



GWARANCJA BANKOWA JAKO ZABEZPIECZENIE UMOWY NAJMU

Gwarancja bankowa jest szczególnym rodzajem usługi bankowej (umową zawieraną wyłącznie z bankiem), który służy zabezpieczeniu wierzytelności. Znajduje ona zastosowanie także do umów najmu.

Mechanizm gwarancji bankowej sprowadza się do tego, że bank - jako gwarant - zobowiązuje się wobec dłużnika (najemcy), do zapłaty sumy gwarancyjnej kontrahentowi dłużnika (tj. wynajmującemu), w przypadku gdy dłużnik nie wykona oznaczonego świadczenia na rzecz wynajmującego.

Warunkiem wypłaty środków, a zatem skuteczności tej formy zabezpieczenia jest złożenie żądania zapłaty określonej treści i w określonej formie oraz ewentualnie spełnienie innych formalnych przesłanek.

Zapraszamy do lektury.

ROZDZIAŁY

- | | |
|---|---|
| 1. Jak powinna wyglądać gwarancja bankowa, by działała niezawodnie? | 3 |
| 2. Dlaczego warto korzystać z gwarancji bankowej w umowach najmu? | 4 |
| 3. Obowiązek dostarczenia gwarancji przez najemcę a kara umowna | 6 |
| 4. Czy zawsze mogę skorzystać z gwarancji bankowej? | 8 |

Jak powinna wyglądać gwarancja bankowa, by działała niezawodnie?

Aby gwarancja bankowa stanowiła pewne i skuteczne zabezpieczenie płatności warto zadbać o uregulowanie kilku kwestii w samej umowie najmu.

Po pierwsze dobrze jest umieścić wzór gwarancji bankowej jako załącznik umowy najmu. Dostarczane gwarancje powinny być zgodne z tym załącznikiem. Ujednolicenie treści gwarancji przekazywanych przez najemców wpłynie na skrócenie czasu ich weryfikacji oraz żądania wypłat z gwarancji bankowych. Nie każdy wzór banku czy dłużnika jest korzystny dla beneficjenta gwarancji.

Dobry wzór powinien stanowić, aby gwarancja:

- **prawidłowo oznaczała dane banku, najemcy i wynajmującego** – błędy w tym zakresie mogą uniemożliwić wynajmującemu skorzystanie z gwarancji;
- **prawidłowo oznaczała stosunek podstawowy**, który gwarancja ma zabezpieczać (tj. umowę najmu) oraz kwotę gwarancji, termin ważności gwarancji, a także termin realizacji wypłaty;



- **oznaczała formę** (najlepiej wskazując kilka alternatywnych możliwości) **złożenia żądania wypłaty oraz potwierdzenia oryginalności podpisów przedstawicieli wynajmującego** – efektywność i szybkość korzystania z gwarancji bankowej zależna będzie od wskazanej formy (forma pisemna, forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym, komunikat SWIFT, etc.). Żądanie uznaje się za złożone w chwili jego wpływu do banku, a każda z dostępnych form ma swoje ograniczenia, które

należy brać pod uwagę. Przykładowo wybór jedynie formy pisemnej (z nadaniem przesyłką pocztową na adres banku) może utrudniać jego terminowe złożenie, szczególnie gdy potrzeba skorzystania z zabezpieczenia pojawi się na krótko przed datą wygaśnięcia gwarancji. Uzupelnienia w tym zakresie dostarcza forma komunikatu w systemie SWIFT, chociaż jego odebranie ograniczone jest także czasem pracy banku i ewentualnymi usterkami pracy systemu;

