



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

## PRZEWODNIK DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

na czas epidemii COVID-19 i nie tylko

**MAREK FORYŚ**  
**KANCELARIA RADCY PRAWNEGO**  
SŁUPECKA 9/1, 81-316 GDYNIA  
T: +48 58 669 20 54;  
KANCELARIA@FORYS.COM.PL  
[www.forys.com.pl](http://www.forys.com.pl)

# PRZEWODNIK DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

na czas epidemii COVID-19 i nie tylko

## 1. 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 skutkiem 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.

Przed 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.



## 2. 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.

To sąd kształtuje ostateczną treść umowy, biorąc 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. Stosując tą instytucję Sąd może:

- zmienić sposób wykonania umowy (np. przedłużyć terminy płatności rat)
- zmienić wysokość świadczenia (np. obniżyć cenę nieruchomości z uwagi na nagły spadek cen nieruchomości)
- rozwiązać umowę

Przepis, która wprowadza tą instytucję ma zastosowanie także do umów przedwstępnych oraz deweloperskich (więcej o umowach deweloperskich w pkt 11).

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



### 3. CZYNSZE. Płacić? Nie płacić? A może jednak wprawdzie 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 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 ogólnoswiatowego 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.

#### **UWAGA!**

**TARCZA ANTYKRYZYSOWA** wprowadza ochronę najemców lokali mieszkalnych i użytkowych (rozwiązania dotyczące najmu w obiektach handlowych o pow. 2.000 m<sup>2</sup> sprzedaży opisane są w dalszej części przewodnika).

#### LOKALE MIESZKALNE

Umowy najmu zawarte przed 31.03.2020r. i ulegające rozwiązaniu przed 30 czerwca 2020r. zostają przedłużone do 30 czerwca 2020r., na dotychczasowych warunkach. Przedłużenie umowy następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy, który powinien je złożyć najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania umowy.



**Ochrona najemcy nie obowiązuje gdy:**

- w okresie 6 miesięcy przed 31.03.2020r. (dotyczy umów obowiązujących ponad 6 miesięcy przed 31.03.2020r.), a w przypadku umów trwających krócej niż 6 miesięcy przez cały okres obowiązywania umowy, najemca był w zwłocie z zapłatą:
  - czynszu
  - innych niż czynsz opłat za używanie lokalu
  - opłat niezależnych od wynajmującego lokal, a przez niego pobieranych**za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, a łączna wartość zaległych należności przekroczyła kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc.**
  
- w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu używał go w sposób sprzeczny umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu lub zaniedbywał obowiązki, dopuszczając do powstania w tym lokalu szkód
  
- w czasie obowiązywania umowy najmu lokal wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania jego część **bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego**
  
- najemcy przysługuje **tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego** położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu (np. wynajął go innej osobie).

**Zakaz wypowiedzania** najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu do 30 czerwca 2020r.

**Można wypowiedzieć najemcy najem lokalu mieszkalnego gdy:**

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania



przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokal

- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela
- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością **rozbiórki lub remontu budynku. Nie dotyczy to naprawy koniecznej lokalu mieszkalnego**
- przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

Jeśli wypowiedzenie umowy **najmu lokalu mieszkalnego** przez wynajmującego lub wypowiedzenie wysokości czynszu nastąpiło **przed 31.03.2020r.**, a termin wypowiedzenia **upływa po 31.03.2020r.**, a **przed 30 czerwca 2020r.**, termin wypowiedzenia **ulega przedłużeniu do 30 czerwca 2020r. na podstawie oświadczenia woli najemcy**, złożonego wynajmującemu **najpóźniej w dniu rozwiązania umowy.**

**Nie stosuje się przedłużenia czasu obowiązywania umowy najmu w przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego gdy:**

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela



- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością **rozbiórki lub remontu budynku**. **Nie dotyczy to naprawy koniecznej lokalu mieszkalnego**
- jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej **za trzy pełne okresy płatności** pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności
- któremu przysługuje tytuł prawny **do innego lokalu mieszkalnego** położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

#### **LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU**

Umowy najmu **zawarte przed 31.03.2020r.** i ulegające rozwiązaniu **przed 30 czerwca 2020r.** zostają **przedłużone do 30 czerwca 2020r.**, na dotychczasowych warunkach. **Przedłużenie** umowy następuje **na podstawie oświadczenia woli najemcy**, który powinien je złożyć **najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania umowy**.

