
ZÁVAZKY A COVID-19
CONTRACTUAL OBLIGATIONS AND COVID-19

MIMOŘÁDNÁ SITUACE SOUVISEJÍCÍ S PANDEMIÍ NEMOCI KORONAVIRUS A JEJÍ VLIV NA SMLUVNÍ VZTAHY

THE EMERGENCY SITUATION RELATED TO THE CORONAVIRUS PANDEMIC AND ITS IMPACT ON CONTRACTUAL RELATIONS

Obecně je třeba konstatovat, že byť je v současné době situace související s pandemií nemoci koronavirus zcela mimořádná, až na výjimečné případy to nic nemění na povinnostech vyplývajících pro smluvní strany z uzavřených smluv. I nadále jsou smluvní strany svými povinnostmi vázány, a tedy i nadále musí plnit tak, jak bylo mezi smluvními stranami dohodnuto. Právní předpisy však na možnou existenci mimořádných situací v obecné rovině pamatují, a proto ve smluvních vztazích může dojít k určitým modifikacím, a to zejména v dále uvedených případech:

1. Změna okolností a právo domáhat se obnovení jednání o již uzavřené smlouvě

Občanský zákoník stanoví, že pokud dojde ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě. Touto podstatnou změnou okolností jistě může být právě současná situace pandemie nemoci koronavirus a s tím související opatření orgánů veřejné moci. Zvlášť hrubý nepoměr zde musí spočívat ve znevýhodnění jedné ze stran buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, nebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.

V případě, že by se smluvní strany po uplatnění tohoto právo jednou z nich nebyly schopny v přiměřené lhůtě dohodnout na změně smlouvy, může kterákoli ze smluvních stran podat návrh na soud. Soud

Although the situation related to the pandemic of the coronavirus disease is quite exceptional, it does not change the rights and obligations of the parties under existing contracts, except for exceptional cases. The contracting parties continue to be bound by their obligations and must, therefore, continue to perform as agreed between them. Nevertheless, legal regulations do regulate certain extraordinary situations, in which modifications may be made to contractual relations, particularly in the following cases:

1. Change of circumstances and the right to demand the resumption of negotiations on contracts already concluded

The Civil Code stipulates that in case of a change of circumstances so substantial that the it entails a particularly gross disproportion in the rights and obligations of the contracting parties, the party concerned has the right to request the negotiations on the contract be resumed. The current situation of the coronavirus pandemic and the related measures taken by public authorities may certainly be considered such substantial change of circumstances. The particularly gross disproportion in the rights and obligations to the disadvantage of one of the parties must be due to either disproportionate increase of cost of performance or disproportionate reduction of the value of the subject-matter of the performance.

If one of the parties exercised this right, but the parties failed to agree on a contract amendment within a reasonable period of time, either party may file an action in court. The court may subsequently change or cancel

následně může závazek ze smlouvy změnit nebo zrušit, avšak je třeba upozornit, že návrhy stran v tomto případě soud není vázán.

Do doby, než se smluvní strany dohodnou nebo než soud o návrhu pravomocně rozhodne, dotčená strana není oprávněna odložit plnění. I nadále je tedy smluvní strana povinna plnit své povinnosti vyplývající ze smlouvy v původním rozsahu.

Uplatnit právo na obnovení jednání o smlouvě je třeba v přiměřené lhůtě poté, co smluvní strana změnu okolností musela zjistit, přičemž dle občanského zákoníku se má za to, že tato lhůta činí dva měsíce. Proto pokud byste o uplatnění tohoto práva uvažovali, doporučujeme s tímto neotálet.

Před uplatněním tohoto práva je však třeba ověřit, že smlouva toto právo nevyklučuje. Velmi často v rámci smluvních ustanovení totiž dochází k tomu, že jedna ze stran (případně obě) na sebe tzv. převezme nebezpečí změny okolností. Za takové situace smluvní straně právo na obnovení jednání o smlouvě nevznikne.

Rovněž je třeba upozornit, že tohoto práva se lze domáhat pouze tehdy, pokud smluvní strana prokáže, že změnu okolností nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy. V této souvislosti proto důrazně doporučujeme, aby pokud bude v současné době docházet k uzavírání nových smluv, bylo na mimořádnou situaci ohledně pandemie nemoci koronavirus pamatováno (a tomu přizpůsobeny práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy), neboť do budoucna by bylo jen stěží možno tvrdit, že se jednalo o nepředpokládanou změnu okolností.

the contractual obligation, but it should be noted that the court is not bound by parties' proposals in this case.

