Nierówne traktowanie najemców jako czyn nieuczciwej konkurencji a obowiązek odszkodowawczy wynajmującego

Opublikowano: 3 lipca 2023 • Autor: invettegs

Zasady uczciwej konkurencji muszą być uwzględniane przez wynajmujących, którzy w ramach swojej działalności wynajmują powierzchnie na rzecz różnych przedsiębiorców, jak ma to miejsce na przykład w centrach handlowych. Równe traktowanie kontrahentów wymaga kształtowania umów z najemcami i stosowania rozliczania kosztów w taki sposób, aby nie dochodziło do uprzywilejowania niektórych z nich i do pokrzywdzenia innych. […]

Zasady uczciwej konkurencji muszą być **uwzględniane przez wynajmujących**, którzy w ramach swojej działalności wynajmują powierzchnie na rzecz różnych przedsiębiorców, jak ma to miejsce na przykład w centrach handlowych. Równe traktowanie kontrahentów wymaga kształtowania umów z najemcami i stosowania rozliczania kosztów w taki sposób, aby nie dochodziło do uprzywilejowania niektórych z nich i do pokrzywdzenia innych.

Zasady uczciwej konkurencji w wynajmie powierzchni handlowych

W wynajmie powierzchni handlowych, takich jak centra handlowe, istotne jest przestrzeganie zasad uczciwej konkurencji. Wynajmujący powinien dbać o równe traktowanie wszystkich najemców i zapewnić, że umowy najmu oraz rozliczanie kosztów są uczciwe i sprawiedliwe. Niestety, nie zawsze tak się dzieje, co może prowadzić do naruszenia zasad równego traktowania i nieuczciwej konkurencji.

Równe traktowanie kontrahentów: Kluczowa zasada dla wynajmujących

W przypadku wynajmu powierzchni handlowych, kluczową zasadą jest równe traktowanie wszystkich kontrahentów. Oznacza to, że najemcy powinni być traktowani jednakowo pod względem warunków najmu, czynszu oraz udziału w kosztach wspólnych. Należy unikać sytuacji, w których niektórzy najemcy są uprzywilejowani kosztem innych. Niestety, niektóre praktyki stosowane przez wynajmujących mogą naruszać tę zasadę i prowadzić do nieuczciwej konkurencji.

Nieuczciwy model rozliczenia kosztów: Problematyczne praktyki w centrach handlowych

Jednym z problemów, które mogą występować w wynajmie powierzchni handlowych, jest **nieuczciwy model rozliczania kosztów operacyjnych.** Często najemcy są obciążani kosztami nieproporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w relacji do całkowitej powierzchni najmu w centrum handlowym.

Dodatkowo, niektórzy najemcy, zwani **„anchor tenants”**, cieszą się preferencyjnymi warunkami nie tylko pod względem czynszu i czasu trwania najmu, ale również udziału w kosztach wspólnych. To powoduje nierówne traktowanie kontrahentów i stwarza nieuczciwą konkurencję.

Wyrok Sądu Najwyższego: Czy nierówne obciążenie kosztami jest czynem nieuczciwej konkurencji?

Ważną kwestią dotyczącą nierównego traktowania najemców i sposobu rekompensaty powstałej szkody jest wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2022 r. (sprawa II CSKP 456/22). Sąd Najwyższy uchylił wcześniejszy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy uznał, że nierówne obciążenie kosztami operacyjnymi najemców, które nie jest rzeczowo uzasadnione, powinno być kwalifikowane jako czyn nieuczciwej konkurencji.

Odszkodowanie w przypadku nieuczciwej konkurencji

W przypadku czynów nieuczciwej konkurencji, **poszkodowani najemcy mogą domagać się odszkodowania.** Art. 18 ust. 1 pkt 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji stanowi podstawę

prawną dla takiego roszczenia. Jednakże, roszczenie odszkodowawcze podlega ogólnym zasadom prawa cywilnego. Istotne jest również określenie poziomu „równego traktowania” i analiza przyczynowo-skutkowa w celu wyrównania korzyści z uszczerbkiem.

Wyrównanie korzyści z uszczerbkiem

Aby wyrównać korzyści z uszczerbkiem, konieczne jest tożsame zdarzenie, które jest źródłem zarówno szkody, jak i korzyści. W przypadku nierównego traktowania najemców, źródłem szkody jest nieuczciwa konkurencja, która polega na uprzywilejowaniu niektórych najemców kosztem innych. Zasada compensatio lucri cum damno pozwala na wyrównanie korzyści osiągniętych przez wynajmującego z uszczerbkiem, jaki doznały inne najemcy.

Najemcy, którzy ponieśli szkodę z powodu nieuczciwej konkurencji, mają możliwość dochodzenia odszkodowania od wynajmującego. Ponadto, jeśli wynajmujący bezpodstawnie uzyskał korzyści kosztem innych najemców, może zostać zobowiązany do ich wydania. Kumulacja roszczeń daje możliwość ochrony interesów poszkodowanych najemców oraz przywrócenia równowagi w wynajmie powierzchni handlowych.

Obniżki czynszu a zubożenie najemcy

W niektórych przypadkach, w celu wyrównania korzyści z uszczerbkiem, sąd może z**obowiązać wynajmującego do obniżki czynszu** dla poszkodowanych najemców. Decyzja taka musi być oparta na analizie wpływu czynu nieuczciwej konkurencji na sytuację finansową najemcy oraz jego zubożenie. W takim przypadku, obniżka czynszu ma na celu przywrócenie równowagi i zapewnienie uczciwej konkurencji na rynku wynajmu powierzchni handlowych.

Więcej na temat nieuczciwej konkurencji przeczytasz w naszej zakładce Prawo ochrony konkurencji.

invettegs
3 lipca 2023