#### **Ochrona najemcy nie obowiązuje gdy:**

- w okresie **6 miesięcy przed 31.03.2020r.** (**dotyczy umów obowiązujących ponad 6 miesięcy przed 31.03.2020r.**), a w przypadku umów trwających krócej niż **6 miesięcy przed 31.03.2020r.** przez cały okres obowiązywania umowy, najemca był w zwłoce z zapłatą:
  - czynszu
  - innych niż czynsz opłat za używanie lokalu



- opłat niezależnych od wynajmującego lokal, a przez niego pobieranych **za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, a łączna wartość zaległych należności przekroczyła kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc.**
- w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu używał go w sposób sprzeczny umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu lub zaniedbywał obowiązki, dopuszczając do powstania w tym lokalu szkód
- w czasie obowiązywania umowy najmu lokal wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania jego część **bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego.**

**ZAKAZ WYPOWIADANIA** najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu do 30 czerwca 2020. **Można wypowiedzieć najem w przypadku:**

- naruszenia przez najemcę postanowień umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania lokalu
- konieczności rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje lokal.

#### 4. **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 20.03.2020r.

**W galeriach handlowych** (aktualne rozwiązania dot. najmu w obiektach handlowych pow. 2.000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży na str. 12) 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.

## 5. NIEWAŻNOŚĆ UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ. Jak uniknąć nieważności umowy zawieranej w czasach pandemii?

Zmiana art. 387<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego powoduje, że **nieważna będzie każda umowa przenosząca własność nieruchomości służąca zabezpieczeniu roszczeń**, jeżeli:

- **wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie za okres 24 miesięcy;**
- **wartość zabezpieczonych roszczeń pieniężnych jest nieokreślona;**
- **zawarcie umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny przez biegłego rzeczoznawcę.**

**UWAGA!** Nieważność obejmuje zarówno **odrębną umowę** zawartą w celu zabezpieczenia roszczeń umowy podstawowej (np. umowy o przewłaszczeniu na zabezpieczenie zawartej odrębnie od umowy pożyczki), jak i **zapisy umieszczone w**



**umowie podstawowej** (np. umowa pożyczki w formie aktu notarialnego zawierająca postanowienia o przewłaszczeniu na zabezpieczenie nieruchomości.

Powyższe ograniczenia **nie dotyczą umów zawieranych przed wejściem w życie nowych przepisów (15.05.2020r.)**

## 6. ZNACZNE ZMNIJSZENIE 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.

## 7. 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.



**TARCZA ANTYKRYZYSOWA.** Terminy przedawnienia w prawie administracyjnego nie rozpoczynają biegu, a te które już biegły zostały zawieszona na czas stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Po uchyleniu stanu zagrożenia epidemicznego terminy przedawnienia rozpoczną swój bieg, a terminy zawieszona dalszy bieg.

**UWAGA! TARCZA z 14.05.2020r.: po 7 dniach od wejścia w życie przepisów TARCZY (15.05.2020r.) terminy zaczną biec dalej, tj. od 23.05.2020r.**

**Przykład :** przedawnienie roszczenia o odszkodowanie nie rozpoczęło biegu

- stan zagrożenie epidemicznego wprowadzono 14 marca 2020r.
- przepis wprowadzający roszczenie o odszkodowanie wszedł w życie 25 marca 2020r. i roszczenie przedawnia się po upływie 1 roku
- bieg terminu przedawnienia nie rozpoczął się
- **bieg rocznego terminu przedawnienia roszczenia o odszkodowanie rozpocznie się 23 maja 2020r. i zakończy 23 maja 2021r.**

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

To terminy wynikające z przepisów prawa materialnego. Przykładem jest 14 maja 2020r. Do czasu wejścia przepisów wstrzymujących bieg terminów zawitych, był to ostatni dzień na składania wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości 20 lat temu i wcześniej (<https://dom.trojmiasto.pl/Pytanie-do-prawnika-Odzyskanie-wywlaszczonych-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 naprawę 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 należytą starannością i podjęcia wszelkich możliwych działań do zachowania terminu zawitego.

