

Warszawa, dnia 24 marca 2020 r.

*prof. dr hab. Michał Romanowski*

*adwokat*

*starszy wspólnik w kancelarii Romanowski i Wspólnicy*

*Katedra Prawa Handlowego*

*Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego*

*Członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego w latach 2006-2015*

## OPINIA PRAWNA

### PRZEDMIOT:

- (1) Czy, wynikający z Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego („**Rozporządzenie**”), prawny nakaz zamknięcia salonów sprzedaży, prowadzonych przez najemców w lokalach wynajętych od wynajmujących, głównie położonych w centrach (galeriach) handlowych, uzasadnia: (i) zaprzestanie płacenia czynszu, (ii) zaprzestanie płacenia opłat wspólnych, (iii) zaprzestanie płacenia opłat za media?
- (2) Czy, wynikający z Rozporządzenia prawny nakaz zamknięcia salonów sprzedaży, prowadzonych przez najemców w lokalach wynajętych od wynajmujących, głównie położonych w centrach (galeriach) handlowych, uzasadnia odstąpienie przez najemców od umowy najmu powierzchni handlowej?

## ODPOWIEDŹ

Ad. 1.

Wynikający z Rozporządzenia<sup>1</sup>, prawny nakaz zamknięciu salonów sprzedaży, prowadzonych przez najemców w lokalach wynajętych od wynajmujących, głównie położonych w centrach (galeriach) handlowych, uzasadnia: (i) zaprzestanie płacenia czynszu, (ii) zaprzestanie płacenia

---

<sup>1</sup> Na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, Rozporządzenie utraciło moc. Jednocześnie w dniu 20 marca 2020 r. ogłoszono Rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii („**Rozporządzenie dot. epidemii**”). Rozporządzenie dot. epidemii w § 6 ust. 2 powtarza regulację z § 5 ust. 2 Rozporządzenia zakazującą najemcom powierzchni handlowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> prowadzenia handlu detalicznego: a) wyrobami tekstylnymi, b) wyrobami odzieżowymi, c) obuwiami i wyrobami skórzanymi.

opłat wspólnych, (iii) zaprzestanie płacenia opłat za media na podstawie art. 495 § 1 k.c. w związku z art. 475 k.c. i art. 353 k.c, art. 354 k.c. oraz art. 65 k.c.

W zakresie w jakim najemca poniósł takie opłaty w okresie obowiązywania nakazu zamknięcia salonów sprzedaży, prowadzonych w centrach (galeriach) handlowych, przysługuje mu prawo żądania ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, czyli art.405 i n. k.c. w związku z art. 495 § 1 k.c.

Ad. 2.

Wynikający z Rozporządzenia (a obecnie z Rozporządzenia dot. epidemii) prawny nakaz zamknięcia salonów sprzedaży, prowadzonych przez najemców w lokalach wynajętych od wynajmujących, głównie położonych w centrach (galeriach) handlowych, uzasadnia odstąpienie przez najemców od umowy najmu powierzchni handlowej, jeżeli w okolicznościach konkretnego przypadku będą spełnione przesłanki wskazane w art. 495 § 2 k.c. tj. jeżeli kontynuowanie umowy nie miałyby dla najemcy znaczenia ze względu na zamierzony przez niego cel umowy. Przedłużający się okres zakazu oraz jego skutki po zniesieniu zakazu dla założeń sprzedażowych przyjmowanych przy zawieraniu umowy, mogą mieć wpływ na prawo najemcy do odstąpienia od umowy.

### ZASTRZEŻENIA

- Opinia została przygotowana bez rozstrzygnięcia czy umowa najmu powierzchni handlowej wykazuje cechy umowy dzierżawy. Istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że umowa najmu powierzchni handlowej takie cechy wykazuje. W takim przypadku niezależnie od instytucji z art. 495 k.c., najemcy przysługiwałoby roszczenie wobec wynajmującego z art. 700 k.c., który stanowi że *„Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.”*
- Wnioski przedstawione w opinii są niezależne od oceny ewentualnej dopuszczalności zastosowania klauzuli *rebus sic stantibus* z art. 357<sup>1</sup> k.c. w okolicznościach dotyczących konkretnej umowy najmu. W analizowanym stanie faktycznym istota problemu nie dotyczy bowiem tego, czy na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron (tu: wynajmującemu) rażącą stratą, ale o obiektywny brak możliwości spełnienia świadczenia przez wynajmującego powierzchnię handlową wskutek zakazu wprowadzonego Rozporządzeniem. Wymaga podkreślenia, że art. 495 k.c. uwalnia



wynajmującego od zobowiązania udostępnienia powierzchni handlowej w celu prowadzenia działalności handlowej w okresie zakazu wprowadzonego Rozporządzeniem, a obecnie Rozporządzeniem dot. epidemii, którego to skutku nie przewiduje bezpośrednio klauzula *rebus sic stantibus*.

