

ZAKUP I NAJAM NEKRETNINA I STEČAJNI DUŽNIK KAO UGOVARATELJ¹

Mario Vukelić, dipl. iur. oec.,
predsjednik Visokog trgovačkog suda
Republike Hrvatske

UDK: 347.235:347.736
Ur.: 30. siječnja 2017.
Pr.: 8. veljače 2017.
Pregledni znanstveni rad

Sažetak

U radu se analiziraju pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka u odnosu na sklapanje, raskid, otkaz ili odustanak od ugovora o zakupu i najmu nekretnina. Posebno se razmatra položaj stečajnog dužnika kao najmoprimca ili zakupnika te kao najmodavca ili zakupodavca kao i pravo stečajnog upravitelja na izbor nastavka, odustanka, raskida ili otkaza tih ugovora. Razmataju se odredbe Stečajnog i drugih zakona koji reguliraju materiju zakupa i najma nekretnina, a odnose se na ugovaratelja- stečajnog dužnika.

***Ključne riječi:** zakup, najam, nekretnina, stečajni dužnik, stečajni vjerovnik, vjerovnik stečajne mase.*

1. NAJAMNI I ZAKUPNI ODNOSI U STEČAJU

Otvaranje stečajnog postupka u pravnom, ali i u ekonomskom pogledu predstavlja bitnu, nezaobilaznu novinu o odnosu na najam i zakup nekretnina.

Stoga svaka od ugovornih strana mora žurno preispitati svoje ekonomske interese i pravni položaj u odnosu na novonastalu situaciju. Pritom su gospodarski potezi omeđeni pravnim okvirom Stečajnog zakona.²

Opće odredbe o ugovoru o zakupu sadržane su u člancima 519.-549., a o ugovoru o najmu u člancima 550.-578. Zakona o obveznim donosima.³

U odnosu na stečajni postupak, osnovno je pravilo da najam i zakup nekretnina ne prestaju otvaranjem stečajnoga postupka,⁴ a stečajnom upravitelju pripada posebno pravo na izbor hoće li ili ne održati te ugovore na snazi.

To jednako vrijedi za zakupne i najamne odnose koje je stečajni dužnik sklopio bilo kao zakupodavac ili najmodavac, bilo kao zakupnik ili najmoprimac.

Drugim riječima, otvaranjem stečajnog postupka, ugovori o najmu i zakupu nekretnina ne prestaju po sili zakona.

1 Stajališta iznesena u ovom radu teorijskog su karaktera, ne predstavljaju pravno shvaćanje autora u odnosu na bilo koji stvarni predmet ili slučaj, kao ni pravno shvaćanje VTSRH.

2 Narodne novine, br. 71/15.

3 Narodne novine, br. 35/05., 41/08. i 125/11., dalje u tekstu ZOO.

4 Čl. 186. st. 1. SZ.

Ti se ugovori nakon otvaranja stečajnog postupka, voljom ugovornih strana mogu u skladu sa zakonom sklopiti, otkazati, raskinuti ili se od njih može odustati.

Početna pravna pozicija ugovornih strana nastala prije stečaja uvelike je promijenjena⁵ činjenicom otvaranja stečajnog postupka i primjenom posebnih zakonskih odredaba.

Tako Stečajni zakon u odnosu na nekretnine između ostalog posebno uređuje:

1. najam i zakup u odnosu na otvaranje stečajnoga postupka (čl. 186.),
2. položaj stečajnog dužnika kao najmoprimca ili zakupnika (čl. 187.),
3. položaj stečajnog dužnika kao najmodavca ili zakupodavca (čl. 188.),
4. otuđenje predmeta najma ili zakupa (čl. 189.) i
5. zabranu otkazivanja najma ili zakupa (čl. 190.).

Pritom je nužno uzeti u obzir nekoliko terminoloških napomena. Stečajni zakon koristi pojmove dužnik, predstečajni dužnik, stečajni dužnik, dužnik pojedinac⁶ (čl. 3. SZ) i dužnik pravna osoba (čl. 207. SZ).

Katkad se riječ dužnik nedosljedno navodi u značenju predstečajnog dužnika, katkad stečajnog dužnika, a katkad dužnika pojedinca.⁷ Pridodajmo tomu da postoje i dužnici predstečajnog dužnika, stečajnog dužnika i dužnika pojedinca.

Također se i pojam stečajni upravitelj ponegdje koristi u značenju pojma stečajnog dužnika.⁸

Stoga se napominje da se zbog jasnoće izričaja u nastavku rada upotrebljava riječ stečajni dužnik u značenju stečajnog dužnika pravne osobe i dužnika pojedinca. Kada je riječ o slučaju koji se isključivo odnosi na dužnika pojedinca, koristi se naziv dužnik pojedinac. Također se riječ nekretnina koristi i u značenju riječi prostorija (o čemu više pod točkom 2. ovoga rada).

