

W: Jak szybko i skutecznie wyprowadzić małą firmę z pomieszczenia, które wynajmuje, ale nie płaci za nie czynszu?

MARCIN WALCZYŃSKI, RADCA PRAWNY: Zacznijmy od tego, że z perspektywy prawnej skala prowadzonej przez najemcę działalności nie ma w zasadzie znaczenia. Jeżeli najemca będzie miał problemy płatnicze i nie będzie chciał wyprowadzić się z zajmowanego lokalu, sytuacja prawna wynajmującego będzie podobna niezależnie od wielkości firmy.

Natomiast to, czy firmę da się wyprowadzić z lokalu skutecznie i szybko, zależy będzie od wielu czynników, przede wszystkim od treści zawartej umowy i zabezpieczeń ustanowionych przez najemcę.

Nieplacącego najemcę można wyrzucić na bruk?

Pojęcie eksmisji na bruk to pojęcie potoczne, które nie brzmi najlepiej. Ogólnie mówiąc, eksmisja na bruk polega na usunięciu najemcy z lokalu bez zapewnienia mu jednocześnie innego lokalu, do którego mógłby się przeprowadzić.

Przed eksmisją na bruk chronią przepisy o ochronie praw lokatorów. Firmy, nawet jednoosobowe, nie podlegają tej ochronie, dlatego w tym znaczeniu można je wyrzucić na bruk.

Czy to znaczy, że przed zawarciem umowy najmu należy upewnić się, że najemca jest przedsiębiorcą?

Z pewnością tak. O ile w przypadku spółek sprawa wydaje się oczywista, o tyle osoby fizyczne mogą zawierać umowy na własne cele mieszkalne lub też w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Jedynie w tym drugim przypadku, z chwilą powstania zaległości najemcy, wynajmujący będzie mógł przejść do egzekwowania własnych uprawnień zmierzających do opróżnienia lokalu z wyłączeniem przepisów o ochronie praw lokatorów.

Umowa z osobą fizyczną powinna opisywać ją jako przedsiębiorcę – radzę powoływać się na wpis w ewidencji działalności gospodarczej – i wskazywać na niemieszkalny cel najmu.

Co zrobić, gdy właściciel już kolejny miesiąc nie dostaje czynszu za lokal?

Sposób postępowania wynajmującego jest kwestią wycucia biznesowego i będzie prawdopodobnie zależał od tego, jakie relacje wiąże strony. Może się zdarzyć, że najemca podejmie rozmowy z wynajmującym, będzie obiecywał uregulowanie zaległości, a nawet częściowo je spłacał. Doświadczenie życiowe nakazuje jednak zachować w takich przypadkach dużą ostrożność. Okazuje się często, że nawet jeżeli najemca chce osiągnąć porozumienie, to i tak nie zapłaci należności, bo po prostu nie będzie miał środków.

Jak wynajmujący powinien zadbać o swoje interesy?

Niezależnie od wszelkich rozmów ugodowych wynajmujący powinien działać zdecydowanie, szybko i w trybie formalnym – czyli pisemnym. Gdyby stronom udało się rozwiązać sprawę polubownie, sytuację będzie można odwrócić za porozumieniem.

Co zatem powinien zrobić właściciel lokalu?

Zgodnie z kodeksem cywilnym (art. 687) wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

Chodzi o sytuację, w której zaległości skumulowały się przynajmniej do kwoty stanowiącej równowartość czynszu za dwa okresy płatności, niezależnie od tego, jakich okresów te zaległości rzeczywiście dotyczą. W takim przypadku wynajmujący powinien

jednak uprzedzić najemcę – na piśmie – o swoim zamiarze i udzielić mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

Musi dać dodatkowy termin?

Tak, jest to procedura chroniąca najemcę i dlatego nie może być swobodnie zmieniana umową na jego niekorzyść.

A jeśli najemca w kolejnym miesiącu i fak nie zapłaci?

Jeżeli w dodatkowym terminie jednego miesiąca najemca nie ureguluje należności, wynajmujący może skierować do niego pismo wypowiadające umowę najmu w trybie natychmiastowym, wzywając jednocześnie najemcę do opuszczenia lokalu.

Warto zwrócić uwagę, że kodeks cywilny sankcjonuje zwłokę w zapłacie – podkreślam to słowo – czynszu. Powołując się na art. 687 kodeksu cywilnego, wynajmujący nie może wypowiedzieć umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zaległości płatnych dodatkowo, np. z tytułu opłat eksploatacyjnych. Z tego względu szczególnie istotne staje się prawidłowe zaliczanie wpłat najemcy na odpowiednie pozycje księgowe. Dla uniknięcia wątpliwości można w umowie rozszerzyć katalog, wskazując, że wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku jakichkolwiek zaległości ze strony najemcy lub dokładnie opisać w umowie kolejność zaliczania poszczególnych wpłat.

