***Zestawienie regulacji dotyczących postępowań cywilnych i umów najmu lokali***

USTAWA

z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw  
(Dz.U. z 2020, poz. 568, dalej jako „Ustawa Zmieniająca”)

*Spis treści:*

*I. Przepisy odnoszące się do postępowań cywilnych i terminów*

*II. Przepisy odnoszące się do umów najmu lokali*

***I. Wybrane przepisy ustawy COVID, odnoszące się do postępowań cywilnych i terminów materialnych, w brzmieniu nadawanym Ustawą Zmieniającą, obowiązujące w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii.***

**Art. 14a ust. 4.** Sprawami pilnymi, o których mowa w ust. 1 i 2, są sprawy:

[...]  
9) o odebranie osoby podlegającej władzy rodzicielskiej lub pozostającej pod opieką;

10) o których mowa w ustawie z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1878 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1690);

11) dotyczące umieszczenia lub przedłużenia pobytu nieletniego w schronisku dla nieletnich;

12) dotyczące umieszczenia małoletniego cudzoziemca w placówce opiekuńczo-wychowawczej;

13) z zakresu postępowania wykonawczego w sprawach, o których mowa w pkt 8–12;

14) wniosków o ustanowienie kuratora w celu reprezentowania interesów małoletnich w postępowaniu przed sądem lub innym organem w sprawach pilnych;

15) o których mowa w ustawie z dnia 22 listopada 2013 r. o postępowaniu wobec osób z zaburzeniami psychicznymi stwarzających zagrożenie życia, zdrowia lub wolności seksualnej innych osób (Dz. U. z 2019 r. poz. 2203 oraz z 2020 r. poz. 278);

16) przesłuchania przez sąd osoby w trybie zabezpieczenia dowodu lub co do której zachodzi obawa, że nie będzie można jej przesłuchać na rozprawie.

[...]

5. Sprawami pilnymi, o których mowa w ust. 3, są sprawy, w przypadku których ustawa określa termin ich rozpatrzenia przez sąd oraz sprawy wniosków o wstrzymanie wykonania aktu lub czynności.

6. Prezes sądu dokonujący w trybie ust. 1–3 wyznaczenia sądu właściwego do rozpoznawania spraw pilnych należących do właściwości sądu, który zaprzestał czynności, może wskazać także sprawy inne niż pilne należące do właściwości tego sądu, do których rozpoznawania będzie właściwy sąd wyznaczony.

**Art.** 15zzr. 1. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 bieg przewidzianych przepisami prawa administracyjnego terminów:

1) od zachowania których jest uzależnione udzielenie ochrony prawnej przed sądem lub organem,

2) do dokonania przez stronę czynności kształtujących jej prawa i obowiązki,

3) przedawnienia,

4) których niezachowanie powoduje wygaśnięcie lub zmianę praw rzeczowych oraz roszczeń i wierzytelno- ści, a także popadnięcie w opóźnienie,

5) zawitych, z niezachowaniem których ustawa wiąże ujemne skutki dla strony,

6) do dokonania przez podmioty lub jednostki organizacyjne podlegające wpisowi do właściwego rejestru czynności, które powodują obowiązek zgłoszenia do tego rejestru, a także terminów na wykonanie przez te podmioty obowiązków wynikających z przepisów o ich ustroju

– nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres.

2. Wstrzymanie rozpoczęcia i zawieszenie biegu terminów, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy terminów w rozpoznawanych przez sądy sprawach wskazanych w art. 14a ust. 4 i 5, terminów w sprawach wyboru lub powołania organów, których kadencje są określone w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, terminów wyborów do organów jednostek samorządu terytorialnego oraz terminów w sprawach wniosków i pytań prawnych do Trybunału Konstytucyjnego.

3. Właściwy organ, sąd lub podmiot może wezwać obowiązanego do dokonania czynności wynikających z przepisów prawa, w oznaczonym terminie i w zakresie, w jakim przepis ten zobowiązuje do dokonania czynności, jeżeli niepodjęcie czynności mogłoby spowodować niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi lub zwierząt, poważną szkodę dla interesu społecznego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną. W takim przypadku obowiązany powinien wykonać obowiązek w oznaczonym terminie.

4. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do terminu, o którym mowa w art. 632 § 5 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy. W przypadku gdy termin ten upływa w okresie, o którym mowa w ust. 1, porozumienie, że stosunek pracy będzie kontynuowany na dotychczasowych zasadach może zostać zawarte w terminie 30 dni od dnia zakończenia tego okresu. Zawarcie porozumienia w tym terminie wywołuje takie skutki, jakie wywarłoby zawarcie porozumienia w terminie, o którym mowa w art. 632 § 5 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

5. Czynności dokonane w celu wykonania uprawnienia lub obowiązku w okresie wstrzymania rozpoczęcia albo zawieszenia biegu terminów, o których mowa w ust. 1, są skuteczne.

6. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nie biegnie przedawnienie karalności czynu oraz przedawnienie wykonania kary w sprawach o przestępstwa, przestępstwa i wykroczenia skarbowe oraz w sprawach o wykroczenia.

**Art. 15zzs. 1.** W okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID bieg terminów procesowych i sądowych w:

1) postępowaniach sądowych, w tym sądowoadministracyjnych,

2) postępowaniach egzekucyjnych,

3) postępowaniach karnych,

4) postępowaniach karnych skarbowych,

5) postępowaniach w sprawach o wykroczenia,

6) postępowaniach administracyjnych,

7) postępowaniach i kontrolach prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa,

8) kontrolach celno-skarbowych,

9) postępowaniach w sprawach, o których mowa w art. 15f ust. 9 ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 847 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284),

10) innych postępowaniach prowadzonych na podstawie ustaw

– nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres.

2. Wstrzymanie rozpoczęcia i zawieszenie biegu terminów, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy terminów w rozpoznawanych przez sądy sprawach wskazanych w art. 14a ust. 4 i 5, terminów w sprawach wyboru lub powołania organów, których kadencje są określone w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, terminów wyborów do organów jednostek samorządu terytorialnego oraz terminów w sprawach wniosków i pytań prawnych do Trybunału Konstytucyjnego.

3. Wstrzymanie i zawieszenie biegu terminów, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy kontroli i postępowań wskazanych odpowiednio w dziale V rozdziale 3 oddziale 3 oraz dziale VI rozdziale 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych lub Prezes Krajowej Izby Odwoławczej mogą określić, w drodze zarządzenia szczegółowe warunki organizacji pracy Krajowej Izby Odwoławczej związane z zapewnieniem prawidłowego toku jej urzędowania oraz stosowane środki zapewniające bezpieczeństwo, mając na względzie konieczność podejmowania działań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.

4. W okresie, o którym mowa w ust. 1, strona, uczestnik postępowania, kontrolowany i ich kontrahent oraz organ, do którego zwrócono się o zajęcie stanowiska w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, są obowiązani, na żądanie organu, sądu lub podmiotu, prowadzących odpowiednio postępowanie lub kontrolę, w wyznaczonym przez nich terminie, do dokonania czynności określonej w tym żądaniu, jeżeli:

1) wymaga tego interes publiczny lub ważny interes strony albo kontrolowanego – w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 7– 9;

2) niepodjęcie czynności mogłoby spowodować niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi lub zwierząt, poważną szkodę dla interesu społecznego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną – w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, 5, 6 i 10.

5. W żądaniu, o którym mowa w ust. 4, organ, sąd lub podmiot, prowadzące odpowiednio postępowanie lub kontrolę, wskazują przyczyny wystąpienia z żądaniem.

6. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nie przeprowadza się rozpraw ani posiedzeń jawnych, z wyjątkiem rozpraw i posiedzeń jawnych w sprawach określonych w art. 14a ust. 4 i 5.

7. Czynności dokonane w okresie, o którym mowa w ust. 1, w postępowaniach i kontrolach, o których mowa w ust. 1, są skuteczne.

8. Bieg terminu:

1) na milczące załatwienie sprawy,

2) w innej sprawie, w której brak wyrażenia przez organ sprzeciwu, wydania decyzji, postanowienia albo innego rozstrzygnięcia uprawnia stronę lub uczestnika postępowania do podjęcia działania, dokonania czynności albo wpływa na zakres praw i obowiązków strony lub uczestnika postępowania,

3) na wyrażenie przez organ stanowiska albo wydanie interpretacji indywidualnej, z wyjątkiem interpretacji indywidualnej, o której mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa

– nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na okres, o którym mowa w ust. 1.