### PODSUMOWANIE

1. Istota problemu będącego przedmiotem niniejszej opinii sprowadza się do ustalenia jak należy rozumieć pojęcie świadczenia wynajmującego w umowie najmu powierzchni handlowej w tzw. centrum handlowym oraz jaki jest cel zawarcia takiej umowy?
2. Pojęcie świadczenia nie wywołuje żadnych kontrowersji w polskiej doktrynie prawa zobowiązań ani w orzecznictwie. Jego znaczenie jest utrwalone od dziesiątków lat. W kluczowych podręcznikach dla studentów prawa do prawa zobowiązań, świadczenie definiuje się jako zachowanie dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i **czyniące zadość interesowi wierzyciela**.
3. Odczytanie społeczno-gospodarczej funkcji umowy najmu powierzchni handlowej w centrum handlowym nie jest zadaniem skomplikowanym. Wskazówkę daje nam już sama nazwa „*umowa najmu powierzchni handlowej w centrum handlowym*”. Przyczyną zawarcia tej umowy (celem zawarcia tej umowy) jest prowadzenie działalności handlowej. Działalność handlowa polega na sprzedaży towarów lub usług. Zarobek polega w największym uproszczeniu na uzyskiwaniu marży handlowej pozwalającej pokryć koszty przedsiębiorcy prowadzącego taką działalność.
4. Prawny nakaz zamknięcia sklepów powoduje, że najemca nie może korzystać ze sklepu zgodnie z celem zawarcia umowy najmu uzgodnionym przez wynajmującego i najemcę.
5. **Najemca płaci bowiem za prawo do korzystania ze sklepu, który może być otwarty i do którego mogą przychodzić klienci, a nie za sam fakt posiadania sklepu czy „cieszenia oka z posiadania sklepu”. Sklep zamknięty to jak samochód bez silnika, a więc atrapa samochodu. To samo dotyczy tzw. „wyspy” w centrum handlowym.**
6. Przepis art. 475 w związku z art. 495 i art. 354 i art. 65 oraz art. 353 k.c. uzasadnia pogląd, że wobec zakazu prowadzenia działalności handlowej wprowadzonego Rozporządzeniem (kontynuowanego na mocy Rozporządzenia dot. epidemii), wynajmujący obiektywnie i z powodu okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności nie może spełnić świadczenia, które czyniłoby zadość interesowi najemcy oraz realizowało zgodny zamiar stron i cel, który towarzyszył wynajmującemu i najemcy przy zawieraniu umowy najmu powierzchni



handlowej. W konsekwencji najemca nie może domagać się spełnienia od wynajmującego świadczenia polegającego na udostępnieniu powierzchni handlowej, w której najemca może i jest zobowiązany przez wynajmującego prowadzić działalność handlową, a wynajmujący nie może domagać się od najemcy zapłaty czynszu najmu i innych opłat z umowy najmu.

7. Skutki zastosowania art. 495 k.c. dla wynajmującego są następujące:

- 1) wynajmujący jest wolny od roszczenia odszkodowawczego ze strony najemcy z tytułu pokrycia szkody najemcy będącej następstwem utraty źródła przychodów z działalności handlowej, która przy utrzymującym się zakazie handlu może powodować dla najemcy określone perturbacje płynnościowe, skutkujące koniecznością redukcji kosztów obejmujących koszty pracownicze, koszty współpracowników, koszty kontrahentów, koszty „zerwanych” umów towarzyszących działalności handlowej a finansowane z przychodów najemcy z działalności handlowej, a także utratę marży handlowej itd.;
- 2) okresowa utrata przychodów z najmu tych powierzchni handlowych, których najemcy zostali objęci zakazem handlu powodująca zmniejszenie rentowności inwestycji w centra handlowe.

8. Skutki zastosowania art. 495 k.c. dla najemcy są następujące:

- 1) najemcy nie przysługuje roszczenie wobec wynajmującego z tytułu pokrycia szkody najemcy będącej następstwem utraty źródła przychodów z działalności handlowej, która przy utrzymującym się zakazie handlu może powodować dla najemcy określone perturbacje płynnościowe, skutkujące koniecznością redukcji kosztów obejmujących koszty pracownicze, koszty współpracowników, koszty kontrahentów, koszty „zerwanych” umów towarzyszących działalności handlowej a finansowane z przychodów najemcy z działalności handlowej, a także utratę marży handlowej itd.;
- 2) najemca wobec niemożliwości świadczenia wynajmującego jest zwolniony z ponoszenia kosztów najmu powierzchni handlowej. Nie rozwiązuje to podstawowego problemu najemcy jakim jest utrata przychodów z prowadzenia działalności handlowej co najmniej przez czas zakazu wprowadzonego Rozporządzeniem, a następnie Rozporządzeniem dot. epidemii.

9. Gdyby przyjąć, iż najemca mimo zakazu prowadzenia działalności handlowej ma obowiązek ponosić koszty najmu powierzchni handlowej, skutki byłyby takie, że wyłączne ryzyko zakazu z Rozporządzenia oraz Rozporządzenia dot. epidemii ponosiłby najemca. Takie



rozwiązanie w sposób rażąco naruszałoby zasady sprawiedliwości i uczciwości kontraktowej oraz byłoby rażąco sprzeczne z celem instytucji następczej niemożliwości świadczenia, a także obowiązującą w Polsce od czasu Kodeksu zobowiązań koncepcją świadczenia jako zachowania dłużnika (tu: wynajmującego), które polega na zadośćuczynieniu interesowi wierzyciela (tu: najemcy), i na odwrót. Zasada „*Do ut des*” przestałaby działać w umowach wzajemnych, w tym w umowie najmu powierzchni handlowej. **Umowa najmu powierzchni handlowej nie może być pułapką dla najemcy.**

## UZASADNIENIE

### I. ISTOTA PROBLEMU PRAWNEGO

10. Istota problemu będącego przedmiotem niniejszej opinii sprowadza się do ustalenia jak należy rozumieć pojęcie świadczenia wynajmującego w umowie najmu powierzchni handlowej w tzw. centrum handlowym oraz jaki jest cel zawarcia takiej umowy.

### II. POJĘCIE ŚWIADCZENIA W PRAWIE ZOBOWIĄZAŃ

11. Pojęcie świadczenia jest centralnym pojęciem prawa zobowiązań. Pojęcie świadczenia wyróżnia zobowiązanie spośród innych stosunków cywilnoprawnych. Stosownie do art. 353 § 1 k.c. *„Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić”*.
12. Pojęcie świadczenia nie wywołuje w polskiej doktrynie prawa zobowiązań ani w orzecznictwie żadnych kontrowersji. Jego znaczenie jest utrwalone od dziesiątków lat. W kluczowych podręcznikach do prawa zobowiązań świadczenie definiuje się jako zachowanie dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i **czyniące zadość interesowi wierzyciela**.