Umowa wypowiedziana, a najemca nadal zajmuje lokal. Co może zrobić w takiej sytuacji właściciel?

Bardzo często się zdarza, że samo wypowiedzenie umowy rozwiązuje stosunek najmu, ale niekoniecznie spowoduje, że najemca automatycznie opuści lokal.

Są różne sposoby radzenia sobie z tym problemem. Jedne z nich mają na celu zniechęcenie najemcy do dalszego zajmowania lokalu, inne stanowią reakcję na zaistniałą sytuację i sprowadzają się do uproszczenia – skrócenia – procedury przymusowego wyprowadzenia najemcy z lokalu.

Jak zatem skutecznie zniechęcić najemcę do dalszego zajmowania lokalu? Jakie są praktyki stosowane na rynku?

W celu zapobieżenia zwłokę najemcy w opuszczeniu lokalu wprowadza się do umów najmu różne postanowienia przewidujące odpowiedzialność finansową najemcy za powstały problem, np. zatrzymanie kaucji, kary umowne, obowiązek zapłaty wielokrotności standardowej dziennej stawki czynszu za każdy dzień zwłoki. Zmierzają one do tego, aby najemca – świadomy kumulującej się odpowiedzialności finansowej – wyprowadził się z lokalu szybko i dobrowolnie.

A jeśli grożące sankcje wciąż nie robią na najemcy wrażenia?

Wtedy możliwości wynajmującego i tempo eksmisji zależą od tego, czy przy podpisywaniu umowy zabezpieczył się na okoliczność blokowania lokalu przez najemcę.

Popularnym środkiem uproszczenia procedury przymusowego wyprowadzenia najemcy z lokalu jest tzw. oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego. W dokumencie tym, sporządzonym przed notariuszem, najemca zobowiązuje się do wydania lokalu w określonych okolicznościach. Dzięki temu wynajmujący może od razu przejść do fazy windykacyjnej.

Co znaczy „do fazy windykacyjnej”? Co ma zrobić właściciel lokalu?

To znaczy, że jeśli zaistnieje konieczność wyprowadzenia najemcy z lokalu, wynajmujący nie musi wszczynać postępowania o eksmisję i uzyskać wyroku

Łatwiej, gdy najemca-dłużnik jest firmą

PORADNIK | Co zrobić, gdy dłużnik zajmuje lokal, a nie płaci? Czy można go samemu wyprowadzić?



• CV

Marcin Walczyński – radca prawny. Założyciel Kancelarii Prawnej Walczyński & Partners. Prawem nieruchomości zajmuje się od kilkunastu lat. Doradza podmiotom działającym na rynku nieruchomości, deweloperom, uczestnikom procesu budowlanego. Specjalizuje się w sporach sądowych z zakresu nieruchomości. ■

sądowego. Akt notarialny o poddaniu się egzekucji jest w praktyce równoważny wyrokowi eksmisyjnemu. Wynajmujący może od razu wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, a następnie skierować sprawę do komornika, żeby ten wyprowadził najemcę. Procedura komornicza nie oznacza automatyzmu. Jeśli najemca będzie oponował, mogą się z nią wiązać różne problemy praktyczne, natomiast z pewnością tempo opróżnienia lokalu skróci się o czas, przez jaki trzeba by było czekać na orzeczenie eksmisyjne.

Czy najemca może się poddać egzekucji pisemnie, ale bez udziału notariusza? Jaką moc miałyby takie oświadczenie?

Takie oświadczenie nie zastąpi aktu notarialnego w tym sensie, że na jego podstawie sąd nie wyda klauzuli wykonalności, a komornik nie podejmie się opróżnienia lokalu. Wynajmujący wciąż będzie musiał wystąpić do sądu i poczekać na wyrok eksmisyjny. Dopiero po dopełnieniu wszystkich formalności będzie mógł zlecić komornikowi przeprowadzenie eksmisji.

Można sobie wyobrazić, że – w zależności od jego treści – oświadczenie pisemne będzie źródłem dodatkowej odpowiedzialności najemcy, choć w większości przypadków będzie co najwyżej powtórzeniem samej umowy. To przecież już z niej powinien wynikać obowiązek najemcy opuszczenia lokalu w określonym terminie i w określonych okolicznościach. Takie oświadczenie nie będzie zatem raczej dodatkowym atutem, a przede wszystkim nie ułatwi wynajmującemu eksmisji.