- **oznaczała treść żądania wypłaty** – w praktyce banków najczęściej wymagane jest wyłącznie oświadczenie, że najemca nie wykonał zobowiązań z tytułu umowy najmu. Zdarzają się jednak postanowienia, które mogą zawężyć sposób lub zakres naruszenia umowy stwierdzonego w żądaniu wypłaty, co ogranicza także zakres zobowiązań, których wykonanie zostało faktycznie zabezpieczone. Przykładowo, jeżeli z treści gwarancji bankowej wynikać będzie, że można z niej skorzystać wyłącznie w wypadku naruszenia przez najemcę obowiązku zapłaty (czy zobowiązania o charakterze pieniężnym), to pojawi się problem przy chęci zaliczenia środków pieniężnych z gwarancji bankowej na depozyt (kaucję) na wypadek niedostarczenia przez najemcę nowej gwarancji tuż przed okresem jej wygaśnięcia;
- **miała charakter bezwarunkowy** – obowiązek wypłaty danej kwoty przez bank powinien być uzależniony jedynie od prawidłowego złożenia żądania wypłaty. Wypłata

środków z gwarancji nie powinna wiązać się z koniecznością udowodnienia dodatkowych okoliczności (np. wezwania najemcy do zapłaty), lub dodatkowymi czynnościami wynajmującego (jak np. przedstawienie bankowi dodatkowych dokumentów, np. umowy najmu, faktur, etc.). Bank nie powinien badać stosunku podstawowego (tj. umowy najmu) i roszczenia ani co do zasady, ani co do wysokości. Należy wspomnieć, że banki oferują co prawda warunkowe gwarancje bankowe, jednak ich atrakcyjność dla wynajmującego jako zabezpieczenie jest odpowiednio mniejsza;

- **była nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie** – klauzule te wpływają na tzw. cechę nieakcesoryjności gwarancji bankowej, tj. jej niezależności od stosunku podstawowego (o czym poniżej);
- **zapewniała bezwarunkową przenoszalność praw z gwarancji bankowej** – zastrzeżenie tej cechy zabezpiecza ewentualność sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem najmu, w okresie gwarancyjnym;
- **była niezależna od późniejszych ustaleń lub sporów stron umowy najmu** – co oznacza m.in., że środki nie będą mogły być wpłacone przez bank na depozyt sądowy;
- **wskazywała prawo polskie i jurysdykcję polskich sądów, jako właściwe** – element ten nabiera szczególnego znaczenia, w sytuacji gdy gwarantem jest bank zagraniczny, który nie posiada swojego oddziału w Polsce;
- **nie zawierała klauzul wyłączających** obowiązek banku do wypłaty środków na wypadek upadłości albo restrukturyzacji najemcy.

Po drugie, postanowienie zobowiązujące najemcę do dostarczenia gwarancji bankowej powinno wskazywać także obowiązek jej odpowiedniego uzupełniania – tak wobec zmieniającej się wysokości opłat (np. w przypadku indeksacji czynszu), jak i przedłużania (jeśli zostanie ona udzielona na czas krótszy niż okres najmu).

Po trzecie warto zadbać o mechanizm dyscyplinujący najemcę do dostarczenia i przedłużenia gwarancji. W tym celu sprawdzi się kara umowna (płatna za każdy dzień zwłoki), a w skrajnych przypadkach – wypowiedzenie umowy najmu.

Na zakończenie należy pamiętać, że zgodnie z aktualną praktyką banków gwarancja wystawiana jest najczęściej na okres jednego roku. Nie obejmuje więc całego okresu najmu. Aby zabezpieczyć się na wypadek braku dostarczenia nowej gwarancji (bądź aneksu przedłużającego jej ważność) przez najemcę warto uregulować w samej umowie możliwość skorzystania z gwarancji bankowej przez wynajmującego i zaliczenia wypłaconych przez bank środków na depozyt. Dzięki temu płatności wynikające z umowy zostaną zabezpieczone na wypadek bierności najemcy.

Dlaczego warto korzystać z gwarancji bankowej w umowach najmu?

