DOPAD KORONAVIROVÉ PANDEMIE na nemovitostní trh

Mgr. Lukáš Syrový, advokát a partner, HAVEL & PARTNERS

Autoři:
Mgr. Lukáš Syrový,
advokát a partner, HAVEL & PARTNERS
JUDr. Josef Adam, LL.M.,
counsel, HAVEL & PARTNERS

Dne 1. března 2020 byly v České republice potvrzeny první případy nákazy onemocněním COVID-19. Tato skutečnost odstartovala sérii restriktivních opatření, jejichž dopad se projevil v podstatě v každé sféře společnosti, nemovitostní trh nevyjímaje. Jak se situace spojená s pandemií koronaviru SARS-CoV-2 může promítat do závazkových vztahů s nemovitostním prvkem?

Změna okolností

Občanský zákoník účinný od roku 2014 upravuje tzv. „hardship“, tj. změnu okolností odůvodňující spravedlivou změnu trvající smlouvy. **Jestliže každou smlouvu obecně charakterizuje její závaznost a nemožnost ji změnit bez souhlasu druhé smluvní strany, tak právě změna okolností může představovat výjimku z tohoto pravidla**. Důsledkem změny okolností může být omluvitelné prodlení, změna obsahu smlouvy a v některých případech i její ukončení.

Mezi podstatné změny okolností literatura zahrnuje i epidemie a karantény. Domníváme se proto, že za podstatnou změnu okolností, ze kterých strany před uzavřením jednotlivých smluv vycházely, může být považována i stávající situace v souvislosti s koronavirem. Bude však vždy záležet na konkrétních okolnostech, vymezení účelu smlouvy a dalších ujednáních v předmětné smlouvě.

Ze zákona platí, že změna okolností musí být natolik zásadní, aby založila v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr. Naopak pouze skutečnost, že plnění dle smlouvy se stalo obtížnějším, nezbavuje stranu povinnosti dluh splnit. Výhrada tohoto typu zároveň nekryje takovou změnu poměrů, jež byla vyvolána prostým vývojem ekonomiky a trhu, nebo která pojmově spadá do okruhu tzv. běžného podnikatelského rizika. **V konkrétních případech tak bude vyvstávat otázka, zda dopad do smluvního vztahu je zapříčiněn přímo opatřeními vůči koronaviru, či pouze obecným poklesem ekonomické aktivity, kdy aplikace ustanovení týkajících se podstatné změny okolností může být sporná.** V tomto ohledu je rovněž důležité poukázat na obtížné prokázání konkrétní příčiny nastalé nerovnováhy stran.

Trendem posledních let bylo obecné vylučování ustanovení týkajících se změny okolností. Limity takových smluvních ustanovení lze spatřovat v ujednáních v neprospěch slabší strany (zejm. spotřebitele), která mohou být považována za nicotná či neplatná. Objevují se i názory, které zpochybňují, zda generální vyloučení ustanovení o změně okolností může být považováno za řádné převzetí rizika změny okolností a vyvolávat tak kýžených účinků – tj. nemožnost stran/y domáhat se změny smluvních ujednání pro podstatnou změnu okolností.

Nájmy při změně okolností

Nájemní trh, zejména v oblasti komerčních retailových prostor, obdržel tvrdou ránu hned v počátku pandemie. Není proto divu, že se v nájemních vztazích (zejména ve vztahu k výši nájemného) stalo ustanovení „podstatná změna okolností“ často skloňovaným spojením.

S odkazem na princip clausula rebus sic stantibus (za předpokladu, že věci zůstanou, jak jsou) lze dovodit, že **změna okolností je mlčky ujednána v každé smlouvě** – ustanovení stávajícího občanského zákoníku týkající se podstatné změny okolností tak mohou být uplatněna i na nájemní smlouvy uzavřené před jeho účinností.

Dopad pandemie koronaviru do nájemních vztahů byl zřetelný zejména s ohledem na vládní

IMPACT OF THE CORONAVIRUS PANDEMIC on the real estate market

HAVEL & PARTNERS

CONNECTED THROUGH SUCCESS

JUDr. Josef Adam, LL.M., counsel, HAVEL & PARTNERS

Authors:
Mgr. Lukáš Syrový,
Associate and Partner, HAVEL & PARTNERS
JUDr. Josef Adam, LL.M.,
Counsel, HAVEL & PARTNERS

The first cases of COVID-19 infection were confirmed in the Czech Republic on 1 March 2020. This fact started a series of restrictive measures the impact of which has manifested itself in virtually every sphere of society, including the real estate market. How can the situation associated with the SARS-CoV-2 coronavirus pandemic be reflected in obligation relations having a real estate element?