9. W okresie, o którym mowa w ust. 1, organ lub podmiot może z urzędu wydać odpowiednio decyzję w całości uwzględniającą żądanie strony lub uczestnika postępowania, zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, wyrazić stanowisko albo wydać interpretację indywidualną.

10. W okresie, o którym mowa w ust. 1:

1) przepisów o bezczynności organów oraz o obowiązku organu i podmiotu, prowadzących odpowiednio postępowanie lub kontrolę, do powiadamiania strony lub uczestnika postępowania o niezałatwieniu sprawy w terminie nie stosuje się;

2) organom lub podmiotom prowadzącym odpowiednio postępowanie lub kontrolę nie wymierza się kar, grzywien ani nie zasądza się od nich sum pieniężnych na rzecz skarżących za niewydanie rozstrzygnięć w terminach określonych przepisami prawa.

11. Zaprzestanie czynności przez sąd, organ lub podmiot, prowadzące odpowiednio postępowanie lub kontrolę, w okresie, o którym mowa w ust. 1, nie może być podstawą wywodzenia środków prawnych dotyczących bezczynności, przewlekłości lub naruszenia prawa strony do rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki.

**Art.** 15zzu. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

***II. Wybrane przepisy ustawy COVID odnoszące się do umów najmu lokali, w brzmieniu nadawanym Ustawą Zmieniającą, obowiązujące w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii.***

**Art.** 15ze. 1. W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej (umowy).

2. Uprawniony do używania powierzchni handlowej (uprawniony) powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Postanowienia ust. 1 przestają wiązać oddającego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty.

3. Postanowienia ust. 1 wchodzą w życie od dnia zakazu, a postanowienie ust. 2 od dnia zniesienia zakazu.

4. Postanowienia ust. 1–3 nie uchybiają właściwym przepisom ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej.

**Art.** 31s. 1. W przypadku gdy czas obowiązywania umowy najmu lokalu zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., umowa ta ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych. Przedłużenie umowy następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy.

2. Oświadczenie woli o przedłużeniu umowy najmu lokalu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych, najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się:

1) do najemcy, który w czasie co najmniej 6 miesięcy obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzających dzień wejścia w życie ustawy z dnia 28 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw albo przez cały czas obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzający dzień wejścia w życie tej ustawy, jeżeli umowa ta obowiązywała przez czas krótszy niż 6 miesięcy poprzedzających dzień wejścia w życie niniejszej ustawy, był w zwłoce z zapłatą:

a) czynszu lub

b) innych niż czynsz opłat za używanie lokalu lub

c) opłat niezależnych od wynajmującego lokal a przez niego pobieranych

– za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, jeżeli łączna wartość tych zaległych należności przekroczyła kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc, lub

2) jeżeli w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu najemca używał tego lokalu w sposób sprzeczny z tą umową lub niezgodnie z przeznaczeniem tego lokalu lub zaniedbywał obowiązki, dopuszczając do powstania w tym lokalu szkód, lub

3) jeżeli w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania ten lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, lub

4) do najemcy lokalu mieszkalnego, 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.

**Art.** 31t. 1. Do dnia 30 czerwca 2020 r. nie wypowiada się najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiadania umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

1) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 lub 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub

2) 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 ze najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiadania umowy najmu lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w związku z:

1) z naruszeniem przez najemcę postanowień tej umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używa tego lokalu lub

2) koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal.

**Art. 31u.** 1. W przypadku gdy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmującego lub wypowiedzenie przez niego wysokości czynszu w takim lokalu nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, a termin tego wypowiedzenia upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., termin wypowiedzenia ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r. Przedłużenie terminu wypowiedzenia następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy.

2. Oświadczenie woli o przedłużeniu terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o przedłużeniu terminu wypowiedzenia wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu tego terminu.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

1) na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub

2) 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 ze najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.