Gwarancja bankowa nie jest jedynym mechanizmem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Do dyspozycji stron umowy najmu pozostaje wiele innych narzędzi, do których należą m.in. kaucja (depozyt), zastaw, dobrowolne poddanie się egzekucji czy też weksel. Dlaczego warto zatem korzystać z gwarancji bankowej? Przede wszystkim ze względu na fakt, że zabezpieczenie to cechuje tzw. nieakcesoryjność stosunku prawnego (o ile tak

postanowiono) oraz oderwanie wypłaty środków od sytuacji majątkowej dłużnika (najemcy). Gwarancja bankowa jest rozwiązaniem korzystnym także dla najemcy.

Niekcesoryjność gwarancji bankowej

Udzielenie bezwarunkowej, nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej kreuje nowy stosunek prawny między bankiem a beneficjentem gwarancji – wynajmującym. Najemca, mimo iż jest zleceniodawcą banku i ponosi koszty udzielenia gwarancji nie jest jej stroną. Stosunek ten, jak potwierdza orzecznictwo, jest odrębny i niezależny od stosunku podstawowego, który zabezpiecza gwarancja (tj. od umowy najmu). Dzięki temu spory między wynajmującym a najemcą na gruncie umowy najmu pozostają bez wpływu na obowiązek wypłaty kwoty gwarancyjnej przez bank, oczywiście o ile spełnione zostaną wszelkie formalne warunki gwarancji. Nieakcesoryjność gwarancji bankowej stanowi tym samym zabezpieczenie wynajmującego przed nieuzasadnionymi zastrzeżeniami najemcy w zakresie zasadności czy wymagalności określonych należności, które wynajmujący zamierza rozliczyć z sumą gwarancji. Wspomniane wyżej zalety pozostają zależne od udzielenia gwarancji o określonych cechach - bezwarunkowej, nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, jako że w obrocie występują także gwarancje warunkowe (kauzalne) – ściśle powiązane ze stosunkiem podstawowym.



Niezależność od sytuacji finansowej najemcy

W odróżnieniu od innych zabezpieczeń występujących na rynku nieruchomości komercyjnych jak oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel czy zastaw, gwarancja bankowa pozwala zaspokajać długi wynikające z umowy najmu z majątku osoby trzeciej - banku. Taka konstrukcja sprawia, że niezależnie od jakichkolwiek problemów finansowych najemcy, istnieje podmiot, który zaspokoi roszczenia wynajmującego. Gwarancja bankowa jest także zabezpieczeniem, które pozostaje niezależne od otwarcia względem najemcy postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego (chyba że odmiennie zastrzeżono w samej gwarancji). Jest to uzasadnione, gdyż wynajmujący zaspokaja swoje wierzytelności z majątku banku nie zaś z majątku najemcy podlegającego ochronie przewidzianej w tych postępowaniach (o czym szerzej poniżej).

Pewność obrotu profesjonalnego i korzyści dla najemcy



Gwarancja bankowa jest produktem wykorzystywanym na szeroką skalę w obrocie profesjonalnym. Podmiotem, który przejmuje ryzyko nienależytego wykonania umowy najmu, w tym także z uwagi na pogorszenie sytuacji finansowej najemcy, jest bank – instytucja finansowa podlegająca szczególnym regulacjom oraz nadzorowi organów państwowych, co znacząco obniża ryzyko braku zaspokojenia należności po stronie wynajmującego. Ponadto

wykorzystanie gwarancji bankowej - w odróżnieniu od depozytu – sprawia, że najemca nie jest zobowiązany do natychmiastowego angażowania własnych środków, które zostałyby zamrożone na okres najmu, tj. zazwyczaj na kilka, a czasem nawet kilkanaście lat.

Podsumowując – gwarancja bankowa posiada zalety hipoteki i zastawu w zakresie w jakim ma pokrycie w rzeczywistych aktywach, jednak bez związanych z tymi zabezpieczeniami formalności czy długiego oczekiwania na ich spieniężenie. Nie jest konieczne uruchamianie drogiego i kosztownego postępowania sądowego, aby uzyskać środki na pokrycie zadłużenia. Posiada ona także zalety depozytu, będąc jednocześnie rozwiązaniem korzystniejszym dla najemcy, który nie musi angażować własnych środków celem zabezpieczenia umowy najmu. Uzyskanie środków z gwarancji bankowej jest niezależne od ewentualnych problemów finansowych najemcy i nie wymaga sformalizowanych postępowań, jak w przypadku skorzystania z oświadczenia o poddaniu się egzekucji, czy weksla. Zatem termin wypłaty jest niezależny od opóźnień, które często występują w sądach, oraz terminów czynności komorniczych.

