



SĄD NAJWYŻSZY
Rzeczypospolitej Polskiej

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego

Do druku nr 1096

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2021 r.

BSA I-021-114/21

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz. DS. 175. 313.21

Data wpływu: 7.05.2021

Pan

Christian Młynarek

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 23 marca 2021 r., SPS-WP.020.89.5.2021, działając na podstawie art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2017r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 825) w załączeniu uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.*

Z poważaniem,


dr hab. Małgorzata Manowska

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS-WP.020.89.10.2021

Data wpływu 10.05.2021r.



Opinia do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych

1. Niniejsza opinia dotyczy poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.
2. Ustawą z 31 marca 2020 r. nowelizującą przepisy ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, wprowadzono specyficzne uregulowanie najmów w galeriach handlowych powyżej 2000 m² (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 ze zm., dalej jako; ustawa). Projekt nowelizacji zakłada aby w trakcie trwania danego stanu epidemii bądź zagrożenia epidemicznego tylko i wyłącznie w przypadku pierwszego skorzystania przez najemcę/dzierżawcę z opcji o której mowa w art. 15ze ustawy umowa z właścicielem obiektu handlowego była przedłużana o 6 miesięcy plus okres zamknięcia obiektu, a w każdym kolejnym przypadku przedłużenie to miało miejsce tylko o okres zamknięcia obiektu handlowego.
3. Zakres obowiązywania art. 15ze ustawy budzi w praktyce szereg wątpliwości, zarówno co do granic przedmiotowych, jak i czasowych, z uwagi na liczne modyfikacje zakazów i ograniczeń epidemicznych wprowadzanych, a następnie sukcesywnie uchylanych bądź modyfikowanych. Przepis ten pomimo licznych nowelizacji ustawy nadal posługuje się nieprecyzyjnymi pojęciami, które nie są znane kodeksowi cywilnemu. Wątpliwości interpretacyjne budzi już na wstępie użyte w ust. 1 tego przepisu sformułowanie „wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy”. Z jednej strony wygasają wzajemne zobowiązania stron, z drugiej zaś najemca zobowiązany jest złożyć bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach. Przepis nie wyjaśnia, dla kogo oferta ma być wiążąca i bezwarunkowa. Z zakresu proponowanej zmiany nie wynika bowiem czy użycie przez ustawodawcę słów „bezwarunkową i wiążącą” dotyczy tylko najemców, czy też ofertą złożoną na podstawie tego przepisu będzie związany również wynajmujący. Ponadto, jak się wydaje to drugie określenie jest zbędne, bo z definicji oferty wynika,

że jest ona „wiążąca”. Również zwrot „oferta woli” budzi wątpliwości w zakresie sposobu interpretacji.

4. Zwrócić należy uwagę, że jakkolwiek projekt ustawy swoim zakresem obejmuje podmioty objęte zakazami prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², to jednak milczy jeżeli chodzi o sytuację najemców poza centrami handlowymi, jeśli korzystają z powierzchni handlowej. Najemcy ci, jeżeli objęci są zakazem prowadzenia określonej działalności w czasie epidemii (np. najemcy siłowni, salonów fryzjerskich), znajdują się w tożsamej sytuacji jak najemcy w galeriach handlowych. Należałoby oczekiwać od ustawodawcy równego potraktowania sytuacji najemców niezależnie od rodzaju powierzchni, w której prowadzą oni swoją działalność gospodarczą. Właściwym kryterium nie powinien być rodzaj powierzchni, ale sytuacja braku możliwości prowadzenia działalności, w jakiej najemca się znalazł w związku z wprowadzonymi całkowitymi zakazami lub ograniczeniami jego działalności w związku z epidemią.
5. Z zakresu proponowanej zmiany nie wynika, czy przepis ten stosuje się do umów najmu na czas nieoznaczony. Umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony z zasady może zostać wypowiedziana z zachowaniem terminów wypowiedzenia określonych w tej umowie, a w przypadku ich braku – z zachowaniem terminów ustawowych określonych w art. 673 kodeksu cywilnego. Proponowana zmiana nie wskazuje także, czy ma dyspozytywny charakter, czyli że strony mogą umówić się odmiennie.