



## Teisiniai patarimai dėl koronaviruso / Coronavirus Legal Alert

2020 m. kovo 24 d.

### Komercinė nuoma

#### COVID-19 ir komercinė nuoma

Paskelbus Lietuvoje karantiną dėl COVID-19 ir dėl to sutrikus arba sustojus didelės verslo dalies veiklai, vienas iš aktualiausių klausimų, užduodamų dėl nekilnojamojo turto komercinės nuomos santykių yra, ar nuomininkas privalo toliau vykdyti nuomos sutartį ir mokėti nuomą? Iš kitos pusės klausiama, ar nuomotojas privalo atleisti nuomininką nuo nuomos sutarties vykdymo? Ar dėl COVID-19 paskelbtas karantinas savaime yra laikoma force majeure aplinkybe?

Svarbu suprasti, kad komercinės veiklos apribojimai ar jos draudimai, nustatyti LR Vyriausybės, savaime nelaikomi nenugalima jėga, taip pat tai savaime nesąlygoja galimybės nevykdyti nuomos sutarties ar net ją dėl šių priežasčių nutraukti.

Vertinant esamas aplinkybes, nuomos šalys pirmiausiai turi peržiūrėti savo sudarytos nuomos sutarties sąlygas, t.y. kokias aplinkybes šalys iš anksto yra susitariusios laikyti nenugalima jėga, ar atitinkama šalis yra prisiėmusi tam tikrų nepalankių įvykių riziką ir pan. Be to, kaskart būtina nustatyti, ar tos aplinkybės atitinka visas teisės aktų reglamentuotas sąlygas, būtinas apskritai pripažinti force majeure buvimą (t.y. šių aplinkybių nebuvo sudarant sutartį ir jų atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti; dėl šių aplinkybių sutarties objektyviai negalima įvykdyti; neįvykdžiusi sutarties šalis tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar užkirsti joms kelio; šalis

March 24 2020

### Commercial lease

#### COVID-19 and commercial lease

Following the quarantine of COVID-19 in Lithuania and the consequent business disruption or disruption of a significant portion of the business, one of the most pressing questions for a commercial real estate lease relationship is whether the tenant must continue to perform the lease and pay the rent? On the other hand, is the landlord required to exempt the tenant from the performance of the lease? Is quarantine declared as a result of COVID-19 is a matter of force majeure per se?

It is important to understand that restrictions or prohibitions on commercial activities imposed by the Government of the Republic of Lithuania are not considered as force majeure per se, nor do they automatically give the possibility of non-performance or even termination of the lease.

In assessing current circumstances, the lease parties must first review the terms of their lease, i.e. what circumstances the parties have agreed in advance to be considered force majeure, whether the concerned party has assumed the risk of certain adverse events, etc. In addition, it must be determined on a case-by-case basis whether those circumstances meet all the conditions required by law for the general recognition of the existence of force majeure (that is, the circumstances did not exist when the contract was concluded and could not reasonably have been foreseen; these circumstances render the contract objectively

nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos).

unenforceable; the circumstances could not be controlled or prevented; the party had not assumed the risk of those circumstances or their consequences).

Pagal nurodytus kriterijus nustačius force majeure aplinkybių egzistavimą, nuomininkas išties gali sustabdyti tam tikrų savo įsipareigojimų pagal nuomos sutartį vykdymą (pvz. nemokėti nuomos mokesčio, neatlikti patalpų remonto ir pan.), tačiau tik tų ir tik tokia apimtimi, kiek tai buvo tiesiogiai paveikta nenugalimos jėgos (yra priežastinis ryšys tarp galiojančių draudimų ir sutarties nevykdymo, nebuvo jokio alternatyvaus būdo vykdyti sutartį). Tuo tarpu kiti įsipareigojimai turi būti vykdomi pilna apimtimi, pvz., patalpas išlaikyti tvarkingas, jas apdrausti, pateikti finansinės atskaitomybės dokumentus ar pan. Tad visais atvejais būtina analizuoti konkrečias aplinkybes bei nustatyti nuomininko pareigas, kurių objektyviai tapo neįmanoma vykdyti būtent dėl karantino paskelbimo ar pvz. dėl realios COVID-10 viruso grėsmės.