Obowiązek dostarczenia gwarancji przez najemcę a kara umowna

Zabezpieczenie umowy najmu za pomocą gwarancji bankowej zakłada zlecenie przez najemcę udzielenia tej gwarancji, oraz dostarczenia dokumentu gwarancji do wynajmującego.

Niewykonanie tych obowiązków powinno wiązać się z określoną sankcją umowną dla najemcy tak, aby istniał mechanizm dyscyplinujący najemcę do ich wykonania. Obok prawa do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym istnieje możliwość zobowiązania najemcy do dostarczenia gwarancji bankowej pod rygorem zapłaty kary umownej, mimo że kwestia ta budzi wątpliwości doktryny i orzecznictwa.



Jedna z wątpliwości dotyczyła faktu, iż obowiązek dostarczenia zabezpieczenia wynajmującemu nie stanowi jednego z zasadniczych świadczeń umowy najmu, a jedynie świadczenie poboczne¹. Została ona rozstrzygnięta m. in. w wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 26.10.2017 r., XV Ca 956/17 (LEX nr 2488939), w którym stwierdzono, że:

„Można przy tym obwarować karą umowną niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez dłużnika określonego umownie obowiązku, który nie należy do obowiązków podstawowych, przedmiotowo istotnych (...).”

który to pogląd należy uznać za aktualnie dominującą linię orzecniczą².

¹ Zob. Wyrok Sądu Najwyższego z 19.12.2000 r., V CKN 171/00, LEX nr 52662, Wyrok Sądu Najwyższego z 13.06.2008 r., I CSK 13/08, LEX nr 637699, Wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 26.03.2015 r., II C 1421/14, LEX nr 1841867, Wyrok Sądu Okręgowego w Łomży z 22.09.2016 r., I Ca 293/16, LEX nr 2139999.

² Por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 26/21, OSNC 2022/7-8/70, LEX nr 3268887, Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 10.10.2016 r., XIII Ga 241/16, LEX nr 2146617, Wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we

Kolejna, poważniejsza wątpliwość wynikała z faktu, że w świetle art. 483 k.c. kara umowna może zostać zastrzeżona wyłącznie na okoliczność braku lub nienależytego spełnienia świadczenia niepieniężnego. W przeciwnym wypadku kara umowna nie zostanie ważnie zastrzeżona. Źródłem problemu jest charakter obowiązku dostarczenia gwarancji bankowej przez najemcę, który nie był jednoznacznie oceniany przez sądy.



Umowa gwarancji zobowiązuje bank do zapłaty beneficjentowi określonej kwoty, niewątpliwie wiąże się ona zatem ze świadczeniem pieniężnym. Nie można jednakże pominąć faktu, że to bank, a nie najemca jest podmiotem obowiązany do zapłaty. Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa, zapłata środków z tytułu gwarancji stanowi świadczenie własne banku, nie jest zaś świadczeniem najemcy, które bank wykonuje w jego imieniu, mimo, że

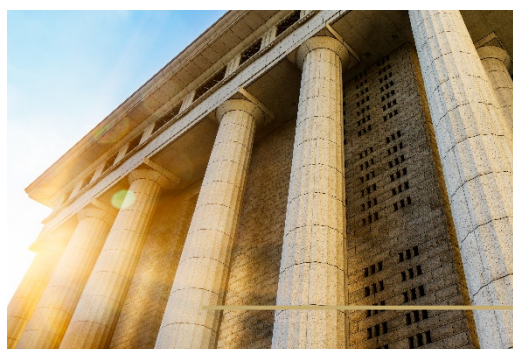
rozliczenie korzyści majątkowej następuje pomiędzy stronami stosunku podstawowego³. Najemca w umowie najmu zobowiązuje się do doprowadzenia do powstania określonego zobowiązania między bankiem a wynajmującym i do dostarczenia dokumentu o określonej treści; tak określone zobowiązanie trudno scharakteryzować jako pieniężne.