**TARCZA ANTYKRYZYSOWA.** Terminy zawite prawa administracyjnego nie rozpoczynają biegu, a te które już biegły zostały zawieszona na czas stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Po uchyleniu stanu zagrożenia epidemicznego rozpoczną dalej swój bieg.

**UWAGA! TARCZA z 14.05.2020r.:** po 7 dniach od wejścia w życie przepisów TARCZY (15.05.2020r.) terminy zaczną biec dalej, tj. od 23.05.2020r.

**Przykład :** zawieszenie biegu terminu na wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości

- stan zagrożenie epidemicznego wprowadzono 14 marca 2020r.
- termin zawity na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości (14 maja 2020r.) rozpoczął bieg **przed** wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego
- od 14 marca 2020r. do 22 maja 2020r. bieg terminu jest zawieszony
- termin rozpocznie swój bieg od 23 maja 2020r.
- bieg terminu został zawieszony 2 miesiące przed jego upływem (14.05.2020r.)
- **termin na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości upływa ostatecznie 23 lipca 2020r.**

<https://twoje-miasto.pl/art-nieruchomosci/dawne-umowy-sprzedazy-nieruchomosci-skarbowi-i129255>

## 9. WSTRZYMANIE ŚWIADCZENIA

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.

## 10. UMOWY PRZEDWSTĘPNE

Na rozgrzany do niedawna 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.

## 11. UMOWA DEWELOPERSKA. Odstąpienie od umowy i nadzwyczajna zmiana okoliczności.

Przesłanki umożliwiające odstąpienie od umowy deweloperskiej wynikają z art. 29 tzw. ustawy deweloperskiej.



Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli umowa deweloperska **nie zawiera wszystkich wymaganych prawem elementów** (szczegółowo opisanych w tej ustawie), jeżeli brakuje informacji, które deweloper miał obowiązek zamieścić w umowie deweloperskiej lub jej załącznikach, albo w informacjach tych pojawiają się niezgodności.

**Odstąpić można także w przypadku nie przeniesienia własności przez dewelopera w odpowiednim terminie, co może zdarzyć się w obecnej sytuacji.**

Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej, gdy:

- niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo **wezwania** nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie **30 dni od dnia doręczenia wezwania**,
- w przypadku **niestawienia się nabywcy do odbioru** lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie **co najmniej 60 dni**.

Deweloper **nie ma możliwości odstąpienia** od umowy, jeżeli niespełnienie świadczenia lub niestawiennictwo nabywcy jest wynikiem działania **siły wyższej (więcej o siłę wyższej w pkt 1)**.

Ponadto strony takiej umowy mogą się powoływać na **nadzwyczajną zmianę okoliczności**. W takim przypadku to sąd wpływa na ostateczną treść umowy, włącznie z tym, że może umowę rozwiązać.

## 12. UMOWA REZERWACYJNA



Umowa rezerwacyjna nie jest ściśle uregulowana, może więc zawierać różne postanowienia w zależności od praktyki danego dewelopera. Jeżeli zawiera zobowiązanie do zawarcia umowy deweloperskiej - jest umową deweloperską przedwstępną i znajdują do niej zastosowanie przepisy ustawy deweloperskiej, co za tym idzie - przy jej niewykonaniu można powoływać się na istnienie **siły wyższej**.

Podobnie jak przy umowie deweloperskiej, tak w przypadku umowy rezerwacyjnej możemy powoływać się na wystąpienie **nadzwyczajnej zmiany stosunków**. W takim przypadku to sąd zdecyduje o ostatecznej treści umowy.

### 13. **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.

**UWAGA!** Sąd może zdecydować, że do udzielenia zabezpieczenia potrzebne jest przeprowadzenie rozprawy. **TARCZA z 14.05.2020r. umożliwia przeprowadzenie jej zdalnie**. Więcej na temat pracy sądów w następnym punkcie.

### 14. **ROZPRAWY NA ODLEGŁOŚĆ. MNIEJ ROZPRAW.** Kiedy sąd przeprowadzi rozprawę-wideokonferencję? Kiedy będzie możliwa rozprawa w budynku sądu?

TARCZA z 14.05.2020r. wprowadza możliwość przeprowadzania **rozpraw na odległość**.



