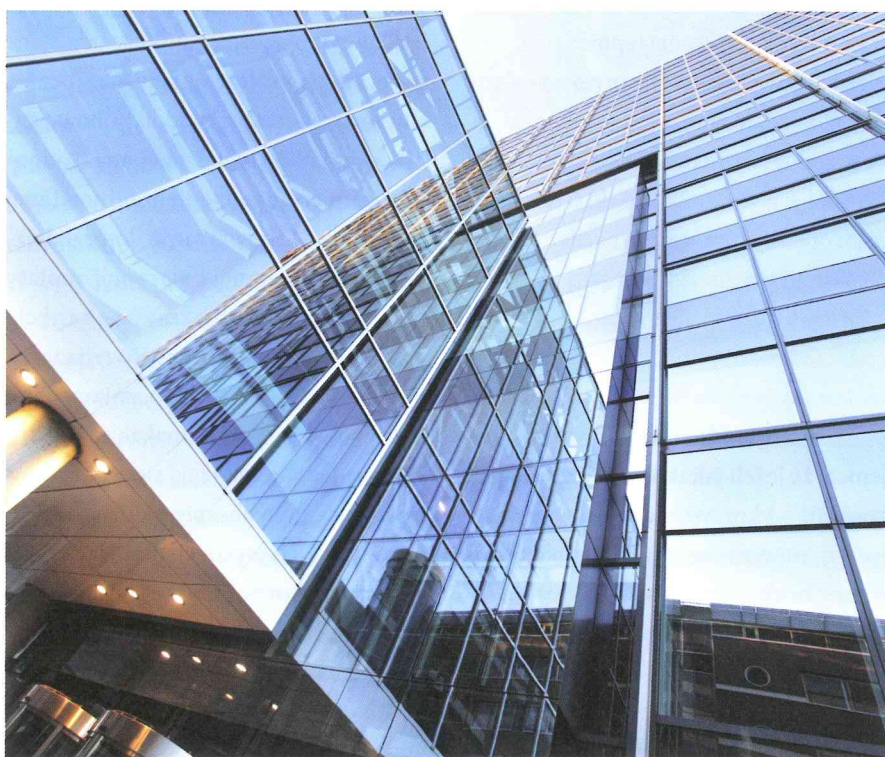
mujący może wystąpić do sądu o nadanie aktowi klauzuli wykonalności oraz termin, w którym może to uczynić. Mając taki dokument, w przypadku opóźnień w płatnościach, możemy wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie mu klauzuli wykonalności, a następnie – po jej uzyskaniu – do komornika celem egzekucji. Pamiętajmy, iż dzięki „siódemkom” unikniemy konieczności wystąpienia

do sądu z pozwem przeciwko najemcy, co niewątpliwie może przyspieszyć windykację. Miejmy jednak na uwadze to, iż najemca może uprzykrzyć nam całą procedurę, starając się zakwestionować nasze uprawnienie do domagania się od niego zapłaty (np. szukając wad formalnych dokumentu lub występując z tzw. powództwem przeciwegzekucyjnym) lub też próbując podważyć czynności komornika (np. składając skargi na jego

Kodeks cywilny daje nam prawo do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

czynności), co może mieć wpływ na czas trwania postępowania. Niestety dokument ten, podobnie zresztą jak gwarancja korporacyjna i poręcznie, nie jest remedium na niewypłacalnego dłużnika.

Weksel in blanco (wraz z deklaracją wekslową) – to dokument zawierający bezwarunkowe przyrzeczenie najemcy lub osoby trzeciej zapłaty sumy pieniężnej na rzecz oznaczonej osoby. Łatwość obrotu wekslem oraz możliwość dochodzenia roszczeń z weksla na drodze sądowego postępowania nakazowego (efektywniejszego dla wierzyciela niż zwykły tryb sądowy), powodują, iż proces zaspokojenia zaległości będzie szybszy. Nakaz zapłaty wydany na podstawie weksla jest bowiem natychmiast wykonalny po upływie terminu do zaspokojenia roszczenia przez dłużnika, więc stosunkowo szybko możemy polecić komornikowi podjęcie czynności egzekucyjnych. Skoro w chwili zawierania umowy nie wiemy, jaka będzie wysokość ewentualnej zaległości, to najemca powinien wystawić nam weksel in blanco, czyli weksel celowo nieuzupełniony w chwili wystawienia, podpisany jednak przez wystawcę. Tym brakującym elementem, który najczęściej jest



nieokreślony w chwili wystawienia weksla, jest suma wekslowa. Takiemu dokumentowi towarzyszy porozumienie wynajmującego i najemcy wskazujące, kiedy i jak wynajmujący może wypełnić weksel (w tym o sumę i termin płatności), tzw. deklaracja wekslowa. Dla ważności weksla niezbędne jest zamieszczenie w nim określonych elementów. Należy zatem pamiętać, aby przy wypełnianiu weksla

Co zrobić, gdy najemca przestaje płacić?