Niezależnie od powyższego, część sądów opowiada się za stanowiskiem, jakoby dostarczenie gwarancji bankowej było świadczeniem pieniężnym, zatem kara umowna nie może zostać zastrzeżona w sposób ważny - tak przyjął między innymi Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z dnia 31 stycznia 2022 r. sygn. akt X GC 638/21. Rozstrzygnięcie to nie znalazło jednak poparcia sądu drugiej instancji, który w sposób jednoznaczny wypowiedział się o ważności kary umownej w omawianym przypadku.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 28 października 2022 r., I AGa 118/22:

Zarówno z treści żądania skierowanego do pozwanego, a związanego z ustanowieniem gwarancji bankowej, jak i z samej gwarancji bankowej nie wynika, aby dłużnik – pozwany miał wykonać świadczenie pieniężne. Wręcz przeciwnie, świadczenie pieniężne, o ile kiedykolwiek byłoby spełnione, wykonać miał bank, a nie pozwany.

Zastrzeżenie kary umownej na wypadek nieprzedłożenia gwarancji bankowej nie może więc być utożsamiane z brakiem spełnienia przez pozwanego świadczenia pieniężnego, gdyż w świetle art. 81 ust. 1 prawo bankowe to nie pozwany był zobowiązany do świadczenia pieniężnego, a bank.



Powyższe rozstrzygnięcie daje jednoznaczną odpowiedź na dotychczasowe wątpliwości i przekonuje do stosowania kar umownych za brak dostarczenia gwarancji przez najemcę, co dodatkowo zabezpiecza interes wynajmujących.

Wrocławiu z 4.02.2016 r., IV GC 1144/11, LEX nr 2009947, Wyrok Sądu Najwyższego z 28.05.2014 r., I CSK 345/13, LEX nr 1532768, etc.

³ Wyrok SA w Poznaniu z 30.04.2021 r., I AGa 222/20, LEX nr 3197232.

Czy zawsze mogę skorzystać z gwarancji bankowej?

Gwarancja bankowa przed powstaniem roszczenia z umowy najmu

Relacja między zobowiązaniem banku do wypłaty określonej kwoty, a momentem powstania roszczenia z tytułu umowy najmu (tj. wymagalnością zobowiązania) w dużej mierze zależy od treści samej gwarancji.

Umowa gwarancji określa datę wejścia w życie jak i wygaśnięcia uprawnień z gwarancji, zatem okres w którym możliwe jest złożenie skutecznego żądania wypłaty. Okres ten niekoniecznie pokrywa się z okresem wymagalności wszystkich należności z umowy najmu.

Ponadto gwarancja może uzależnić wypłatę sumy gwarancyjnej od:



- **warunku** – np. przedstawienia przez wynajmującego dowodów wymagalności roszczenia w określonej kwocie (takich zapisów będąc wynajmującym należałoby unikać) - w takiej sytuacji żądanie wypłaty złożone przed powstaniem roszczenia będzie nieskuteczne,
- **oświadczenia w żądaniu zapłaty**, iż należności najemcy są wymagalne i nie zostały spełnione przez najemcę - w takiej sytuacji powstaniem roszczenia złożenie wniosku o wypłatę zakładałoby złożenie fałszywego oświadczenia.