Tytułem przykładu Z. Radwański i A. Olejniczak definiują świadczenie jako *„zachowanie się dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i czyniące zadość interesom wierzyciela”*<sup>2</sup>.

Witold Czachórski określał świadczenie jako *„zachowanie się dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i polegające na zadośćuczynieniu godnemu ochronie interesowi wierzyciela”*<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2014, s. 41, Nb 93.

<sup>3</sup> W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 72 (aktualizacja A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian).



W podręczniku Katedry Prawa Cywilnego dla studentów III roku Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego czytamy, że „Świadczenie jest zachowaniem dłużnika, zgodnym z treścią zobowiązania i czyniącym zadość interesowi wierzyciela w wykonaniu zobowiązania”<sup>4</sup>.

Wreszcie w ślad za definicją sformułowaną w Systemie Prawa Prywatnego, jego autor T. Dybowski określa świadczenie jako „zachowanie się dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i czyniące zadość interesowi wierzyciela” podkreślając, że takie ujęcie świadczenia było powszechnie przyjęte w piśmiennictwie polskim na tle art. 2 Kodeksu zobowiązań<sup>5</sup>. Autor ten dalej podnosi, że „Definicja świadczenia łączy tym samym trzy elementy: element zachowania dłużnika; wyznaczenie tego zachowania treścią stosunku zobowiązaniowego oraz cel świadczenia – interes wierzyciela”<sup>6</sup>.

13. Z punktu widzenia przedmiotu niniejszej opinii wynikają stąd dwa wnioski:
  - 1) pojęcie świadczenia stanowi swoisty elementarz studenta III roku prawa,
  - 2) na pojęcie świadczenia dłużnika składa się cel zobowiązania, który jest definiowany przez interes wierzyciela.
14. Praktyka obrotu nierzadko zdaje się utożsamiać treść świadczenia z przedmiotem świadczenia. Są to jednak różne – choć związane ze sobą funkcjonalnie – pojęcia. Przedmiotem świadczenia jest dobro materialne lub niematerialne, którego dotyczy zachowanie. Innymi słowy świadczenie jest to zachowanie dłużnika, które dotyczy dobra materialnego lub niematerialnego zgodne z treścią zobowiązania i czyniące zadość interesom wierzyciela. Przedmiot świadczenia służy bliższemu oznaczeniu treści świadczenia, ale nie wyczerpuje pojęcia treści świadczenia. Bez ustalenia tego, jak dłużnik powinien zachować się, a więc co jest treścią świadczenia, zobowiązania nie można wykonać.
15. Odczytanie treści świadczenia, o którym mowa w art. 353 k.c. następuje z wykorzystaniem normy z art. 354 k.c., a w przypadku umów także z wykorzystaniem normy z art. 65 k.c. Stosownie do art. 354 k.c. „§ 1. Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego

---

<sup>4</sup> A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Część ogólna*, Warszawa 2013, s. 40, Nb 54.

<sup>5</sup> T. Dybowski, A. Pyrzyńska w: *System Prawa Prywatnego. Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna* (red. K. Osajda), Warszawa 2020, s. 201, Nb 1.

<sup>6</sup> T. Dybowski, A. Pyrzyńska, jw., s. 201 Nb 1..



*treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. § 2. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel”.*

*Z kolei art. 65 k.c. stanowi, że „§ 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. § 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu”.*

Uprzedzając tok dalszych rozważań, dla prawidłowego odczytania treści świadczenia wynajmującego powierzchnię handlową kluczowe jest odczytanie zgodnego zamiaru stron i celu takiej umowy, a więc interesu najemcy jako wierzyciela wynajmującego, któremu przysługuje roszczenie o udostępnienie powierzchni handlowej w celu prowadzenia działalności handlowej.

### III. NATURA UMOWY ZOBOWIĄZANIOWEJ

16. Umowa najmu powierzchni handlowej należy do umów zobowiązaniowych, które są źródłem powstania stosunków zobowiązaniowych łączących wynajmującego i najemcę. Wynika stąd, że prawidłowe odczytanie pojęcia świadczenia wynajmującego powierzchnię handlową wymaga także zrozumienia natury umowy zobowiązaniowej. Ma to z kolei wpływ na właściwe zastosowanie w procesie wykładni przywołanego wyżej art. 65 k.c. w związku z art. 354 k.c.
17. Naturę umowy zobowiązaniowej w znaczeniu ogólnym należy określać przez odwołanie się do roli prawa zobowiązań w systemie wartości, które składają się na porządek publiczny. Przez porządek publiczny rozumie się zbiór podstawowych zasad regulujących prawidłowe funkcjonowanie społeczeństwa. Natura umowy zobowiązaniowej musi respektować wartości, które określają trzy fundamentalne zasady prawa prywatnego składające się na pojęcie porządku publicznego do jakich należy zaliczyć zasadę autonomii woli (wolność), zasadę uczciwości (słuszność) i zasadę stabilności obrotu (bezpieczeństwo).

**Naturę stosunku zobowiązaniowego determinują zatem trzy wartości (cechy konstrukcyjne), a więc wolność, słuszność i bezpieczeństwo.**

18. Tak określana natura umowy zobowiązaniowej jest w istocie rzeczy lustrzanym odbiciem zasady swobody kontraktowania, stosownie do której strony umowy mają swobodę, aby w sposób wiążący dla siebie ukształtować treść łączącego je stosunku prawnego przy braku –



co do zasady - ingerencji ze strony państwa działającego pod postacią ustawodawcy, organu władzy publicznej lub sądu państwowego lub arbitrażowego (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

Profesor Andrzej Stelmachowski odczytując naturę prawa cywilnego, która determinuje także naturę umowy zobowiązaniowej, w tym umowy najmu powierzchni handlowej, wskazywał, że „*Prawo cywilne jest prawem życia codziennego [....] oraz, że „Moc prawa tkwi [...] w wewnętrznych wartościach, które ze sobą niesie“*<sup>7</sup>. Andrzej Stelmachowski podkreślał także, że „*System prawa jest [...] powiązany licznymi nićmi z układem innych norm, ocen i wartości. Nasze prawo cywilne wyraża to w sposób czytelny m. in. za pomocą klauzul generalnych, takich jak „zasady współżycia społecznego czy społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa“, odsyłających do innych pozaprawnych układów norm. Klauzule te determinują w sposób daleko idący treść prawa*<sup>8</sup>.”

