ATMINTINĖ
DĖL COVID-19 IR NUOMOS SUTARTIES SĄLYGŲ KEITIMO

Informacija parengta 2020 m. kovo 24 d. verslo teisės advokatų profesinės bendrijos “STRATEGUM Dargis ir partneriai” Giedrė Kačinskienė.

Verslui vis dažniau kyla klausimai:

- ➔ Ar COVID-19 ir/ar LR Vyriausybės 2020-03-14 nutarimas Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ gali būti priežastis nemokėti ir/ar sumažinti nuomos mokestį ir, jeigu taip, kaip to pasiekti praktiškai?
- ➔ Kokių veiksmų gali imtis Nuomotojas dėl savo interesų apsaugos, gavus prašymą dėl Nuomos sutarties sąlygų pakeitimo?

Todėl parengėme teisinę informaciją šiais aktualiais klausimais.

I DALIS - NUOMOS SUTARTIES SĄLYGŲ KEITIMAS REMIANTIS LR CK 6.204 STR.

LR CK 6.204 straipsnis reglamentuoja sutartinių įsipareigojimų vykdymą pasikeitus aplinkybėms. Sutarties vykdymo suvaržymu laikomos aplinkybės, kurios iš esmės pakeičia sutartinių prievolių pusiausvyrą, t. y. arba iš esmės padidėja įvykdymo kaina, arba iš esmės sumažėja gaunamas įvykdymas, jeigu: (1) tos aplinkybės atsiranda arba nukentėjusiai šaliai tampa žinomos po sutarties sudarymo; (2) tų aplinkybių nukentėjusi šalis sutarties sudarymo metu negalėjo protingai numatyti; (3) tų aplinkybių nukentėjusi šalis negali kontroliuoti; (4) nukentėjusi šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos.

Kai sutarties įvykdymas sudėtingesnis, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama sutartį pakeisti. Šis prašymas turi būti pagrįstas ir pareikštas tuoj pat po sutarties įvykdymo suvaržymo. Kreipimasis dėl sutarties pakeitimo savaime nesuteikia nukentėjusiai šaliai teisės sustabdyti sutarties vykdymą. Jeigu per protingą terminą šalys nesutaria dėl sutarties pakeitimo, tai abi turi teisę kreiptis į teismą. Teismas gali: (1) nutraukti sutartį ir nustatyti sutarties nutraukimo datą bei sąlygas; (2) pakeisti sutarties sąlygas, kad būtų atkurta šalių sutartinių prievolių pusiausvyra.

II DALIS - NUOMININKO INTERESAI IR PRAKTINIAI VEIKSMAI

Nuomininkas, kuris negali tinkamai vykdyti Nuomos sutarties (mokėti nustatyto nuomos mokesčio) dėl susidariusios situacijos dėl COVID-19 turi nedelsiant (kaip įmanoma greičiau nuo tokių aplinkybių paaiškėjimo dienos) raštu kreiptis į Nuomotoją su prašymu pakeisti Nuomos sutarties sąlygas. Pavyzdžiui, laikinai sumažinti nuomos mokesčio dydį (nurodant konkretų dydį, kokį gali Nuomininkas mokėti), atidėti nuomos mokesčio ar jo dalies mokėjimą ir pan.

Teikdamas viršuje nurodytą rašytinį prašymą Nuomininkas turėtų nurodyti konkrečias Nuomos sutarties sąlygas: sąlygas, kurias pageidauja keisti ir pasiūlymą, kaip konkrečiai turėtų skambėti naujos keičiamos Nuomos sutarties sąlygos. Teikdamas viršuje nurodytą rašytinį prašymą Nuomininkas turėtų pateikti įrodymus bei argumentus, kad dėl susidariusios situacijos (COVID - 19) iš esmės pasikeitė šalių pusiausvyra ir kad jam iš esmės pasunkėjo Nuomos sutarties įvykdymas.

Nuomininkui gavus teigiamą Nuomotojo atsakymą į pateiktą prašymą, Nuomininkui rekomenduojama inicijuoti ir šalims sudaryti papildomą rašytinį susitarimą dėl Nuomos sutarties sąlygų pakeitimo.

Nuomininkas, gavęs neigiamą Nuomotojo atsakymą operatyviai gali kreiptis į teismą su ieškiniu dėl Nuomos sutarties sąlygų pakeitimo arba Nuomos sutarties nutraukimo (savo pasirinkimu).

Svarbu atkreipti dėmesį, kad:

- ➔ Ikiteisminė situacijos sprendimo tvarka (prašymo pateikimas) yra privaloma. Tik pateikus tokį prašymą Nuomotojui ir negavus (arba gavus neigiamą atsakymą) Nuomininkas turi teisę kreiptis į teismą su prašymu pakeisti Nuomos sutarties sąlygas.
- ➔ Rašytinis prašymo pateikimas Nuomotojui neatleidžia Nuomininko nuo pareigos ir toliau vykdyti Nuomos sutarties sąlygas (kol nebus sudarytas atitinkamas susitarimas dėl Nuomos sutarties sąlygų pakeitimo).

III DALIS - NUOMOTOJO INTERESAI IR PRAKTINIAI VEIKSMAI

Nuomotojui rekomenduojama pateikti argumentuotą atsakymą į tokį Nuomininko prašymą raštu bet kokiu atveju. Formalus ir neargumentuotas Nuomotojo neigiamas atsakymas (arba atsakymo nepateikimas apskritai) teismo gali būti laikomas kooperavimosi ir bendradarbiavimo principų pažeidimu, dėl ko gali kilti neigiamos pasekmės.

Nuomotojas, gavęs rašytinį Nuomininko prašymą, turi teisę pateikti savo pasiūlymą ir vesti derybas dėl Nuomos sutarties sąlygų pakeitimų nebūtinai Nuomininko nurodytomis sąlygomis. Pavyzdžiui, ne sumažinti, o atidėti nuomos mokesčio ar jo dalies mokėjimą ir pan..

Nuomotojas turi teisę paprašyti pateikti papildomas mokėjimo įvykdymo užtikrinimo priemones iš Nuomininko, kad pakeitus (pvz., atidėjus nuomos mokesčio mokėjimą ar jo dalį) būtų užtikrintas tokių mokėjimų atlikimas (pvz., laidavimas, vekselis ir pan.).

Atkreipiame Jūsų dėmesį, jog aukščiau pateiktos įžvalgos yra bendro pobūdžio, kas reiškia, jog kiekviena konkreti faktinė situacija turėtų būti vertinama individualiai.

Visa aktuali informacija verslui:
atnaujinama kiekvieną dieną verslo teisės advokatų profesinės bendrijos “STRATEGUM Dargis ir partneriai” Linkedin paskyroje - https://www.linkedin.com/company/strategum/