Możliwe jest oczywiście udzielenie umowy gwarancji bezwarunkowej, samoistnej której treść nie oznacza powyższych wymogów formalnych dla wypłaty kwoty gwarancyjnej, oraz na tyle abstrakcyjnej, aby brak wymagalności zabezpieczonej wierzytelności nie wpływał na zasadność żądania wypłaty. Należy mieć jednak na uwadze, że:

„Jeżeli ze stosunku podstawowego nie wynika obowiązek świadczenia, to w sytuacji, gdy wierzyciel z tego stosunku otrzymuje od gwaranta sumę gwarancyjną, a następnie gwarant uzyskuje równowartość tej sumy od zleceniodawcy gwarancji, to uznać należy, że przesunięcie majątkowe, do którego doszło w wyniku ww. zdarzeń między dłużnikiem a wierzycielem ze stosunku podstawowego, w rzeczywistości nie znajdowało prawnego uzasadnienia. Oznacza to, że beneficjent gwarancji stał się wzbogacony kosztem dłużnika, a ten ostatni zubożony. Taka sytuacja może podlegać ocenie na podstawie art. 405 i nast. k.c. Nie wyklucza to oczywiście oparcia roszczeń dłużnika ze stosunku podstawowego na reżimie odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (por. art. 414 k.c.), w takiej sytuacji wykazania jednak wymagają inne okoliczności, inne są bowiem przesłanki odpowiedzialności ex contractu.”⁴

Tym samym rozliczenie kwoty uzyskanej z gwarancji bankowej z roszczeniami niewymagalnymi obarczone jest ryzykiem odpowiedzialności na podstawach wskazanych

⁴ Wyrok SA w Warszawie z 22.10.2020 r., VII AGa 2220/18, LEX nr 3184240.

powyżej. W praktyce jednakże gwarancja najczęściej zostaje udzielona na wypadek niewykonania wymagalnego zobowiązania.

Gwarancja bankowa po wygaśnięciu umowy najmu

Wygaśnięcie umowy najmu, podobnie jak moment powstania roszczenia na jej podstawie, wpływa na możliwość skorzystania z gwarancji bankowej wyłącznie w takim zakresie w jakim treść gwarancji ustanawia warunek, bądź uzależnia treść żądania wypłaty od trwania stosunku najmu. Gwarancja bankowa ukształtowana jako stosunek samoistny (nieakcesoryjny) jest źródłem zobowiązania banku, które pozostaje niezależne od wygaśnięcia umowy najmu - o ile tylko warunki formalne złożenia żądania wypłaty zostają spełnione, bank winien jest wypłacić sumę gwarancyjną wynajmującemu.

Co więcej, Sąd Najwyższy wskazuje, że nawet:

„(...) ewentualna nieważność tej umowy podstawowej albo odstąpienie od niej przez jedną ze stron nie ma wpływu na byt ważnego zobowiązania gwaranta wobec gwarantariusza, wynikającego z umowy gwarancji (...), ponieważ odpowiedzialność gwaranta nie ma charakteru odszkodowawczego, lecz wyraża się obowiązkiem zapłaty do wysokości uzgodnionej w umowie gwarancji tzw. sumy gwarancyjnej (wyrok SN z dnia 4 października 1995 r., II CRN 123/94, OSNC 1996/2/29), w razie zgłoszenia przez beneficjenta gwarantowi żądania zapłaty, spełniającego wymogi określone w umowie gwarancji”.⁵

Niezależnie od wygaśnięcia umowy najmu, prawo bankowe stanowi również, że roszczenie z gwarancji bankowej, jest wymagalne, choćby konkretne zobowiązanie, z którym gwarancja była związana, już wygasło⁶.

Wpływ stosunku podstawowego na gwarancję, jeśli nie wynika bezpośrednio z jej treści, zdaniem części orzecznictwa sprowadza się do rozważenia zastosowania konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Dotychczas znajdowała ona zastosowanie przykładowo gdy nastąpiło:



„żądanie zapłaty z gwarancji zabezpieczającej spłatę kredytu, gdy kredyt nie został wypłacony, rozszerzenie zakresu zabezpieczenia gwarancją albo sytuacja, w której beneficjent zwalnia dłużnika z długu, a następnie żąda zapłaty sumy gwarancyjnej”.⁷