19. W procesie tworzenia i interpretacji prawa nie może dochodzić do odcięcia się systemu wartości od treści prawa. Formalizm prawa jest sprzeczny z ideą sprawiedliwości prawa odwołującego się do wartości. Formalizm prawa jest sprzeczny z normą konstytucyjną, stosownie do której każdy ma prawo do uzyskania sprawiedliwego wyroku (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). Zasada wolności kontraktowania wywodzi się z określonego systemu wartości aprobowanych przez społeczeństwo i wyrażonych w Kodeksie cywilnym w postaci klauzul generalnych takich jak zasady współżycia społecznego czy względy słuszności, a także przez odwołanie się do celu prawa podmiotowego (art. 5, 56, 65, 353<sup>1</sup>, 354 i inne k.c.).
20. Badana konkretna umowa zobowiązaniowa odpowiada naturze umowy zobowiązaniowej jako ogólnej i abstrakcyjnej (oderwanej od konkretnej umowy zawieranej przez strony), jeżeli spełnia pewne warunki brzegowe, aby korzystać z ochrony prawnej. Owe warunki brzegowe korzystania przez strony konkretnej umowy zobowiązaniowej z ochrony prawnej wyznaczają wartości, które wypełniają treścią pojęcie porządku publicznego.

**Ustawodawca uznaje i respektuje suwerenność (wylącznie) stron w zakresie kształtowania ich relacji prawnej, o ile ukształtowana swobodnie przez strony umowa nie będzie naruszać porządku publicznego określonego przez prawo.**

21. Jest to negatywne sformułowanie definicji natury umowy zobowiązaniowej, a więc przez pryzmat cech, których żadna umowa zobowiązaniowa nie może wykazywać. W takim ujęciu każda umowa zobowiązaniowa musi uwzględniać zasadę porządku publicznego definiowaną jako jej zgodność z bezwzględnie wiążącymi normami prawa oraz względami

---

<sup>7</sup> A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998, s. 22 oraz s. 17-18.

<sup>8</sup> A. Stelmachowski, *tamże*, s. 17-18.





słuszności (dobrymi obyczajami, zasadami uczciwego obrotu itd.).

**Niezależnie od swoistej gry interesów kontraktujących stron muszą one przestrzegać reguł owej gry określanych w prawie umów granicą swobody kontraktowania (reguł kontraktowego *fair play*).**

22. Z punktu widzenia prowadzonej analizy kluczowe znaczenie ma granica wolności kontraktowania, którą w ślad za dorobkiem prawa polskiego i europejskiego można nazwać uczciwością kontraktowania. Granice swobody kontraktowania są dlatego tak ważne, że istotę swobody umów określa znana zasada, stosownie do której „*wszystko, co nie jest zakazane (wyjątek) jest dozwolone (zasada)*”. Zrozumienie doniosłości kryterium „uczciwości kontraktowej”<sup>9</sup> wymaga dostrzeżenia, że rozwinięte systemy prawa umów nie ograniczają się do kryterium zgodności z ustawą jako wyznacznika stopnia swobody stron w kształtowaniu treści umowy. Uzupełniają je o kryteria ocenne o charakterze słusznościowym typu właściwość (natura) zobowiązania i dobre obyczaje (zasady uczciwego obrotu, względy rozsądku i słuszności, zasady współzycia społecznego) dla podkreślenia roli zobowiązań w systemie prawa pozytywnego z ich cechą jaką jest „samoobsługowość” stron umowy, które piszą prawo, a więc umowę, dla samych siebie. Prawodawca zgodnie z zasadą subsydiarności (pomocniczości) zobowiązuje się, że nie będzie ingerował w treść umów zobowiązaniowych zawieranych przez strony pod warunkiem, że będą one przestrzegały określonych wartości składających się na porządek publiczny. W podręcznikach prawa rzymskiego wskazuje się, że na przełomie II i III w.n.e. Papinian wyjaśnił istotę sprzeczności z dobrymi obyczajami jako naruszenie „*naszego poczucia przyzwoitości w zakresie powinności i ocen*”<sup>10</sup>.
23. Jak wynika z dotychczasowej analizy, porządek prawny w sferze prawa umów obejmuje nie tylko normy prawa pozytywnego stanowiące swoistą instrukcję wymaganego postępowania, ale także normy odwołujące się do ocen moralnych wymagające uczciwego i rzetelnego postępowania. Stąd w doktrynie prawa umów funkcjonują pojęcia „sprawiedliwości kontraktowej”, „moralności kontraktowej” czy „słuszności kontraktowej”. Przewidziana w art. 58 § 2 k.c. nieważność czynności prawnej sprzecznej z zasadami współzycia społecznego oznacza nakaz kształtowania treści umowy w sposób odpowiadający wymogowi słuszności i lojalności kontraktowej determinowanych aktualnymi poglądami społeczeństwa odtwarzanymi zgodnie z doświadczeniem życiowym i wiedzą przez sąd,

---

<sup>9</sup> Na temat uczciwości kontraktowej zob. M. Romanowski, Uczciwość (lojalność) kontraktowa – kilka refleksji w: *Oblicza prawa cywilnego. Księga Jubileuszowa dedykowana profesorowi Janowi Błęszyńskiemu pod red. Krystyny Szczepanowskiej-Kozłowskiej*, Warszawa 2013, s. 387-430.