Change of circumstances

The Civil Code, effective since 2014, regulates the so-called "hardship", i.e. a change of circumstances justifying a fair amendment to an existing contract. **If each contract is generally characterized by its binding nature and impossibility to amend it without the consent of the other party, then the change of circumstances may constitute an exception to this rule.** A change of circumstances may result in an excusable delay, an amendment to the content of the contract and, in some cases, its termination.

The literature also classifies epidemics and quarantines as significant changes of circumstances. We therefore believe that the current situation in connection with coronavirus can also be considered a significant change of circumstances, on which the parties relied before concluding the individual contracts. However, it will always depend on the specific circumstances, the definition of the purpose of the contract, and other provisions in the contract in question.

By law, a change of circumstances must be substantial enough to create a particularly gross disproportion in the rights and obligations of the parties. On the contrary, the mere fact that performance under the contract has become more difficult does not relieve the party of the obligation to pay the debt. At the same time, a reservation of this type does not cover such a change in conditions which was caused by the simple development in the economy and the market, or which conceptually falls within the scope of so-called 'ordinary business risk'. **In specific cases, the question will therefore be whether the impact on the contractual relationship is caused directly by measures against coronavirus or only by a general decline in economic activity, where the application of provisions concerning a substantial change of circumstances may be questionable.** In this regard, it is also important to point out the difficulty of proving the specific cause of the imbalance that has occurred between the parties.

The trend in recent years has been the general exclusion of provisions relating to a change of circumstances. The limits of such contractual provisions can be seen in the provisions that are to the detriment of the weaker party (especially the consumer), which can be considered null and void. There are also views that question whether the general exclusion of the change of circumstances clause can be considered a proper assumption of the risk of a change of circumstances and thus produce the desired effects – i.e. the inability of the party(ies) to demand an amendment to

Ilustrační foto / Illustrative photo

opatření zakazující maloobchodní prodej a prodej služeb v provozovnách. Vládní opatření se však dotkla i těch nájemců, jejichž provozovny nebyly ze zákona uzavřeny, nicméně zaznamenaly značný ekonomický pokles s ohledem na omezení volného pohybu osob.

Nastalá situace vyvolává otázky, kdo v konečném důsledku nese riziko výpadku výnosů plynoucí z této mimořádné události. Ne každá nájemní smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran, které vylučuje použití obecné úpravy obsažené v občanském zákoníku. **K obsahu smlouvy tak může přistoupit úprava, která dovoluje obnovit jednání o obsahu smlouvy z důvodů podstatné změny okolností, požadovat slevu z nájemného, nebo dokonce nájemní smlouvu vypovědět**.

Mimořádná doba přinesla i zásadně jiný pohled na výklad práva. V oblasti nájemného bylo mimo jiné diskutováno, zda **nemožnost užívat řádně předmět nájmu z důvodu krizového opatření vlády je možné považovat za rušení v užívání věci třetí osobou**. Důsledkem takové úvahy by byl nárok nájemce na přiměřenou slevu z nájemného. Ačkoliv předmětné ustanovení je inspirováno všeobecným zákoníkem občanským (tzv. ABGB), dle kterého sleva z nájemného či jeho prominutí byly výslovně zakotveny pro nemožnost užívání z důvodu nákazy, těžko předvídat, jak by takový výklad práva posoudil soud v případě občanskoprávního sporu.

Ilustrační foto / Illustrative photo

Za účelem ochrany nájemců jako slabší strany nájemních vztahů byl přijat zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů pandemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání. Ačkoliv byly původně diskutovány různé podoby tohoto zákona (a to včetně odkladu plateb nájemného), nakonec je reálně jediným projevem tohoto zákona skutečnost, že **pronajímatel není oprávněn dát nájemci výpověď pro neuhrazení nájemného, s nímž se v období 12. 3. 2020 až 30. 6. 2020 ocitl v prodlení**. Za odklad jej však rozhodně nelze považovat, když jiná práva pronajímatele plynoucí z prodlení nájemce zůstávají zachována, a to včetně práva nájemní smlouvu vypovědět z jiných důvodů, práva čerpat finanční prostředky z jistoty / bankovní záruky a práva pronajímatele na uplatnění nároku na úhradu smluvní pokuty či úroku z prodlení.

Další finanční pomoc podnikatelům má pak zajistit dotační program státu „COVID – nájemné“, představující participaci státu a pronajímatele na ztrátě nájemců stižených nuceným uzavřením provozoven.

Nejen nájmy trpí…

Zvláštní pozornost si v dnešní době žádá i otázka, zda **nastalou mimořádnou situaci v podobě pandemie koronaviru lze považovat za vyšší moc, či nikoliv**. Smyslem institutu vyšší moci je dle českého právního řádu ochránit povinnou stranu před povinností nahrazovat druhé straně škodu za situace, kdy nemůže splnit svoji smluvní povinnost pro nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážku, která vznikla mimo její vůli a kontrolu.