Aktualnie orzecznictwo zmierza jednak w kierunku wzmocnienia ochrony nieakcesoryjności gwarancji. W szczególności Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że abstrakcyjny, autonomiczny charakter umowy gwarancji wyklucza możliwość naruszenia prawa podmiotowego przez beneficjenta, poprzez dochodzenie roszczeń z gwarancji. W przypadku faktycznego nieistnienia zabezpieczanych/rozliczonych wierzytelności, lub sporu co do ich wysokości, kwestie te jako związane ze stosunkiem podstawowym winny być rozstrzygane na jego podstawie, nie zaś w ramach stosunku z umowy gwarancji.⁸

⁵ Wyrok SN z 14.04.2016 r., II CSK 307/15, LEX nr 2224604.

⁶ Zob. art. 87 § 2 pr.b.

⁷ M. Bieniak [w:] Prawo bankowe. Komentarz, red. A. Mikos-Sitek, P. Zapadka, Warszawa 2022, art. 81.

⁸ Zob. Wyrok SN z 14.04.2016 r., II CSK 307/15, LEX nr 2224604.

Gwarancja bankowa gdy najemca kwestionuje wiarytelność z umowy najmu

Ustawa nie ogranicza wynajmującego co do typu gwarancji udzielonej na jego rzecz. Jak była już o tym mowa, gwarancja może mieć charakter warunkowy i kausalny, ale możliwy jest również do zastrzeżenia nieakcesoryjny, samodzielny charakter tej umowy. W drugim przypadku wynajmujący doprowadza do tego, że jakiegokolwiek zarzuty najemcy dotyczące umowy najmu, zasadności żądanych należności lub ich wysokości, nie wstrzymują możliwości skorzystania z gwarancji. Z punktu widzenia interesu wynajmującego, istotne jest aby gwarancja dostarczona przez najemcę zawierała wszelkie niezbędne klauzule zapewniające jej nieakcesoryjność.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów mającą moc zasady prawnej z dnia 16 kwietnia 1993 r. (sygn. akt. III CZP 16/93), bank udzielający gwarancji bankowej opatrzonej klauzulami „nieodwołalnie” „bezw warunkowo” oraz „na pierwsze żądanie” nie może skutecznie powołać się – w celu wyłączenia lub ograniczenia przyjętego na siebie obowiązku zapłaty – na zarzuty wynikające ze stosunku podstawowego (tj. umowy najmu), w związku z którym gwarancja bankowa została wystawiona.

Ocena obowiązku wypłaty środków z gwarancji bankowej dokonywana jest w ramach stosunku umowy gwarancji. Odrębną kwestią jest fakt, że kwota wypłacona z gwarancji będzie wykorzystana do rozliczenia zobowiązań z umowy najmu – wobec tego podstawy i zasadność rozliczenia tych zobowiązań będą oceniane (i ewentualnie kwestionowane) wyłącznie w ramach stosunku najmu, nie zaś stosunku gwarancji.⁹



Gwarancja bankowa w przypadku braku przedłużenia jej ważności

Warto pamiętać, że wraz z upływem terminu ważności gwarancji bankowej wygasa obowiązek banku wypłaty kwoty gwarancyjnej na rzecz wynajmującego. Aktualnie w realiach rynkowych gwarancje zabezpieczające umowy najmu bardzo rzadko udzielane są na

okres dłuższy niż jeden rok. Okoliczność ta powinna być uwzględniona w umowach najmu – przez zobowiązanie najemcy do każdorazowego dostarczania nowej gwarancji jeszcze przed wygaśnięciem obecnie wiążącej. Co w sytuacji, gdy obowiązek ten zostanie jednak przez najemcę zignorowany?

Wynajmujący na zasadzie swobody umów może zawrzeć w umowie najmu także postanowienie wskazujące, że w przypadku braku przedłużenia okresu ważności gwarancji bankowej przez najemcę w oznaczonym terminie, wynajmujący uprawniony będzie do wypłaty kwoty gwarancyjnej oraz wpłacenia jej na rachunek depozytowy wynajmującego. Tym sposobem wynajmujący może jednostronnie „przekształcić” gwarancję w depozyt zabezpieczający umowę najmu.