Under the force majeure criteria set out above, the tenant may indeed suspend certain of his obligations under the lease (for example non-payment of rent, refurbishment of premises, etc.), but only to the extent directly affected force majeure (there is a causal link between the prohibitions in force and the breach of contract, there was no alternative way of enforcing the contract). In the meantime, other obligations must be discharged in full, such as maintaining the premises in good order, insuring them, submitting financial statements, etc. In all cases, therefore, it is necessary to analyze the specific circumstances and to identify the tenant's obligations, which have become objectively impossible to perform precisely because of the announcement of quarantine or, for example due to the real threat of COVID-19 virus.

Manant, kad force majeure aplinkybių egzistavimą galima tam tikroje situacijoje pagrįsti, nuomininkas privalo nedelsiant apie šias aplinkybes bei jų įtaką sutarties tolesniam vykdymui informuoti nuomotoją.

Given that the existence of force majeure circumstances can be justified in a particular situation, the tenant must immediately inform the landlord of these circumstances and their effect on the continued performance of the contract.

Pažymėtina ir tai, kad nesant į nuomos sutartį įtrauktų force majeure sąlygų, nuomos sutarties šalys gali be apribojimų remtis vien LR Civilinio kodekso nuostatomis.

It should also be noted that in the absence of force majeure clauses included in the lease agreement, the lease agreement parties can invoke the provisions of the Civil Code of the Republic of Lithuania without any limitation.

Kaip ir kitų sutarčių vykdymo atveju, pritrūkus argumentų dėl force majeure aplinkybių egzistavimo, galima pasinaudoti ir kitomis teisės aktų suteikiamomis teisėmis, pvz. kreiptis į kitą šalį dėl sutarties sąlygų pakeitimo, iš esmės pasikeitus sutartinių prievolių pusiausvyrai, o nesutarus – kreiptis į teismą.

As in the case of other contracts, in the absence of proof for the existence of force majeure, other legal rights could be performed, for example to as apply to the other party for a modification of the terms of the contract in the event of a substantial change in the balance of the contractual obligations or, in case of disagreement, to go to court.

### **COVID-19 ir statybos ranga**

### **COVID-19 and construction contract**

Taip pat kaip ir verslo patalpų nuomos atvejais, statybos rangos sutarties šalys, norėdamos pasiremti force majeure aplinkybių egzistavimu ir dėl to sustabdyti tam tikrų sutartinių prievolių, kylančių iš statybos rangos sutarties, vykdymą, privalo individualiai vertinti, ar šių prievolių vykdymas tapo neįmanomas dėl komercinės veiklos apribojimų/draudimų, nustatytų LR Vyriausybės, taip pat

As in the cases of business premises leases, parties of the construction contract in order to invoke force majeure and thereby suspend certain contractual obligations must individually assess whether their performance has been rendered impossible under the commercial restrictions / prohibitions imposed by the Government of the Republic of Lithuania, as well as analyzing standard terms of

analizuoti sudarytų statybos rangos sutarčių ar FIDIC standartines sąlygas, jei pastaruoju atveju sutartis parengta naudojantis FIDIC standartinėmis statybos sutarčių sąlygomis.

Turint omeny vis gilėjančius logistikos sutrikimus dėl valstybių sienų kontrolės atnaujinimo ir dėl to vėluojamos pristatyti statybos darbams reikalingos įrangos/medžiagų, rangovai jau dabar susiduria su sunkumais bei statybos darbų terminų pažeidimais. Tokios aplinkybės, tikėtina, galėtų būti pripažįstamos nenugalima jėga, kiek tai susiję su terminų pagal statybos rangos sutartį praleidimu, tačiau visais atvejais atskiros situacijos vertintinos individualiai.

Be to, nemaža dalis statybos sektoriaus darbuotojų yra užsienio piliečiai, kurie dėl uždromų tarpvalstybinių sienų suskubo grįžti į savo šalis taip palikdami apytuštes statybų aikšteles. Pavyzdžiui, jei rangovas netenka techninių darbuotojų, turinčių itin siauro profilio specifinių žinių, ir kokių nebūtų galimybės pakeisti kitais, tokia aplinkybė galimai tenkintų force majeure sąlygas, kiek tai susiję su tam tikros statybos darbų dalies vykdymu.

Pabrėžtina, kad apie tokias force majeure aplinkybes bei jų įtaką sutarties vykdymui, būtina tuoj pat, neatidėliojant raštu informuoti kitą šalį, taip pat aktyviai ir sąžiningai bendradarbiauti su kita šalimi, siekiant sušvelninti dėl force majeure kilusias ar galinčias kilti neigiamas pasekmes.