Until the parties have agreed or the court has finally decided on the motion, the party concerned shall not be entitled to suspend performance. Therefore, the contracting party remains obliged to fulfill its obligations under the contract in the original extent.

The right to resume negotiations on the contract must be exercised within a reasonable period after the contracting party should have identified the change of circumstances, and according to the Civil Code such reasonable period is deemed to be two months. Therefore, if you are considering exercising this right, we recommend not postponing the decision.

Nevertheless, before exercising this right, it must be verified that the contract does not exclude this right. Very often, it is agreed that one of the parties (or both) assumes the risk of change of circumstances. In such a situation, the contracting party shall not have the right to claim the resumption of negotiations on the contract.

It should also be noted that this right can only be claimed if the contracting party demonstrates that it could not reasonably have anticipated or influenced the change of circumstances and that the change occurred after conclusion of the contract. In this context, therefore, we strongly recommend that, if new contracts are currently being concluded, they should reflect the coronavirus pandemic situation (the rights and obligations arising from the contract should be adjusted accordingly), as it would be difficult to claim in the future that it was an unforeseen change of circumstances.

2. Zproštění povinnosti k náhradě škody

Jistě nebude výjimkou, že v důsledku mimořádné situace bude docházet např. k pozdnímu dodání dohodnutého plnění a tím k porušení povinnosti ze smlouvy, přičemž v důsledku tohoto porušení může druhé smluvní straně vzniknout škoda. Ač za normálních okolností by k její náhradě byl škůdce povinen, za této mimořádné situace související s pandemií nemoci se může povinnosti k náhradě škody zprostit. K náhradě škody není škůdce povinen, pokud prokáže, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.

Tím samozřejmě může být právě současná situace pandemie nemoci a s tím související opatření. Vždy však bude třeba v každém jednotlivém případě posoudit, zda k porušení smluvní povinnosti skutečně došlo v důsledku této okolnosti a tato okolnost tak byla skutečně tím rozhodujícím faktorem, proč k porušení smluvní povinnosti došlo.

Zproštění povinnosti k náhradě škody se však neuplatní za situace, kdy zmíněná překážka vznikla až v době, kdy již byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení.

V každém případě však důrazně doporučujeme, aby pokud je Vám již nyní známo, že z Vaší strany v budoucnu dojde k porušení smluvní povinnosti (nebo k ní již došlo), abyste bez zbytečného odkladu tuto skutečnost druhé smluvní straně oznámili. Případné neoznámení s sebou nese další rizika.

2. Exemption from the obligation to pay damages

Certainly, it will not be exceptional that an extraordinary situation will lead to late delivery of the agreed performance and thus to a breach of the obligation under the contract, which may result in damage to the other contracting party. Although the pest would normally be required to reimburse it, in such an extraordinary pandemic-related situation he may be exempted. He shall not be liable for damages if he proves that he has been temporarily or permanently prevented from performing his obligation under the contract by an unforeseeable and insurmountable obstacle arising independently of his will.

Obviously, the current situation of the pandemic and related measures meets the definition. However, it will always have to be assessed on a case-by-case basis whether the breach of contractual obligations actually occurred as a result of such circumstance, and that the circumstance was indeed the decisive factor in the breach of the contractual obligation.

The exemption shall not apply in cases where the said obstacle arose at a time when the pest was already in default in fulfilling the agreed obligation.

In any case, we strongly recommend that if you are already aware you will breach a contractual obligation in the future (or you have already breached it), you should notify the other party without undue delay. Failure to do so may entail additional risks.

3. Povinnost uhradit smluvní pokutu

Případné zproštění povinnosti k náhradě škody v důsledku porušení smluvní povinnosti naopak nedopadá na povinnost uhradit smluvní pokutu. Smluvní strana má povinnost uhradit ve smlouvě zakotvenou smluvní pokutu bez ohledu na to, z jakého důvodu k porušení smluvní povinnosti došlo. Zproštění povinnosti k úhradě smluvní pokuty z důvodu mimořádné situace právní předpisy neznají.

Občanský zákoník sice dává soudu možnost nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížit, avšak toto moderační právo soudu dopadá primárně na jiné situace. Je proto otázkou, zda soudy v konkrétních případech budou mít prostor vykládat předmětné ustanovení tak, aby mohlo ke snížení smluvní pokuty z jejich strany docházet i v situacích, kdy k nesplnění povinnosti došlo v důsledku mimořádně okolnosti související s pandemií nemoci koronaviru.

