

JDP

Newsletter

Ważny wyrok dotyczący systemu naliczania opłat eksploatacyjnych dla najemców w centrach handlowych

czerwiec 2023

jdp-law.pl



Ważny wyrok dotyczący systemu naliczania opłat eksploatacyjnych dla najemców w centrach handlowych

W dniu 28 października 2022 roku Sąd Najwyższy wydał wyrok (sygnatura akt II CSKP 456/22) dotyczący nieuczciwych praktyk stosowanych przez wynajmujących w centrach handlowych.

Polegają one na nieuzasadnionym zróżnicowaniu w traktowaniu mniejszych najemców przy płatności kosztów operacyjnych. Decyzja ta daje podstawę do weryfikacji umów, a co za tym idzie, może przynieść spore zmiany w sektorze handlowym.

Znaczenie wyroku dla najemców

Wyrok ten ma istotne znaczenie dla najemców w kontekście obciążania ich kosztami operacyjnymi w sposób nieuzasadniony i nierówny.

We wspomnianym wyroku Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że:

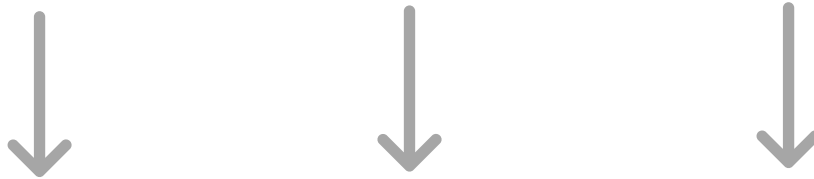
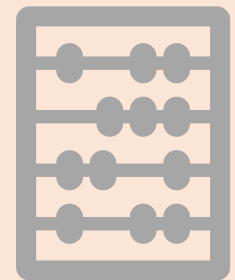
- zróżnicowanie opłat eksploatacyjnych dla najemców stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
- stwierdził również, że powszechny system pobierania opłat, w którym niektórych najemców traktuje się uprzywilejowanie kosztem innych, narusza zasadę równego traktowania.



Uzasadnienie wyroku i jego konsekwencje dla najemców

W uzasadnieniu wyroku Sąd przytoczył §11 umowy najmu zawartej między powodem a spółką, który stanowił, że:

„udział najemcy w kosztach operacyjnych centrum handlowego zostanie obliczony na podstawie stosunku powierzchni wynajmowanego pomieszczenia do całkowitej powierzchni najmu w centrum handlowym, powiększonego o kwotę wynikającą z różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatą uiszczoną przez głównych najemców (anchor tenants), która to różnica zostanie skalkulowana na podstawie stosunku powierzchni pomieszczenia do całkowitej powierzchni wszystkich pomieszczeń pozostałych najemców”.



To prowadziło do sytuacji, w której mniejsi najemcy byli obciążani kosztami, które powinny być podzielone równo według obiektywnych kryteriów. Tego rodzaju działanie zostało uznane za czyn nieuczciwej konkurencji (zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji).

Wpływ wyroku na umowy najmu i reakcje w sektorze handlowym

- Wyrok Sądu Najwyższego ma istotne znaczenie dla kształtowania nowych umów najmu oraz relacji między najemcami a właścicielami centrów handlowych. Stanowi on podstawę do weryfikacji umów i sposobów obliczania opłat eksploatacyjnych, a także daje najemcom możliwość domagania się zwrotu nadpłaconych kosztów (na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji).
- Wyrok ten niesie ze sobą także konsekwencje dla równego traktowania wszystkich najemców. Wynajmujący muszą teraz dążyć do ustalenia jednolitego poziomu traktowania, opartego na obiektywnych kryteriach. Wprowadzanie odstępstw od tego poziomu będzie trudniejsze i wymagać będzie uzasadnienia.



Wydane orzeczenie stanowi reakcję na wzrastające spory pomiędzy najemcami a wynajmującymi związane, przede wszystkim, ze słabą pozycją negocjacyjną najemców mniejszych powierzchni.

Na koniec warto zwrócić uwagę, że wyrok nie stanowi automatycznej wykładni dla podobnych spraw. Jednak z dużym prawdopodobieństwem będzie teraz przytaczany przez najemców przy rozstrzyganiu kontrowersji związanych z opłatami eksploatacyjnymi.

Kontakt

**Michał Urbański**

Counsel | Real Estate

michal.urbanski@jdp-law.pl**Karolina Janczura-Królasik**

Associate | Real Estate

karolina.janczura@jdp-law.pl

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym newsletterze są dostępne nieodpłatnie. Publikacja nie ma charakteru reklamowego i służy wyłącznie celom informacyjnym. Żadnej z informacji zawartych w niniejszym materiale nie należy traktować jako porady prawnej ani ofert handlowej, w tym w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. JDP DRAPAŁA & PARTNERS Sp. j. niniejszym wyłącza swoją odpowiedzialność tytułem jakichkolwiek roszczeń, strat, żądań lub szkód wynikających lub związanych z korzystaniem z informacji, treści lub materiałów zawartych w newsletterze.