Zastosowanie powyższej konstrukcji wymaga zadbania o właściwe brzmienie gwarancji bankowej. Niezależnie od zapewnienia jej bezwarunkowego charakteru, gwarancja powinna

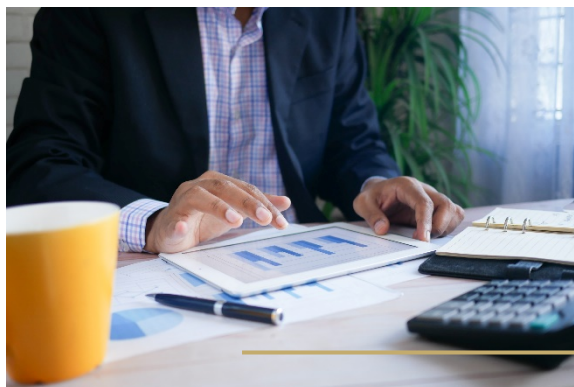
⁹ Zob. Wyrok SA w Warszawie z 22.10.2020 r., VII AGa 2220/18, LEX nr 3184240.

zabezpieczać nienależyte wykonanie lub brak wykonania zobowiązań z tytułu umowy najmu bez ich ograniczania do zobowiązań pieniężnych. Zgodnie z rozważaniami przedstawionymi powyżej (pkt. 2), obowiązek dostarczenia (oraz utrzymywania, przedłużenia) gwarancji bankowej ma charakter niepieniężny. Szczególnej ostrożności wymaga także określenie treści żądania wypłaty kwoty gwarancyjnej. Satisfakcjonujące dla wynajmującego będzie zastrzeżenie, mówiące o braku należytego wykonania zobowiązań (bez zawężania do kwestii „zobowiązań pieniężnych”) przez najemcę. Natomiast ewentualna treść gwarancji, zgodnie z którą można żądać wypłaty środków w sytuacji, gdy najemca nie zapłacił kwot należnych na podstawie umowy najmu, może już ograniczać możliwość spieniężenia środków z gwarancji bankowej oraz ich przeniesienia na rachunek depozytowy.

Gwarancja bankowa w przypadku upadłości i restrukturyzacji najemcy

Zagadnieniem budzącym wątpliwości wynajmujących jest także możliwość skorzystania z zabezpieczenia umownego w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego bądź upadłościowego wobec najemcy.

W tym kontekście należy pamiętać, że gwarancja bankowa stanowi jednostronne zobowiązanie banku w zakresie ewentualnego zadłużenia najemcy. Najemca nie jest stroną ww. czynności, wobec czego ogłoszenie jego upadłości ani otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego nie wpływa na możliwość skorzystania przez wynajmującego z gwarancji. W praktyce zdarzają się gwarancje, które w swojej treści wyłączają możliwość skorzystania z nich na wypadek upadłości najemcy. Aby gwarancja była skutecznym zabezpieczeniem także w takim przypadku, dobrze jest zadbać o usunięcie takiego postanowienia z treści gwarancji bankowej.



Podobnie przy restrukturyzacji – aktualnie żadne z postępowań restrukturyzacyjnych nie uniemożliwia skorzystania z gwarancji bankowej. Jednak pomimo tego, że obowiązujący od dnia otwarcia postępowania zakaz spełniania świadczeń objętych z mocy prawa układem dotyczy dłużnika, a nie jego wierzycieli, to w praktyce nadzorcy, zarządcy, czy sami dłużnicy dość często kwestionują możliwość pokrycia przez wynajmującego tzw. starych długów (tj. sprzed otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego) z gwarancji bankowej. Powyższe nie jest jednak w żaden sposób uzasadnione w świetle regulacji prawa restrukturyzacyjnego.



ARGON
LEGAL

office@argon.legal | www.argon.legal