Je rovněž otázkou, zda případné vymáhání smluvních pokut (za situace, kdy bude zcela jednoznačně prokázáno, že nesplnění smluvní povinnosti bylo způsobeno pouze a jenom v důsledku současné mimořádné situace) by nemohlo být vyhodnoceno jako rozporné s dobrými mravy.

Bohužel případné budoucí rozhodování soudů o těchto záležitostech je v současné době zcela nepředvídatelné.

4. Následná nemožnost plnění; fixní závazek

Jak již bylo uvedeno výše, v naprosté většině případů Vás současná mimořádná situace nezavazuje povinnosti nadále plnit uzavřenou smlouvu. Výjimkou v tomto ohledu může být

3. Obligation to pay contractual penalties

The possible exemption from the obligation to pay damages due to a breach of contractual obligation does not apply to the obligation to pay a contractual penalty. The contracting party is obliged to pay the contractual penalty stipulated in the contract regardless of the reason for breach of the contractual obligation. Exemption from the obligation to pay a contractual penalty due to an emergency situation is not regulated by the legislation.

Although the Civil Code gives the court the opportunity to reduce a disproportionately high contractual penalty, this moderation right of the court primarily applies to other situations. The question is, therefore, whether the courts will interpret the provision in question in such a way that the contractual penalty may be reduced even in situations where the infringement has occurred as a result of an extraordinary circumstance related to the coronavirus pandemic.

It could also be argued whether the possible enforcement of contractual penalties (in a situation where it will be clearly demonstrated that the failure to fulfill contractual obligations was solely due to the current extraordinary situation) could not be considered inconsistent with good morals.

Unfortunately, any future decision-making by the courts on these matters is currently completely unpredictable.

4. Subsequent impossibility of performance; fixed obligation

As mentioned above, in the vast majority of cases the current extraordinary situation does not relieve you of the obligation to continue to perform the concluded contract. An exception

zánik závazku v důsledku tzv. následné nemožnosti plnění. Podmínky tohoto ustanovení však v naprosté většině případů splněny nebudou, tudíž dle našeho názoru se jedná skutečně pouze o výjimečný institut.

Občanský zákoník totiž v tomto ohledu stanoví, že plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době. Lze předpokládat, že současná mimořádná situace (i přes její rozsah) je pouze dočasná, tudíž i když bude docházet k prodlením s plněním povinností, v naprosté většině případů bude možné smluvní povinnosti (dluh) splnit po určené době a k zániku závazku tak z tohoto důvodu nedojde.

Výjimku zde tvoří pouze tzv. fixní závazky. Byla-li ve smlouvě ujednána přesná doba plnění a vyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy závazku, že věřitel nemůže mít na opožděném plnění zájem, zaniká závazek počátkem prodlení dlužníka, ledaže věřitel dlužníku bez zbytečného odkladu oznámí, že na splnění smlouvy trvá. Zda se o fixní závazek jedná či nikoliv je třeba vždy posoudit s ohledem na konkrétní okolnosti daného smluvního vztahu.

V návaznosti na výše uvedené je však třeba upozornit, že v každém jednotlivém případě bude nutné důsledně posuzovat, zda to byla skutečně právě zmíněná mimořádná situace spočívající v pandemii nemoci a související opatření orgánů veřejné moci jako hlavní a bezprostřední příčina toho, že došlo k porušení smluvní povinnosti. Veškeré výše uvedené právní instituty je totiž třeba vykládat poměrně úzce, pouze jako výjimku z obecných pravidel.

in this respect may be the expiry of the obligation due to the so-called subsequent impossibility of performance. In our opinion, it is an exceptional institute as the conditions of the relevant provision of law will not be fulfilled in the vast majority of cases.

In that regard, the Civil Code provides that performance is impossible if the debt can be discharged under more difficult conditions, at a higher cost, with the help of another person or after a specified period of time. It can be assumed that the current situation (despite its scope) is only temporary, therefore, even if there are delays in the fulfillment of obligations, in the vast majority of cases it will be possible to fulfill the contractual obligations (debts) after certain time and the obligations shall thus not expire.

The only exception are the so-called fixed obligations. If the contract stipulates an exact time of performance and if it is clear from the contract or from the nature of the obligation that the creditor will not be interested in late performance, the obligation expires at the debtor's delay, unless the creditor notifies the debtor otherwise without undue delay. Whether or not an obligation is a fixed one should always be assessed case-by-case considering all the particular circumstances of the contractual relationship.