<sup>10</sup> Za: W. Dajczak [w:] W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bériér, *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009, s. 474.



który rozstrzyga czy umowa nie narusza zasad słuszności kontraktowej.

Stąd przy odtwarzaniu treści świadczenia dłużnika prawodawca nakazuje stosować zasady z art. 354 k.c., a w przypadku umów także z art. 65 k.c.

24. Od stron umowy wymaga się przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelności postępowania i lojalności wobec kontrahenta. Strona umowy spełnia wymóg działania w dobrej wierze, jeżeli traktuje drugą stronę umowy w sposób sprawiedliwy i słuszny, należycie uwzględniając jej prawnie uzasadnione roszczenia. W ten sposób właściwość umowy zobowiązaniowej, **w tym umowy najmu powierzchni handlowej**, jest pochodną podręcznikowej definicji świadczenia wymagającej, aby zachowanie dłużnika było ukierunkowane na realizację słusznego i wiadomego mu (lub który powinien być mu wiadomy jako wynikający z natury danej umowy, przyczyny jej zawarcia) **interesu wierzyciela (tu: najemcy)**.
25. W prawie umów na pierwszy plan wysuwa się bowiem zapewnienie sprawiedliwego rozkładu uprawnień i obowiązków lub korzyści i ciężarów oraz szans i ryzyk związanych z powstaniem i wykonaniem umowy.

Jednym z kryteriów pozwalających odtworzyć naturę umowy zobowiązaniowej jest sformułowany obowiązek powstrzymania się od wszelkiego rodzaju działań, które są wyrazem braku poszanowania słuszych interesów partnera. Obejmuje to zakaz podejmowania działań ze świadomością wyrządzenia szkody kontrahentowi<sup>11</sup>.

Poszukując cech definiujących naturę umowy zobowiązaniowej wskazuje się w doktrynie na takie elementy jak: równorzędność stron umowy, ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej, prawidłowe utrzymanie zrównoważonego układu wzajemnych praw i obowiązków kontraktowych **zgodnego z interesami stron i celem umowy**.

Natura umowy zobowiązaniowej zakazuje takiego kształtowania jej treści oraz wykładni, które dopuszczałoby do sytuacji, w której zakładana równowaga korzyści jednej ze stron umowy osiąganey kosztem obciążenia drugiej strony jest dowolnie naruszana alby gdy wyłączne ryzyko związane z umową ponosi tylko jedna strona. Prowadzi to do zakłócenia mechanizmu kontraktowego, zgodnie z którym każda strona umowy powinna wiedzieć do jakiego świadczenia zobowiązuje się oraz mieć zapewnione informacje pozwalające jej na racjonalną ocenę podejmowanego ryzyka kontraktowego w myśl zasady „*chcącemu nie dzieje się krzywda*”.

---

<sup>11</sup> Wyrok SN z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1211/00, OSNC 2003, Nr 9, poz. 125.



### Umowa zobowiązaniowa nie może być pułapką dla jednej ze stron.

Sąd Najwyższy w uchwale z 22 maja 1991 r.<sup>12</sup> trafnie zwrócił uwagę, że „*natura umowy [...] sprowadza się [...] do tego, że wyraża ona i pozwala realizować interes każdej ze stron, ponieważ zaś interesy te bywają przeciwstawne, istotę umowy stanowi uzgodnienie woli stron*”.

#### IV. NIEMOŻLIWOŚĆ NASTĘPCZA ŚWIADCZENIA

26. Bez ustalenia tego, jak dłużnik powinien zachować się, a więc co jest treścią świadczenia, zobowiązania nie można wykonać. Kwestia ta musi być rozstrzygnięta najpóźniej w chwili spełnienia świadczenia. Świadczenie może być spełnione tylko wtedy, gdy jest możliwe do spełnienia. Świadczenie niemożliwe do spełnienia powoduje, że zobowiązanie w ogóle nie powstaje (*impossibilium nulla obligatio*).
27. Niemożliwość świadczenia może być pierwotna lub następcza. W praktyce prawa umów więcej komplikacji wywołuje stwierdzenie niemożliwości następczej. O ile bowiem w przypadku niemożliwości pierwotnej umowa jest nieważna od chwili zawarcia (art. 387 § 1 k.c.) to w przypadku, gdy świadczenie stało się niemożliwe później (niemożliwość następcza) umowa jest ważna, ale nie może być wykonana. W takim przypadku znajdują zastosowanie przepisy o skutkach niewykonania zobowiązania. Dominuje trafna koncepcja, że niemożliwość świadczenia musi być obiektywna. Obiektywna niemożliwość świadczenia koncentruje się nie na tym czy konkretny dłużnik jest w stanie spełnić świadczenie, ale czy świadczenie może być spełnione bez względu na to kto jest dłużnikiem. Świadczeń, które w miejsce dłużnika mogą być spełnione przez inne osoby nie uznaje się za niemożliwe.
28. Przyczyną niemożliwości świadczenia mogą być zakazy prawne<sup>13</sup>, zjawiska społeczne (wojna, rozruchy, strajk powszechny, epidemia), atmosferyczne. Przyjmuje się, że kryteria oparte na działaniu praw natury i rozwoju techniki muszą być uzupełniane o kryteria ekonomiczne. Stąd fundamentalną rolę odgrywa art. 354 k.c., a w przypadku umów art. 65 k.c., a także art. 56 k.c., który stanowi, że „*Czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów*”. W takim ujęciu niemożliwe do spełnienia będą świadczenia, które są fizycznie wykonalne, ale ekonomicznie są oczywiście nieracjonalne. Niemożliwe do spełnienia są świadczenia, które nie odpowiadają celowi zawarcia umowy (art. 354 k.c. w

---

<sup>12</sup> III CZP 15/91, OSNCP 1992, Nr 1, poz. 1.

<sup>13</sup> Zob. orz. SN z 17.9.1980 r. IV CR 309/80, OSP 1982, Nr 1-2, poz. 3.



związku z art. 65 k.c. i art. 353 k.c.), co wynika z definicji świadczenia jako ukierunkowanego na realizację przez dłużnika interesu wierzyciela.