Ilustrační foto / Illustrative photo

Přestože smlouva může obsahovat širší vymezení vyšší moci, nemusí naplnění jejich podmínek mít vliv na povinnost hradit smluvní pokuty nebo na případné právo druhé strany ukončit smlouvu výpovědí nebo odstoupením.

Instituty vyšší moci i změny okolností se dotýkají nejednoho závazkového vztahu. Jejich aspekt se může projevit ve smlouvách o dílo, budoucích smlouvách kupních i nájemních či dohodách o společném záměru.

Pandemie koronaviru se v podstatě bezprostředně negativně promítla do stability nájemních vztahů. Z dlouhodobého hlediska lze očekávat její dopad rovněž do dalších závazkových vztahů a oblastí nemovitostního trhu. Pouze čas pak ukáže, jak a zda se nemovitostní trh vrátí do „před-pandemických“ kolejí.

Autor: HAVEL & PARTNERS

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

contractual provisions for a substantial change of circumstances.

Leases at a change of circumstances

The lease market, especially in the area of commercial retail space, was hit hard right at the beginning of the pandemic. It is therefore not surprising that in lease relations (especially in relation to the amount of rent) a substantial change of circumstances clause has become a frequently mentioned phrase.

With reference to the principle of clausula rebus sic stantibus (things standing thus), it can be concluded that **a change of circumstances is implicitly agreed in each contract** - the provisions of the current Civil Code concerning a substantial change of circumstances can also be applied to lease agreements concluded before its effective date.

The impact of the coronavirus pandemic on lease relations was clear, especially in light of government measures banning retail sale and sale of services in establishments. However, the government measures have also affected those tenants whose establishments were not closed by law, but nevertheless experienced a significant economic decline with regard to restrictions on the free movement of persons.

The situation raises questions as to who ultimately bears the risk of loss of income resulting from this extraordinary event. Not every lease contract constitutes an entire agreement of the parties, which excludes the application of the general regulation contained in the Civil Code. **The content of the contract can thus be modified under the regulation that allows the renegotiation of the content of the contract due to a substantial change of circumstances, demanding a discount on rent, or even terminating the lease agreement.**

The extraordinary period has also brought about a fundamentally different view of the interpretation of the law. In the area of rent, discussions have taken place, among other things, on **whether the impossibility of properly using the subject matter of lease due to a crisis measure of the government can be considered as a disturbance in the use of the thing by a third party.** The consequence of such a consideration would be the tenant's entitlement to a reasonable discount on rent. Although the provision in question is inspired by the General Civil Code (ABGB), under which the discount or forgiveness of rent was expressly enshrined for the impossibility of use due to infection, it is difficult to predict how such an interpretation of the law would be assessed by a court in the case of a civil dispute.

In order to protect tenants, as the weaker parties to lease relations, the Act on Certain Measures to Mitigate the Effects of the SARS CoV-2 Coronavirus Epidemic on Tenants of Business Premises has been passed. Although various forms of this Act were originally discussed (including deferral of rent payments), in the end the only manifestation of this Act is the fact that **the landlord is not entitled to serve a termination notice on the tenant for non-payment of rent which was delayed in the period between 12 March 2020 and 30 June 2020.** However, this can certainly not be considered a deferral, when the landlord's other rights arising out of the tenant's delay remain unchanged, including the right to terminate the lease agreement for other reasons, the right to draw funds from security / bank guarantee, and the landlord's right to claim a contractual penalty or default interest.

Further financial assistance to entrepreneurs is to be provided by the State subsidy program "COVID – Rent", representing the participation of the State and of landlords in the loss of tenants affected by the forced closure of establishments.

Not only leases are affected…

Today, the question of **whether or not the existing coronavirus pandemic emergency can be considered as force majeure** also requires special attention. Under Czech law, the purpose of the institute of force majeure is to protect the obliged party from the obligation to compensate the other party for damage in situations where it cannot fulfil its contractual obligation due to an unforeseeable and insurmountable obstacle that has occurred beyond its will and control. Although the contract may contain a broader definition of force majeure, the fulfilment of its conditions does not have to affect the obligation to pay contractual penalties or the possible right of the other party to terminate the contract by notice or withdrawal.

The institutes of force majeure and of a change of circumstances affect many obligation relations. Their aspect can be reflected in contracts for work, future purchase and lease agreements, as well as agreements on a joint purpose.

The coronavirus pandemic has had a significant immediate negative impact on the stability of lease relations. In the long run, its impact can also be expected on other obligation relations and areas of the real estate market. Only time will tell how and whether the real estate market will return to "pre-pandemic" ways.

Author: HAVEL & PARTNERS