Czy właściciel może sam wejść do lokalu, żeby wyprowadzić najemcę lub usunąć jego rzeczy?

To pytanie, z którym bardzo często się spotykam. Jest ono zasadne, bo często dochodzi do sytuacji, w której wynajmujący naturalnie czuje, że prawo jest po jego stronie i chciałby odblokować lokal z własnej inicjatywy i we własnym zakresie. W takich przypadkach wynajmujący często jednak nie wie, na co może sobie pozwolić, żeby z kolei samemu nie spotkać się z zarzutem naruszenia prawa.

Rozróżniły tu dwie sytuacje. Pierwszą, w której wynajmujący wypowiedział umowę, wyznaczył termin wyprowadzki, termin minął, a najemca wciąż nie opuszcza lokalu. I drugą, w której najemca wyprowadził się, ale zostawił w lokalu swoje rzeczy. Generalnie takie sytuacje nie są łatwe, a każdy przypadek będzie inny i na każdy trzeba będzie spojrzeć odrębnie.

Czy zatem właściciel może wejść do lokalu, żeby wyrzucić opornego najemcę po wypowiedzeniu umowy?

Na gruncie prawa cywilnego, jeśli umowa najmu wygasła, to firma, która zajmuje lokal, przestaje być najemcą, czyli podmiotem, który ma prawo przebywać w lokalu na podstawie zawartej umowy. Taka firma jest już tylko tzw. posiadaczem lokalu. Posiadacz to ten, który władą daną rzeczą – w tym wypadku lokalem – faktycznie, nawet jeśli nie ma do tego tytułu prawnego. Z perspektywy wynajmującego można powiedzieć, że polskie prawo, niestety, w pewnym zakresie chroni posiadacza rzeczy. Przytoczę jedynie dwa przepisy. Zgodnie z art. 341 kodeksu cywilnego domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Natomiast zgodnie z art. 342 kodeksu cywilnego nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

W opisanej sytuacji dochodzi zatem do swego rodzaju kolizji uprawnień wynajmującego i podmiotu zajmującego lokal. W zależności od okoliczności próba samodzielnego opróżnienia lokalu przez wynajmującego może przynieść skutek, ale może też przysporzyć mu różnych komplikacji. Właśnie dlatego najlepiej jest, jeżeli eksmisję przeprowadza komornik na podstawie tytułu prawnego – wyrok eksmisyjny, oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji – z którego jasno wynika prawo wynajmującego do przejęcia lokalu.

A jeśli najemca wyprowadził się, ale nie opróżnił lokalu i nie zgłasza się po swoje rzeczy? Czy można je spakować, czy też trzeba je przechowywać?

Skoro najemca wyprowadził się z lokalu, to można założyć, że pomiędzy stronami nie ma raczej sporu, iż umowa najmu wygasła. W takiej sytuacji wynajmujący ma prawo wejść do lokalu. Niezależnie od tego radziłbym jednak, aby w miarę możliwości przejęcie lokalu było stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony umowy. To pozwala uniknąć sytuacji, w których np. wynajmujący wchodzi do lokalu (przejmuje go po najemcy), stwierdza zniszczenia, a najemca twierdzi, że gdy on opuszczał lokal, takich zniszczeń nie było.

Jeśli chodzi o rzeczy pozostawione przez najemcę, to najlepiej jest zadbać, aby sposób ich potraktowania po wygaśnięciu umowy został opisany w umowie. Często przewiduje się, że np. po upływie określonego terminu lub po bezskutecznym wezwaniu najemcy do usunięcia rzeczy wynajmujący może je usunąć z lokalu na koszt i ryzyko najemcy lub przejąć je na własność, według własnego uznania.

Jeśli umowa tego nie precyzuje, trzeba ocenić, czy zaistniałe okoliczności wskazują, że najemca porzucił własne rzeczy, bo chciał się ich pozbyć. Jeśli tak, to stają się one tzw. rzeczami niczymi i wynajmujący może je potraktować jako własne, a zatem swobodnie nimi rozporządzać. Jeśli powody pozostawienia rzeczy w lokalu są niejasne, należałoby skierować do najemcy pismo z żądaniem ich usunięcia pod rygorem potraktowania tych rzeczy jako porzuconych.

Wynajmujący może domagać się od najemcy zwrotu kosztów usunięcia rzeczy przez tego najemcę porzuconych. ©© –gb