29. Z punktu widzenia przedmiotu niniejszej opinii znaczenie ma następcza niemożliwość świadczenia. Niemożliwość ta zachodzi po powstaniu zobowiązania. Jest to szczególnie przypadek niewykonania zobowiązania (art. 475, 493 i 495 kc). Następcza niemożliwość świadczenia może być spowodowana okolicznościami, za które dłużnik odpowiedzialność ponosi, i okolicznościami, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.
30. Nie wchodząc szerzej w rozważania doktrynalne, na potrzeby niniejszej opinii kluczowe jest podkreślenie, że problem skutków prawnych niemożliwości następczej świadczenia spowodowanej okolicznościami, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności był już przedmiotem zainteresowania rzymskich prawników w ramach analizowania prawnych skutków zdarzenia przypadkowego (*casus*). W wyniku inspiracji rzymskimi źródłami europejskie kodyfikacje, a w ślad za nimi polska kodyfikacja, wypracowały koncepcję uwolnienia dłużnika od zobowiązania, gdy umówione świadczenie stało się niewykonalne bez jego winy<sup>14</sup>.
31. Wynika stąd, że koncepcja następczej niemożliwości świadczenia spowodowanej okolicznościami, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi została stworzona w interesie dłużnika. Pozwala ona bowiem chronić dłużnika przed roszczeniem wierzyciela o odszkodowanie z tytułu niewykonania zobowiązania przez dłużnika.
32. W polskim Kodeksie cywilnym, koncepcja ta – jak była mowa – została uwzględniona w art. 475 k.c., a w odniesieniu do umów wzajemnych (umowa najmu jest umową wzajemną) w art. 487-497 k.c. Z punktu widzenia przedmiotu niniejszej opinii znaczenie mają art. 475 § 1 k.c. i art. 495 k.c.
33. Stosownie do art. 475 § 1 k.c. *„Jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa”*.

Stosownie do art. 495 k.c. *„§ 1. Jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, strona która miała to świadczenie spełnić, nie może żądać zobowiązania wzajemnego, a w wypadku, gdy je już otrzymała, obowiązana jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. § 2. Jeżeli świadczenie jednej ze stron stało się niemożliwe tylko częściowo, strona ta traci prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego. Jednakże druga*

---

<sup>14</sup> Zob. W. Dajczak, jw., s. 471.



*strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się niemożliwe”.*

34. Rozwiązanie przyjęte w art. 495 k.c. dobrze ilustruje rzymska zasada „*Do ut des*” (łac. „*Daję, abyś dał*”). Jest to zasada wzajemności wyrażająca zasadę subiektywnej ekwiwalentności stron będącej filarem prawa umów i gospodarki wolnorynkowej z zasadą swobody umów i wolności gospodarczej (art. 22 Konstytucji RP). Jest ona mechanizmem rządzącym naturą umów wzajemnych (synalagmatycznych), do kategorii których należy umowa najmu powierzchni handlowej. Wyraża ją art. 487 § 2 k.c., stosownie do którego „*Umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej*”.

Zasada ta wiąże strony umowy w ten sposób, że nakazuje ona, aby korzyść uzyskiwana przez jedną ze stron od drugiej, była odwzajemniona. Prowadzi to do stworzenia więzi kontraktowej trwającej tak długo jak długo dochodzi między stronami do wzajemnej wymiany korzyści. Strony są przy tym świadome jakiej korzyści oczekują od siebie nawzajem. W ten sposób określa się przyczynę (kauzę) zawarcia umowy, czyli odczytuje się jaki interes ma każda ze stron w zawarciu umowy, który druga strona jako dłużnik ma obowiązek realizować.

## V. CEL SPOŁECZNO-GOSPODARCZY UMOWY NAJMU POWIERZCHNI HANDLOWEJ

35. Cel społeczno-gospodarczy umowy nazwanej rozpoczynał każdy odpowiedni fragment wykładu w podręczniku do zobowiązań profesora Witolda Czachórskiego. Student, który nie potrafił udzielić odpowiedzi jaka jest funkcja (cel) społeczno-gospodarczy umowy nazwanej był narażony na porażkę egzaminacyjną. Doniosłość określenia tego celu (funkcji) staje się zrozumiała w świetle powyższych rozważań na temat pojęcia świadczenia oraz roli przy ustalaniu jego treści dyrektyw interpretacyjnych zawartych w art. 354 i art. 65, a także 56 k.c.

Jest to także kauza, czyli przyczyna zaciągnięcia zobowiązań przez strony umowy. Chodzi tu przy tym o zobowiązania zaciągnięte dobrowolnie w ramach autonomii woli stron, ich wolności kontraktowania, wolności tworzenia przez strony prawa przez siebie i dla siebie ze wszystkimi wynikającymi stąd skutkami prawnymi.

36. Odczytanie funkcji społeczno-gospodarczej umowy najmu powierzchni handlowej w centrum handlowym nie jest zadaniem skomplikowanym. Wskazówkę daje nam już sama nazwa „*umowa najmu powierzchni handlowej w centrum handlowym*”. Przyczyną zawarcia



tej umowy (celem zawarcia tej umowy) jest prowadzenie działalności handlowej. Działalność handlowa polega na sprzedaży towarów lub usług. Zarobek polega w największym uproszczeniu na marży handlowej pozwalającej pokryć koszty przedsiębiorcy prowadzącego taką działalność.