Urządzenia stosowane do takich rozpraw muszą **jednocześnie przekazywać obraz i dźwięk** - czyli rozprawa może odbyć się w formie wideokonferencji.

Co więcej, jeżeli sąd ma do tego warunki i uzna, że **odbywanie rozprawy nie wywoła nadmiernego zagrożenia dla zdrowia osób w nim uczestniczących** - może przeprowadzić rozprawę w tradycyjny sposób.

Sąd może także więcej spraw przeprowadzać na **posiedzeniach niejawnych**, bez udziału stron. Jeżeli uzna rozpoznanie sprawy za konieczne, zaś przeprowadzenie wymaganych przez ustawę rozprawy lub posiedzenia jawnego **mogłoby wywołać nadmierne zagrożenie dla zdrowia osób w nich uczestniczących** i nie można przeprowadzić ich na odległość z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku. Warunkiem jest **brak sprzeciwu stron** w ciągu **7 dni** od dnia zawiadomienia ich przez sąd o zamiarze rezygnacji z rozprawy.

Sąd może także zakończyć postępowanie cywilne i wydać **wyrok** bez udziału stron, po tym jak odbierze ich końcowe stanowiska **na piśmie**.

## 15. 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 wykonanie lub należyte wykonanie umowy.





Nie można ogólnie 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.

**16. ZMIANY W UMOWIE.** Forma - 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 wysłać 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.**

## 17. ZAWARCIE UMOWY NA ODLEGŁOŚĆ

Jeśli chcesz zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego na odległość to ustalcie jej treść. Następnie 1- strona przygotowuje **notarialną ofertę**, która zawiera wszystkie niezbędne elementy umowy notarialnej i wysyła ją listem poleconym lub przesyłką kurierską do 2-ej strony. 2-a strona również u notariusza przyjmuje ofertę i przesyła swoje **oświadczenie o przyjęciu oferty** do 1-ej strony. W ten sposób w czasie epidemii i nie tylko, zawrzesz umowę w formie aktu notarialnego bez spotykania się z kontrahentem. **Pamiętaj by dla bezpieczeństwa transakcji, przed przestaniem oświadczenia o przyjęciu oferty, zamieścić w księdze wieczystej wzmiankę o złożeniu Tobie oferty.**

Umowa może zostać zawarta także w **zwykłej formie pisemnej**. Do tego wystarczy wymiana dokumentu umowy, na którym każda ze stronłoży podpis. Możliwe jest także wysłanie podpisanej umowy do 2-ej strony i odesłanie przez 2-ą stronę, podpisanego egzemplarza umowy. Wybór rozwiązania należy do stron umowy. Najważniejsze by dobrze przygotować umowę, zawrzeć w niej wszystko co ustaliliście i spisać to w prawidłowy sposób, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości co intencji stron umowy.

## 18. NOTARIUSZ MOŻE WYKORZYSTAĆ DOKUMENT ELEKTRONICZNY.

Akty urodzenia, małżeństwa, zgonu lub inny dokument urząd może przekazać bezpośrednio notariuszowi. Nie jest konieczna wizyta w urzędzie.

**Notariusz** działając w okresie stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii może wykorzystać dokumenty elektroniczne w trakcie czynności. Dotychczas nie budziło wątpliwości, że dokumenty podpisane elektronicznie mają moc dokumentów papierowych. Wśród notariuszy pojawiały się jednak wątpliwości z uwagi na brak konkretnej procedury korzystania z takich dokumentów w trakcie czynności notarialnych.



TARCZA z 14.05.2020r. ułatwia wykorzystanie takich dokumentów, jednak pod pewnymi warunkami:

- dokument pochodzi od **podmiotów realizujących zadania publiczne**, np. z urzędu stanu cywilnego,
- notariusz **wydrukuję dokument i opatrzy go datą pewną**.

Co więcej, podmiot publiczny (np. urząd stanu cywilnego), na żądanie osoby uprawnionej, **sam dostarcza notariuszowi taki dokument**.

**Ułatwi to uregulowanie spraw spadkowych, w tym dziedziczenia nieruchomości, przed notariuszem**, co może być znacznym ułatwieniem w czasie epidemii.