Rangovai, patirdami minėtus ar panašius sunkumus ir siekdami vykdyti prisiimtus įsipareigojimus bei įsigydami brangesnę įrangą/ medžiagas ar samdydami brangiau apmokamus vietinius specialistus, be kita ko, greičiausiai bus linkę naudotis ir LR Civilinio kodekso suteikiamomis teisėmis bei reikalauti darbų kainos padidinimo ar net sutarties nutraukimo dėl esminio tiekiamų medžiagų ar įrenginių kainos arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kainos padidėjimo (daugiau nei 15 %), ko rangovas negalėjo numatyti rangos sutarties sudarymo momentu.

### **Nuo ko pradėti ir kaip galime padėti?**

Vienas iš esminių akcentų, vertinant susidariusias aplinkybes bei realią jų įtaką atitinkamos sutarties vykdymui, yra konkrečios sutarties ir su ja susijusių aplinkybių kompleksinė analizė bei

construction contracts or FIDIC, if the latter is prepared using FIDIC standard terms of construction contracts.

Given the ever-increasing logistical disruption caused by the reintroduction of state border controls and consequent delays in delivering construction equipment / materials, contractors are already facing difficulties and violations of construction deadlines. Such circumstances are likely to be invoked as force majeure as regards failure to comply with the terms of the works contract, but in each case the individual situations must be assessed individually.

In addition, a significant number of foreign workers in the construction sector have immediately returned to their countries due to the closing of cross-border borders, thus leaving vacant construction sites. For example, if a contractor loses technical staff with a very narrow profile of expertise and workers could not be replaced, such a circumstance would potentially satisfy the conditions of force majeure for the execution of a particular part of the construction work.

It should be stressed that it is necessary to notify promptly in writing another party regarding such circumstances of force majeure and their effect on the performance of the contract, as well as to cooperate actively and fairly with the other party in order to mitigate the adverse consequences of force majeure.

Contractors experiencing the above or similar difficulties, and in order to meet their obligations they are purchasing more expensive equipment / materials or hiring more paid local professionals, are likely to, among other things, be tempted to use the rights provided under the Civil Code of the Republic of Lithuania. The contractor can require an increase in the price of the works or even the termination of the contract due to a substantial increase (more than 15%) in the price of the materials or equipment supplied or services rendered to the contractor at the time the contract was awarded.

### **Where to start and how can we help?**

One of the key points in assessing the circumstances and their actual impact on the performance of the contract in question is the complex analysis of the specific contract and its circumstances

konstruktyvus bendradarbiavimas su kita sutarties šalimi, kiek įmanoma, siekiant surasti geriausius sprendimus bei išsaugoti šalių dalykinius santykius.

Tuo tikslu operatyviai peržiūrime sutartis, vertiname jų sąlygas, identifikuojame galimas problemas, pateikiame teisinį konkrečios situacijos vertinimą, konsultuojame bei atsakome į kilusius klausimus, atitinkamai parengiame reikiamus pranešimų, sutarčių pakeitimų projektus, vertiname klientui adresuotą korespondenciją ir dokumentus, padedame siekti klientui palankiausio sprendimo.

and constructive cooperation with the other party to find the best possible solutions and to maintain business relations.

To this end, we promptly review contracts, evaluate their terms, identify potential problems, provide legal assessment of a specific situation, advise and answer any issues, prepare relevant draft notices, contract modifications, evaluate correspondence and documentation addressed to a client, and assist in seeking a client-friendly solution.

### Susisiekite kontaktais/ Our contacts:



**Sigitas Groblys**  
*Partneris/Partner*

T: +370 5 254 6828  
M: +370 698 45254  
sigitas.groblys@eversheds.lt



**Aurelija Juodienė**  
*Vyresnioji teisininkė/  
Senior Associate*

T: +370 5 254 6826  
M: +370 687 31752  
aurelija.juodiene@eversheds.lt

**[eversheds-sutherland.com](http://eversheds-sutherland.com)**

© Eversheds Sutherland 2020. All rights reserved.  
Eversheds Sutherland (International) LLP is part of a global legal practice, operating through various separate and distinct legal entities, under Eversheds Sutherland. For a full description of structure and a list of offices, please visit [www.eversheds-sutherland.com](http://www.eversheds-sutherland.com)