37. Nie wydaje się nadmiernie kontrowersyjny pogląd, stosownie do którego umowa najmu w tzw. galerii handlowej jest zawierana w celu sprzedaży towarów. Najemca powiada „daję” (płacę czynsz), aby wynajmujący „dał” (udostępnił aktywny kanał sprzedaży). Prawny nakaz zamknięcia sklepów powoduje, że najemca nie może korzystać ze sklepu zgodnie z celem zawarcia umowy najmu uzgodnionym przez wynajmującego i najemcę.
38. Co więcej, wynajmujący wymaga od najemcy prowadzenia sprzedaży zastrzegając na swoją rzecz prawo do nakładania na najemcę rozmaitego rodzaju sankcji za brak prowadzenia sprzedaży. W zamian za uzyskanie prawa do sprzedaży w sklepie zlokalizowanym w galerii najemca zobowiązuje się płacić czynsz i inne opłaty.
39. Przedmiotem świadczenia i zobowiązania wynajmującego jest zatem udostępnienie powierzchni handlowej dla celów handlowych. Jeżeli wynajmujący nie może udostępnić powierzchni handlowej w celu prowadzenia w niej sprzedaży przez najemcę, to znaczy że nie wykonał swojego zobowiązania, a więc po stronie najemcy nie powstaje obowiązek zapłaty czynszu i innych opłat oraz zobowiązań określonych w umowie najmu powierzchni handlowej.
40. **Najemca płaci bowiem za prawo do korzystania ze sklepu, który może być otwarty i do którego mogą przychodzić klienci, a nie za sam fakt posiadania sklepu czy „cieszenia oka z posiadania sklepu”. Sklep zamknięty to jak samochód bez silnika, a więc atrapa samochodu.**
41. Prawo umów określa świadczenie wynajmującego jako zachowanie, które umożliwia najemcy zrealizowanie jego celu jakim jest sprzedaż w wynajmowanym sklepie.

**Jest to zresztą wspólny cel wynajmującego i najemcy, skoro wynajmujący nakłada na najemcę określone nakazy i zakazy ukierunkowane na zapewnienie, że najemca będzie prowadził w centrum handlowym działalność handlową z wykorzystaniem udostępnionej mu powierzchni handlowej.**

42. Innymi słowy, wynajmujący ma obowiązek zachować się tak, aby cel najemcy był zrealizowany, a najemca ma obowiązek zachować się tak (zapłacić) aby cel wynajmującego



był osiągnięty, a celem wynajmującego jest uzyskanie zapłaty czynszu oraz innych opłat oraz przyciąganie klientów do galerii handlowej.

43. Świadczenia wynajmującego i najemcy muszą być ekwiwalentne. Prawo cywilne nakazuje przyjąć obowiązek zapłaty za zachowanie wynajmującego, które realizuje cel (interes) najemcy jako wierzyciela, ale i wynajmującego. Jak była mowa, galerie handlowe przyciągają najemców frekwencją w galeriach, dobierają najemców pod kątem przyciągania klientów do galerii, a to ma wpływ na stawki czynszu.
44. Świadczeniem wynajmującego powierzchnię w centrum handlowym nie może być zatem „proste” udostępnienie powierzchni handlowej, czyli atrapy sklepu, ale udostępnienie „aktywnej”, a nie „zamrożonej” powierzchni handlowej, którą najemca będzie mógł wykorzystywać w celu prowadzenia handlu, czyli sprzedaży towarów i usług.
45. Zgodnie z art. 495 w związku z art. 475, a także 354, 65 i 353 k.c. zakaz handlu z powodu koronawirusa oznacza niemożliwość następczą spełnienia świadczenia przez wynajmującego, a w konsekwencji wygaśnięcia zobowiązania między wynajmującym i najemcą co najmniej na czas trwania zakazu.
46. Oznacza to, że najemca nie może żądać od wynajmującego udostępnienia działającego sklepu w okresie obowiązywania zakazu, a wynajmujący nie może żądać zapłaty czynszu i innych opłat.
47. Nie ma znaczenia czy akt prawny zamyka galerie handlowe czy „tylko” sklepy w galeriach. Skutek prawny i ekonomiczny jest taki sam. Celem dla którego zostały zawarte umowy najmu powierzchni handlowej przez wynajmującego i najemców jest zapewnienie prowadzenia handlu przez najemców.
48. Wybitny, polski międzywojenny cywilista prof. Roman Longchamps de Berier w podręczniku do zobowiązań z 1939 r. pisał, że *„przy umowach o charakterze ciągłym, jak np. najem lub umowa o pracę, niemożliwość przemijająca jest zarazem niemożliwością częściową i powoduje wygaśnięcie zobowiązania na czas trwania niemożliwości. Skutki tego, o ile chodzi o umowy wzajemne, są niejednokrotnie regulowane przepisami szczególnymi”*<sup>15</sup>. Niemożliwość świadczenia wynajmującego w analizowanym stanie faktycznym ma charakter niemożliwości przemijającej (miejmy nadzieję) i częściowej.

---

<sup>15</sup> R. Longchamps de Berier, Polskie Prawo cywilne. Zobowiązania, wyd. Lwów 1939. Wydanie anastatyczne, Poznań 1999, s. 402.

Dalej R. Longchamps de Berier pisał, że „Z natury zobowiązań, wynikających z umów wzajemnych, a mianowicie z charakteru wzajemnych świadczeń jako odpowiedników [...] wynika, że zupełne lub częściowe wykonanie zobowiązania jednej strony skutkiem niemożliwości pociąga za sobą odpowiednie, tj. zupełne lub częściowe wygaśnięcie zobowiązania drugiej strony [...]. 2. Oznacza to, że niebezpieczeństwo ponosi dłużnik świadczenia, które stało się niemożliwe, gdyż traci prawo do świadczenia wzajemnego”<sup>16</sup>. Uzupełniając ten wywód, w analizowanym stanie faktycznym większe ryzyko zakazu handlu ponosi jednak najemca bo traci on źródło przychodów (zob. pkt. VI Opinii).