2. NEKRETNINE KOJE MOGU BITI PREDMET ZAKUPA ILI NAJMA U STEČAJNOM POSTUPKU

Već je uvodno rečeno da najam i zakup nekretnina ne prestaju otvaranjem stečajnoga postupka (čl. 186. st. 1. SZ) i to neovisno je li stečajni dužnik zakupodavac ili najmodavac, odnosno zakupnik ili najmoprimac.

U praksi su u stečajnim postupcima zabilježeni brojni pa i gospodarski vrlo značajni ugovori o najmu i zakupu (primjerice poslovnih zgrada, hotela, toplica,

5 Tako primjerice u odnosu na ugovorene otkazne rokove ali i zabranu otkazivanja, o čemu više u nastavku rada.

6 Riječ dužnik u raznim oblicima navodi se u SZ-u više od 1.346 puta, riječ stečajni dužnik u raznim oblicima više od 39 puta (!), a riječ dužnik pojedinac više od 54 puta.

7 Tako primjerice čl. 179. st. 1. i. 2. SZ-a određuje da: 1. vjerovnici na ročištu odlučuju hoće li se i u kojem obujmu dužniku pojedincu i njegovoj obitelji davati uzdržavanje iz stečajne mase, 2. do odluke vjerovnika stečajni upravitelj može, uz suglasnost odbora vjerovnika, odnosno stečajnoga suda ako taj odbor nije osnovan, odrediti dužniku nužno uzdržavanje.

8 Tako primjerice čl. 181. st. 1. SZ-a određuje da: "Ako dužnik i njegov suugovaratelj u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka nisu ili nisu u potpunosti ispunili dvostrano obvezni ugovor, stečajni upravitelj može umjesto dužnika ispuniti ugovor i zahtijevati ispunjenje od druge strane."

brodogradilišta, pogona i tvornica).

Postavlja se teorijsko i praktično pitanje što Stečajni zakon podrazumijeva pod pojmom “nekretnine ili prostorije” čiji najam ili zakup ne prestaje otvaranjem stečajnoga postupka?

Pojam “nekretnina” trebalo bi ponajprije tumačiti u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁹ koji u čl. 2. st. 2. određuje da su nekretnine čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod.

Stečajni zakon povezuje pojam nekretnine i u smislu odredbi Ovršnog zakona¹⁰ koji u čl. 81. propisuje da predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina, odnosno idealni suvlasnički dio nekretnine (ili pravo građenja kada je na nekretnini izgrađena zgrada) u skladu s pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige.

Nekretnine su nesporno i poljoprivredna zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.¹¹ U skladu s čl. 3. st. 1. navedenoga zakona poljoprivrednim zemljištem smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se uz gospodarski opravdane troškove može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.¹²

Pojam “prostorija” trebalo bi tumačiti u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.¹³ U čl. 2. st. 3. do 7. određuje se da je u smislu toga Zakona poslovna zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.¹⁴

U odredbama Zakona o najmu stanova,¹⁵ stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu cjelinu i imaju poseban ulaz.¹⁶

Jasno je da se u zakup ili najam može dati prostorija koja je samo dio poslovnog prostora ili stana.

9 Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14.

10 Narodne novine, br. 112-2421/12., 25-405/13., 93-1877/14., 55-1440/16.

11 Narodne novine, br. 39/13. i 48/15.

12 Također se u st. 2. navodi da se poljoprivrednim zemljištem smatra i neobraslo šumsko zemljište i zemljište obraslo početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina (makija, garig, šikare, šibljaci i drugo).

13 Narodne novine, br. 125/11. i 64/15.

14 Istim propisom u čl. 2. st. 6. i 7., garaža je definirana kao prostorija za smještaj vozila, a garažno mjesto kao prostor za smještaj vozila u garaži.

15 Narodne novine, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.

16 U skladu sa st. 2. istog članka, predmet ugovora o najmu stana mogu biti i ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi (garaže, praonica i sušionica rublja i sl., a za njihovo korištenje plaća se posebna naknada.

3. STEČAJNI DUŽNIK KAO NAJMOPRIMAC ILI ZAKUPNIK NEKRETNINA

3.1. Prestanak ugovora voljom stečajnog dužnika

Stečajni dužnik kao najmoprimac ili zakupnik nekretnina može biti u više različitih pravnih situacija pritom imajući u vidu: a) trenutak sklapanja ugovora - koji može biti prije ili poslije otvaranja stečajnog postupka i b) preuzimanje u posjed nekretnina ili prostorija - koje može biti prije ili poslije otvaranja stečajnog postupka.

