

STAN  
PRZEPISÓW NA  
DZIEŃ  
6 MAJA 2020 R.

# ALERT PRAWNY KKZ



KOPEĆ & ZABOROWSKI  
ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI

Tarcza Antykryzysowa  
3.0 zmienia  
także Kodeks Cywilny  
i Kodeks  
Postępowania  
Cywilnego

**TAK ZWANĄ „TARCZĄ ANTYKRYZYSOWĄ 3.0” CZYLI USTAWĄ O ZMIANIE NIEKTÓRYCH USTAW W ZAKRESIE DZIAŁAŃ OSŁONOWYCH W ZWIĄZKU Z ROZPRZESTRZENIANIEM SIĘ WIRUSA SARS-COV-2, UCHWALONĄ PRZEZ SEJM 30 KWIETNIA 2020 ROKU WPROWADZONE ZOSTAŁY ZMIANY W PRAWIE CYWILNYM. SĄ TO ZAPOWIADANE PRZEZ MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI REGULACJE MAJĄCE NA CELU OCHRONĘ DŁUŻNIKÓW PRZED UTRATĄ DOMÓW CZY MIESZKAŃ W WYNIKU EGZEKUCJI ZADŁUŻENIA.**



## Nieważność umów przenoszących własność nieruchomości

Tarcza Antykryzysowa 3.0 wprowadza do Kodeksu Cywilnego nowy art. 3871. Zgodnie z nową regulacją umowa w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości, służącej zaspokojeniu jej potrzeb życiowych jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z tej umowy lub z innej umowy, niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową jest nieważna jeżeli wystąpi jeden z trzech przypadków:

1. Wartość nieruchomości jest niższa niż wartość zabezpieczanych roszczeń powiększonych o wysokość maksymalnych odsetek za okres 24 miesięcy;
2. Wartość zabezpieczanych roszczeń nie jest określona;
3. Zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone wyceną nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę.



KOPEĆ & ZABOROWSKI



## Zmiany w licytacjach nieruchomości.

Zmiany zaszły także w Kodeksie Postępowania Cywilnego. Tarcza Antykryzysowa 3.0 wprowadza art. 9521 k.p.c. Nowy przepis zmienia tryb licytacji nieruchomości a także stawia nowe warunki aby licytację można było w ogóle przeprowadzić. Po wejściu w życie zmian wyznaczenie terminu licytacji z nieruchomości służącej zabezpieczeniu potrzeb mieszkalnych dłużnika będzie możliwa jedynie na wniosek wierzyciela. Nie będzie ona jednak możliwa jeżeli kwota należności głównie (czyli bez kosztów komorniczych oraz odsetek w postępowaniu egzekucyjnym) jest mniejsza niż 1/20 wartości nieruchomości. Jeżeli egzekucję z nieruchomości prowadzi kilku wierzycieli, do wyznaczenia terminu potrzebny będzie wniosek takiej części wierzycieli, których suma wierzytelności przekracza 1/20 wartości nieruchomości.

Przepisy te jednak nie dotyczą sytuacji kiedy egzekucja z nieruchomości prowadzona jest na rzecz Skarbu Państwa w wyniku wyroku karnego. Termin licytacji wyznacza się wtedy w przypadku gdy zgodę wyrazi na to dłużnik, lub sąd. Sąd wyraża zgodę na wyznaczenie terminu licytacji jeżeli przemawia za tym wysokość i charakter dochodzonej należności lub brak możliwości zaspokojenia wierzyciela z innych składników majątku dłużnika.

Terminu licytacji z nieruchomości służącej zabezpieczeniu potrzeb mieszkalnych dłużnika nie wyznacza się w czasie trwania stanu epidemii lub zagrożenia epidemiologicznego oraz 90 dni po jego ustaniu.

### W czym możemy Ci pomóc w tym zakresie?

- W analizie dotychczasowych umów zabezpieczonych na nieruchomości pod kątem nowych przepisów.
- W przygotowaniu umów zabezpieczonych na nieruchomości z dostosowaniem do nowych przepisów.
- W złożeniu wniosku do komornika o wyznaczenie terminu egzekucji z nieruchomości.
- W obronie przed nieuczciwymi wierzycielami dochodzącymi wierzytelności z pominięciem nowych przepisów.



# W czym możemy Ci pomóc?

- W przygotowaniu dokumentów do **przeprowadzenia w sposób zdalny posiedzeń zarządu**, rad nadzorczych i walnych zgromadzeń/zgromadzeń wspólników.
- **W renegotjacji warunków umów** z Twoimi kontrahentami ze względu na nadzwyczajne okoliczności (pandemia COVID-19).
- W restrukturyzacji Twojego przedsiębiorstwa i restrukturyzacji pod kontem **optymalizacji kosztów** bieżącej działalności.
- W weryfikacji czy zapewnili Państwo pracownikom **bezpieczne warunki pracy** lub też czy podjęliście Państwo kroki zgodne z prawem.
- **W pozyskaniu nowych źródeł finansowania**, w tym finansowania publicznego, w działaniach ukierunkowanych na utrzymanie przyznanego już finansowania.
- W skorzystaniu z możliwości **przesunięcia / odroczenia w czasie zobowiązań podatkowych** lub zobowiązań wobec ZUS, w tym w zweryfikowaniu nadchodzących terminów płatności.
- W sprawdzeniu możliwości aplikowania o **skorzystania z instrumentów wsparcia** dla Państwa firmy.
- W dokonaniu **przeglądu kluczowych umów** / umów kredytowych, pod kątem istnienia przepisów dotyczących siły wyższej, ich ewentualnego wpływu na Państwa działalność, w tym w ewentualnym powiadamianiu kontrahentów np. o sile wyższej lub o wszelkich innych możliwościach wynikających z postanowień zawartych w umowach.
- W ustaleniu strategii prawnej w celu złożenia lub **obrony roszczenia**, w tym w oszacowaniu i ocenie potencjalnej odpowiedzialności.
- W ustaleniu konstrukcji **optymalizacji kosztów zatrudnienia** pracowników.
- W przygotowaniu szytych na miarę porozumień zawieszających zakładowe **przepisy prawa pracy** lub zmieniających warunki pracy i płacy.
- W przygotowaniu **wypowiedzeń zmieniających warunki** pracy i płacy.
- W przeprowadzenie **reorganizacji zakładu pracy**, w tym zwolnień grupowych, redukcji lub likwidacji stanowisk pracy.



### **R. pr. Marta Kopec**

Partner Zarządzający

✉ [m.kopec@kkz.com.pl](mailto:m.kopec@kkz.com.pl)

☎ +48 731 500 123



### **Adwokat Joana Czekaj**

Szef Działu Obsługi Spółek  
i Transakcji

✉ [j.czekaj@kkz.com.pl](mailto:j.czekaj@kkz.com.pl)

☎ +48 604 961 471

## **Kopec Zaborowski Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.**

ul. Hoża 59a lok. 1B

00-681 Warszawa

☎ +48 22 501 56 10

fax.: +48 22 501 56 29

✉ [sekretariat@kkz.com.pl](mailto:sekretariat@kkz.com.pl)



**Prawo Pracy**



**Dokumentacja na  
posiedzenia on - line**



**Optymalizacja kosztów**



**Renegocjacja umów**



**Restrukturyzacja  
przedsiębiorstw**



KOPEC & ZABOROWSKI