## 19. **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).



## 20. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

- **uchwały zarządu** mogą być podjęte, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o posiedzeniu albo głosowaniu na piśmie albo przy **wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (np. e-mailem)**
- **uchwały zarządu** mogą być podejmowanym **trybie mieszanym** (głosy częściowo na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość)
- termin zebrania właścicieli przedłużony i powinien zostać wyznaczony **najpóźniej 6 tygodni po odwołania** stanu zagrożenia epidemiologicznego lub epidemii.

## 21. SPÓLDZIELNIE MIESZKANIOWE

- zarząd lub rada nadzorcza mogą zarządzić podjęcie **uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość**, jeżeli wszyscy członkowie zostali o tym zawiadomieni
- **uchwały zarządu** mogą być podejmowanym **trybie mieszanym** (głosy częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość)
- powyższe rozwiązania można stosować **niezależnie od postanowień statutu**
- członek rady nadzorczej lub członek zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo **przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość**. Jeżeli przewodniczący rady nadzorczej albo prezes zarządu **nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania** na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w **terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania**, wnioskodawca może



**samodzielnie zwołać posiedzenie**, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

- Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy **określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.**

## **22. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI - sprawdź w gminie.**

- czy została podjęta uchwała o **zwolnieniu** za część 2020r. gruntów, budynków i budowli **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej** (a także działalności pożytku publicznego),
- czy zostały **przedłużone terminy płatności rat** podatku od nieruchomości płatnych w **kwietniu, maju i czerwcu 2020r.** związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,

## **23. OBIEKTY HANDLOWE ponad 2.000 m2 powierzchni sprzedaży**

- z dniem **wprowadzenia zakazu** prowadzenia określonej działalności **wygasają** wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy
- z dniem **uchylenia zakazu** uprawniony (najemca, dzierżawca, użytkownik) powinien złożyć udostępniającemu (co do zasady właścicielowi), w **okresie trzech miesięcy od dnia uchylenia zakazu.** bezwarunkową i wiążącą **ofertę przedłużenia** obowiązywania



umowy na dotychczasowych warunkach, o okres obowiązywania zakazu przedłużony o 6 miesięcy

- rozwiązania ta **nie wykluczają** stosowania przepisów zobowiązaniowych kodeksu cywilnego związanych z ograniczeniem swobody działalności gospodarczej.

**UWAGA!** Od 16.05.2020r. w takich obiektach może przebywać nie więcej niż 1 osoba na 15 m<sup>2</sup> powierzchni, na której odbywa się handel lub są świadczone usługi w tym obiekcie

## 24. OGRANICZENIA W PROWADZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.

Wierzyciel może złożyć wniosek o wyznaczenie terminu licytacji nieruchomości jeżeli wysokość egzekwowanej należności głównej stanowi co najmniej równowartość **1/20** części sumy oszacowania.

Jeżeli egzekucję z nieruchomości prowadzi **kilku wierzycieli**, termin licytacji nieruchomości, wyznacza się również w przypadku, gdy wnioski w tym przedmiocie złożyli wierzyciele, których łączna wysokość egzekwowanych należności głównych jest równa **1/20** części sumy oszacowania.

W innym wypadku - licytacja nieruchomości jest niemożliwa.

Zakaz nie obowiązuje jeżeli:

- należność przysługuje Skarbowi Państwa,
- wynika z wyroku wydanego w postępowaniu karnym
- mimo niespełnienia warunków przewidzianych w tych przepisach **zgodę na wyznaczenie terminu licytacji wyraził dłużnik, do którego nieruchomość należy, albo sąd.**

Sąd wyraża zgodę na wyznaczenie terminu licytacji na wniosek wierzyciela, jeżeli przemawia za tym **wysokość i charakter dochodzonej należności lub brak jest możliwości zaspokojenia wierzyciela z innych składników majątku dłużnika.**



Sąd odmawia egzekucji wydając postanowienie, na które można złożyć **zażalenie**.

Ograniczenia nie dotyczą sytuacji, w której wierzyciel złożył wniosek przed dniem wejścia w życie nowych przepisów.

## **25. WSTRZYMANIE EGZEKUCJI Z LOKALI MIESZKALNYCH - jest wyjątek**

Zakaz obowiązuje w **okresie obowiązywania** stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, a od 15.05.2020r. przez okres **90 dni** po ustaniu stanu epidemii. **Dopuszczono możliwość eksmisji osoby stosującej przemoc w rodzinie** (to szczególny tryb eksmisji na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie).