49. Podsumowując, art. 475 w związku z art. 495 i art. 354 i 65 oraz art. 353 k.c. uzasadnia pogląd, stosownie do którego wobec zakazu prowadzenia działalności handlowej wprowadzonego Rozporządzeniem, a następnie utrzymanego Rozporządzeniem dot. epidemii, wynajmujący obiektywnie i z powodu okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, nie może spełnić świadczenia, które czyniłoby zadość interesowi najemcy oraz realizowało zgodny zamiar stron i cel, który towarzyszył wynajmującemu i najemcy przy zawieraniu umowy powierzchni handlowej.

W konsekwencji najemca nie może domagać się spełnienia od wynajmującego świadczenia polegającego na udostępnieniu powierzchni handlowej, w której najemca może i jest zobowiązany przez wynajmującego prowadzić działalność handlową, a wynajmujący nie może domagać się od najemcy zapłaty czynszu najmu i innych opłat z umowy najmu. Z występujących w praktyce obrotu typowych umów najmu powierzchni handlowej w centrach handlowych wynika bowiem że :

- 1) umowy takie wyraźnie określają cel najmu powierzchni handlowej, jakim jest prowadzenie działalności handlowej,
- 2) najemca nie jest uprawniony do prowadzenia innej działalności niż działalność handlowa,
- 3) istotą zobowiązania wynajmującego jest nie tyle udostępnienie powierzchni najmu, co udostępnienie powierzchni najmu w celu prowadzenia przez najemcę działalności handlowej, a także zapewnienie warunków, by powierzchnia handlowa udostępniona najemcy funkcjonowała jako efektywne miejsce działalności handlowej, tj. w ramach normalnie funkcjonującej galerii handlowej.

---

<sup>16</sup> R. Longchamps de Berier, jw. S. 403.





50. Mając na względzie dyspozytywny charakter większości przepisów k.c. o zobowiązaniach umownych, konieczna jest szczegółowa analiza konkretnych umów najmu. Jednak natura umów najmu powierzchni handlowej uzasadnia pogląd, że nie są to umowy losowe, gdzie najemca ponosi ryzyko wystąpienia zdarzenia nadzwyczajnego oraz uzyskuje na tym zarobek (taka jest natura umowy ubezpieczenia, gdzie ubezpieczyciel zarabia na zdarzeniach katastroficznych czy innych zdarzeniach losowych).

## VI. SPRAWIEDLIWY ROZKŁAD RYZYKA ZAKAZU SPRZEDAŻY - WZMIANKA

51. W nawiązaniu do rozważań dotyczących sprawiedliwości, uczciwości kontraktowej w kontekście słusznego rozkładu ryzyka stron umowy najmu powierzchni handlowej w związku z Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem dot. epidemii, uzasadnione jest syntetyczne podsumowanie tego ryzyka w związku z zastosowaniem reguły z art. 495 k.c.

52. Skutki zastosowania art. 495 k.c. dla wynajmującego są następujące:

- 1) wynajmujący jest wolny od roszczenia odszkodowawczego ze strony najemcy z tytułu pokrycia szkody najemcy będącej następstwem utraty źródła przychodów z działalności handlowej, która przy utrzymującym się zakazie handlu może powodować dla najemcy określone perturbacje płynnościowe skutkujące koniecznością redukcji kosztów obejmujących koszty pracownicze, koszty współpracowników, koszty kontrahentów, koszty „zerwanych” umów towarzyszących działalności handlowej a finansowane z przychodów najemcy z działalności handlowej itd., a także utratę marży handlowej;
- 2) okresowa utrata przychodów z najmu tych powierzchni handlowych, których najemcy zostali objęci zakazem handlu powodująca zmniejszenie rentowności inwestycji w centra handlowe.

53. Skutki zastosowania art. 495 k.c. dla najemcy są następujące:

- 1) najemcy nie przysługuje roszczenie wobec wynajmującego z tytułu pokrycia szkody najemcy będącej następstwem utraty źródła przychodów z działalności handlowej, która przy utrzymującym się zakazie handlu może powodować dla najemcy określone perturbacje płynnościowe skutkujące koniecznością redukcji kosztów obejmujących koszty pracownicze, koszty współpracowników, koszty kontrahentów, koszty „zerwanych” umów towarzyszących działalności handlowej a finansowane z przychodów najemcy z działalności handlowej, a także utratę marży handlowej itd.;

2) najemca wobec niemożliwości świadczenia wynajmującego jest zwolniony z ponoszenia kosztów najmu powierzchni handlowej, co oczywiście nie rozwiązuje podstawowego problemu najemcy jakim jest utrata przychodów z prowadzenia działalności handlowej co najmniej przez czas zakazu wprowadzonego Rozporządzeniem i utrzymanego Rozporządzeniem dot. epidemii.

54. Gdyby przyjąć, iż najemca mimo zakazu prowadzenia działalności handlowej ma obowiązek ponosić koszty najmu powierzchni handlowej, skutki byłyby takie, że wyłączne ryzyko zakazu z Rozporządzenia, a obecnie z Rozporządzenia dot. epidemii ponosiłby najemca.

Najemca ponosiłby zatem nie tylko skutki utraty przychodów, ale byłby obowiązany nadal uiszczać opłaty z tytułu najmu powierzchni handlowej mimo zakazu prawnego uzyskiwania przychodów.

Takie rozwiązanie w sposób rażąco naruszałoby zasady sprawiedliwości i uczciwości kontraktowej oraz byłoby rażąco sprzeczne z celem instytucji następczej niemożliwości świadczenia, a także obowiązującą w Polsce od czasu Kodeksu zobowiązań koncepcją świadczenia jako zachowania dłużnika (tu: wynajmującego), które polega na zadośćuczynieniu interesowi wierzyciela (tu: najemcy), i na odwrót.

Zasada „*Do ut des*” przestałaby działać w umowach wzajemnych, w tym w umowie najmu powierzchni handlowej. Taka umowa najmu stałaby się pułapką dla najemcy, a umowa zobowiązaniowa nie może być pułapką dla żadnej z jej stron.



prof. dr hab. Michał Romanowski