In the light of the above, it should be pointed out that, in each individual case, it will be necessary to assess carefully whether the pandemic situation and the related measures taken by public authorities were the main and immediate cause of the breach of the contract. All the above-mentioned juridical institutes must be interpreted relatively narrowly, as an exception to the general rules.

VLIV PANDEMIE KORONAVIRU NA NÁJEMNÍ VZTAHY

V souvislosti s posledním vývojem situace a narůstajícími vládními opatřeními cílenými na zpomalení šíření nákazy se množí zejména otázky na vliv této situace na nájemní vztahy, a to pokud jde o nájmy kancelářských prostor či komerčních jednotek.

Pro nájemní vztahy je typické, že jedna strana (pronajímatel) přenechává za úplatu druhé straně (nájemce) určitou věc. Základní povinností pronajímatele z nájemní smlouvy je tak umožnit nájemci užívání předmětu nájmu a povinností nájemce je platit nájemné. Nájemce nemá povinnost, ale pouze možnost předmět nájmu k dohodnutému účelu využívat.

Výše nastíněné obecné principy se uplatní i v případě nájemních vztahů. Platí zejména, že smluvní strany zůstávají svými povinnostmi vázány. O náhradě škody a nároku na smluvní pokuty platí, co bylo uvedeno výše. Vždy je však třeba důkladně zvážit, zda příčinou porušení byla skutečně pandemie, resp. opatření s ní související.

V současné situaci dopadají vládní opatření spíše na stranu nájemců, kdy pronajímatelé nadále umožňují nájemcům prostory užívat, ale nájemci je nejsou v důsledku zavedených opatření oprávněni užívat v plném rozsahu, čímž přicházejí o (velkou) část tržeb. To je však nezprošťuje povinnosti platit nájemné v plném rozsahu.

Lze si však představit i situaci, kdy by se omezení vyskytlo na straně pronajímatele, např. by bylo příslušnými orgány nařízeno dočasně uzavřít určitou budovu za účelem dezinfekce. V takovém případě by nájemcům vznikl nárok na slevu na nájemném,

IMPACT OF CORONAVIRUS PANDEMIC ON LEASES

In the context of recent developments and increasing governmental measures aimed at slowing the spread of the disease, questions are particularly raised about the impact of the situation on lease relationships, in particular leases of office space and commercial units.

Under a lease, a party (the landlord) lets certain thing (premises) to the other party (the tenant) to be used for consideration. The basic obligation of the landlord under the lease agreement is thus to enable the tenant to use the subject of the lease and the tenant is obliged to pay the rent. The tenant has no obligation, but only the possibility, to use the subject of the lease for the agreed purpose.

The general principles outlined above also apply to leases. In particular, the contracting parties remain bound by their obligations. Exemptions from the obligation to pay damages and contractual penalties may be claimed under the above-mentioned conditions. However, it is always necessary to consider carefully whether the cause of the breach was indeed the pandemic, or the measures related thereto.

In the current situation, governmental measures are more likely to affect tenants. Landlords continue to let tenants to use the premises, but tenants are not entitled to use them to the fullest extent as a result of the measures in place, thereby losing a (large) portion of sales. Nevertheless, this does not release them from the obligation to pay the rent in full.

It is also conceivable to have a restriction on the part of the landlord, for example in case the competent authorities order temporarily closure of a building for disinfection. In that case, the tenants would be entitled

jelikož by nemohli bez svého zavinění prostory v budově užívat.

Zda bude možné domáhat se obnovení jednání o již uzavřené nájemní smlouvě, bude nutno posuzovat případ od případu. Nicméně v praxi bývá aplikace příslušného zákonného ustanovení často vylučována, je tedy třeba podrobně nastudovat znění konkrétní smlouvy. Toto doporučení platí i pro ostatní otázky, protože dohoda smluvních stran může práva a povinnosti upravit odchylně od zákona a zejména ve větších administrativních budovách a obchodních centrech nebývá výjimkou, že nájemcům nevzniká nárok na slevu na nájemném ani v případě krátkodobého uzavření budovy z důvodu vyšší moci.

to a discount on the rent as they could not use the premises in the building without their fault.

Whether it will be possible to seek resumption of negotiations on a lease contract already concluded will have to be assessed on a case-by-case basis. However, in practice the application of the relevant statutory provision is often excluded, so it is necessary to study the wording of a specific contract in detail. This recommendation also applies to other issues, as the agreement of the parties may regulate rights and obligations differently from the Civil Code, and in particular in larger office buildings and shopping centers is not exceptional that tenants are not entitled to rent discount in case of short-term closure of the building due to force majeure.