## **26. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

- **opłata roczna** z tytułu użytkowania wieczystego płatna **do 30 czerwca 2020r.**
- opłata za 2020r. z tytułu **przekształcenia** użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności płatna **do 30 czerwca 2020r.**
- możliwość przedłużenia tych terminów przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa maksymalnie do **31 grudnia 2020r.** (na dzień publikacji Minister nie wydał jeszcze rozporządzenia).

Jeżeli termin wniesienia **opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub opłaty z tytułu przekształcenia** został ustalony w wyniku złożenia wniosku o rozłożenie na raty lub wydłużenie terminu przed 1 kwietnia 2020r. i upływa on do dnia 30 czerwca 2020r. - termin ulega wydłużeniu do dnia 30 czerwca 2020r.

Jeżeli Minister zdecyduje się wydłużyć termin do wniesienia opłaty - wydłużeniu ulegają również terminy ustalone na skutek złożenia wniosku o rozłożenie na raty lub wydłużenie terminu.



## 27. NAKAZ UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI

Jeżeli dana nieruchomość była ujęta w planie działania na wypadek wystąpienia epidemii, który ma obowiązek sporządzić wojewoda - od 16.05.2020r. powinna ona zostać udostępniona przez właściciela. Wojewoda, na podstawie informacji uzyskanej od właściwego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, informuje właściciela o obowiązku udostępnienia nieruchomości, lokalu i terenu.

W powyższym planie mogą znajdować się nieruchomości będące zakładami leczniczymi, a także inne **obiekty użyteczności publicznej**, które mogą zostać przeznaczone do leczenia, izolowania lub poddawania kwarantannie;

## 28. OBOWIĄZEK ZAKRYWANIA UST I NOSA - części wspólne nieruchomości i obiekty handlowe.

Obowiązek zakrywania ust i nosa od 02.05.2020r. obejmuje także **części wspólne nieruchomości** (niezależnie od formy ich posiadania).

Obowiązek ten istnieje również w **obiektach handlowych** lub usługowych.

## 29. WEJŚCIE NA CUDZY TEREN

Jeżeli na Twojej działce lub budynku znajdują się urządzenia **telekomunikacyjne** (np. anteny sieci komórkowej), służące do dostarczania energii elektrycznej (np. słupy wysokiego napięcia), wody, ciepła, ropy naftowej, paliw lub gazu oraz odprowadzania ścieków, których nie jesteś właścicielem (właścicielem najczęściej jest np. przedsiębiorstwo energetyczne) przedstawiciele przedsiębiorstwa mogą w asyście Policji wejść na Twoją nieruchomość, jeżeli jest to podyktowane potrzebą zapewnienia ciągłości usług.

Powyższe może mieć miejsce jedynie po przedstawieniu dowodu, że właściciel nieruchomości odmówił udostępnienia nieruchomości.

**Przedsiębiorstwo telekomunikacyjne** uzyskuje ułatwienia na czas zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii albo stanu klęski żywiołowej dotyczące stawiania



**przeñośnych wolno stojących masztów antenowych** - maszt taki można postawić na podstawie zgłoszenia, od którego **sprzeciw może złożyć tylko** organ administracji architektoniczno-budowlanej (właściciel nieruchomości może więc jedynie zawiadomić taki organ np. o istniejącym zagrożeniu, które stwarza maszt). Przystąpienie do użytkowania masztu nie wymaga również zgody organu ochrony środowiska.

### 30. NAJEM, DZIERŻAWA I UŻYWANIE NIERUCHOMOŚCI PAŃSTWOWYCH I J.S.T.

- należności pieniężne z tytułu oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użytkowanie, przypadające za okres stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, mogą być umarżane w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty
- na wniosek podmiotu, którego płynność finansowa uległa pogorszeniu w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19 organ administracji może odstąpić od dochodzenia należności.



**ZAWSZE CHĘTNIE WSPIERAMY WAS W ROZMOWACH.**

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

**Przed podjęciem działań skonsultuj się, BO Z RADCĄ PRAWNYM BEZPIECZNIEJ.**

Źródło Infografik:

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