Niezależnie od przyczyn braku płatności i posiadanych zabezpieczeń wynajmujący powinien jak najwcześniej rozpocząć procedurę egzekwowania należności od najemcy. Niezmiernie pomocne jest posiadanie wewnętrznych zasad dotyczących monitoringu oraz windykacji zaległości. W takich przypadkach czas będzie wro-

- przed podjęciem poszczególnych kroków skonsultujmy sprawę z prawnikiem – zdecydowanie prościej jest wyegzekwować zaległości, mając profesjonalne wsparcie i znając swoje uprawnienia na każdym z powyższych etapów.

Brak jakichkolwiek umownych zabezpieczeń płatności stwarza niekomfortową sytuację oraz może zagrażać interesom wynajmującego. Jak wskazaliśmy powyżej, już nawet posiadanie weksla in blanco czy „trzech siódemek” może przyczynić się do szybszego oraz skutecznego uzyskania zaspokojenia.

in blanco zachować wymogi formalne i dokonać tego prawidłowo i zgodnie z deklaracją wekslową. Niestety, podobnie jak „trzy siódemki”, sam weksel nie zagwarantuje nam zapłaty, gdy najemca nie posiada majątku.

Z praktyki dostrzegamy, iż im bardziej najemca w trakcie negocjacji nad umową sprzeciwia się określonym sposobom zabezpieczenia, tym są one dla niego realnie dotkliwsze, a jednocześnie korzystniejsze dla wynajmującego. Kaucja gotówkowa i gwarancja zapłaty, głównie dlatego, że w zasadzie (co do kwot objętych tymi zabezpieczeniami) nie musimy zastanawiać się nad wypłacalnością osoby dającej zabezpieczenie, są formami najkorzystniejszymi i stąd preferowanymi przez wynajmujących.

Aktualnie, w przypadku wynajmujących profesjonalnie świadczących usługi, standardem na rynku jest korzystanie z pomocy prawnej zarówno na etapie sporządzania umowy najmu, jak i negocjowania jej poszczególnych postanowień, również tych dotyczących zabezpieczeń umownych. Wsparcie prawnika prowadzi do lepszego zabezpieczenia interesów wynajmującego oraz uniknięcia problemów w przyszłości.

ciem wynajmującego, zatem powinniśmy dążyć do dokonania poniższych działań w najkrótszym z możliwych terminów:

- przeanalizujemy umowę najmu pod kątem istniejących w niej zabezpieczeń płatności i możliwości zaspokojenia się z nich;
- monitorujemy terminy uzupełnienia kaucji lub przedstawienia odnowionej gwarancji przez najemcę;
- w przypadku braku zapłaty w umówionym terminie wystosujemy monit do najemcy z wnioskiem o uregulowanie zaległości, jednocześnie przypominając, jakie skutki może mieć brak zapłaty;
- w przypadku braku reakcji na tym etapie skierujemy do najemcy przedsądowe pisemne wezwanie do zapłaty, wskazując na możliwość skorzystania z zabezpieczeń, a nawet ryzyko wypowiedzenia umowy – pamiętajmy, aby pismo było podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji wynajmującego i wysłane na adres najemcy wskazany w umowie za dowodem doręczenia;
- skorzystajmy z zabezpieczeń lub w przypadku ich braku wystąpmy na drogę sądową;

Brak jakichkolwiek umownych zabezpieczeń płatności stwarza niekomfortową sytuację oraz może zagrażać interesom wynajmującego. Jak wskazaliśmy powyżej, już nawet posiadanie weksla in blanco czy „trzech siódemek” może przyczynić się do szybszego oraz skutecznego uzyskania zaspokojenia. Brak zabezpieczeń powoduje natomiast, iż powinniśmy zdać się na ogólne regulacje kodeksowe dotyczące zastawu ustawowego czy też możliwości wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Także szybkie wystąpienie na drogę sądową, w szczególności z wnioskiem (o ile to jest możliwe w danych okolicznościach) o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym (gdyż nawet nieprawomocny nakaz zapłaty uprawnia do wszczęcia egzekucji w celu zabezpieczenia płatności z nakazu), może przyczynić się do skutecznej egzekucji.

Procedurę dochodzenia roszczeń przed sądem i ich egzekucji cechuje pewien formalizm, co wymaga pomocy prawnika. Przy sprawach sądowych niestety pojawia się też element niepewności o wynik procesu. Starajmy się zatem go uniknąć, przewidując w umowach najmu odpowiednie zabezpieczenia płatności.

■ ■ ■ | Domański Zakrzewski Palinka

ARTUR MALINOWSKI
SENIOR ASSOCIATE

MARIA CZUBIŃSKA-ZAREMBA
ASSOCIATE
PRAWNICZ Y Z KANCELARII
DOMAŃSKI ZAKRZEWSKI PALINKA