Slijedom navedenoga u praksi su moguće slijedeće činjenične i pravne situacije koje su radi preglednosti i grafički prikazane.

3.1.1. Najam ili zakup nekretnine koju je stečajni dužnik ugovorio i preuzeo prije otvaranja stečaja



Odredbom članka 187. st. 1. SZ-a određeno je da najam ili zakup nekretnine ili prostorije koji je stečajni dužnik ugovorio kao najmoprimac ili zakupnik stečajni upravitelj može otkazati bez obzira na ugovoreno trajanje, pridržavajući se zakonskoga otkaznog roka.

Stečajni dužnik kao najmoprimac ili zakupnik može ugovoriti najam ili zakup nekretnina prije, ali i nakon otvaranja stečajnog postupka.

Ovu odredbu treba tumačiti tako da je stečajni dužnik prije otvaranja stečajnog postupka:

1. sklopio ugovor kao najmoprimac ili zakupnik i
2. uzeo u posjed nekretnine ili prostorije.

Dakle, nastupom činjenice stečajnog postupka u odnosu na stečajnog dužnika kao najmoprimca ili zakupnika:

1. ne prestaje najam ili zakup,
2. stečajni upravitelj može jednostrano otkazati te ugovore
 - a. bez obzira na njihovo ugovoreno trajanje,
 - b. pritom se pridržavajući zakonskoga (a ne ugovorenog) otkaznog roka.

Ratio ove odredbe koja propisuje poseban režim otkaza je u zaštiti stečajnih vjerovnika i prestanku nepotrebnih i ekonomski neopravdanih troškova stečajne mase.

Ako stečajni upravitelj izjavi otkaz, druga strana može kao stečajni vjerovnik zahtijevati naknadu štete nastale prijevremenim prestankom ugovornoga odnosa (čl. 187. st. 2. SZ). Na drugoj strani bio bi teret dokaza u odnosu na osnovu i visinu štete. Ona bi mogla predstavljati neosnovani gubitak najamnine odnosno zakupnine zbog prijevremenog prestanka ugovora radi otvaranja stečajnog postupka.

Ako je ugovoreni otkazni rok kraći od zakonskog, stečajni upravitelj bi mogao izabrati za stečajnog dužnika povoljniji, kraći - ugovoreni otkazni rok.¹⁷

¹⁷ Tako i M. Dika: *Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka*, Narodne novine, Zagreb, 2002., str. 100.

3.1.2. *Najam ili zakup nekretnine koju je stečajni dužnik ugovorio prije, ali ih je preuzeo nakon otvaranja stečaja*



Stečajni zakon ništa posebno ne određuje ni za situaciju ako do trenutka otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nije preuzeo nekretninu kao najomoprimalac ili zakupnik, ali to učini kasnije.

U tom bi se slučaju trebalo smatrati da su stranke prihvatile prava i obveze iz ugovora.

Obveze stečajnog dužnika iz tih ugovora nastale do otvaranja stečajnog postupka imale bi status potraživanja stečajnog vjerovnika, a obveze nastale nakon otvaranja stečajnog postupka imale bi status potraživanja vjerovnika stečajne mase.

3.1.3. *Najam ili zakup nekretnine koju je stečajni dužnik ugovorio prije, ali nije preuzeo do otvaranja stečaja*



3.1.3.1. *O vremenu preuzimanja*

Odredbom čl. 187. st. 2. SZ-a određeno je da: “ako dužnik u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka nije preuzeo nekretninu ili prostoriju, stečajni upravitelj i druga strana mogu odustati od ugovora”.

Odredbom čl. 129. st. 1. SZ-a određeno je da rješenje o otvaranju stečajnoga postupka osobito mora sadržavati između ostalog i dan, sat i minutu otvaranja stečajnoga postupka. Pravne posljedice otvaranja stečajnoga postupka nastupaju u trenutku kad je rješenje o otvaranju stečajnoga postupka objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 158. st. 1. SZ).

Nije životno niti logično da bi dužnik “u vrijeme” otvaranja stečajnoga postupka “preuzeo nekretninu ili prostoriju”.

Odredbu dakle treba tumačiti u smislu da ako stečajni dužnik “do trenutka” otvaranja stečajnoga postupka nije preuzeo nekretninu ili prostoriju, dužnik i druga strana mogu odustati od ugovora.

Ako stečajni upravitelj odustane, druga strana može kao stečajni vjerovnik zahtijevati naknadu štete nastalu prijevremenim prestankom ugovornog odnosa.

Iako Stečajnim zakonom nije izrijekom propisano, dužnik ima pravo zahtijevati naknadu štete nastalu prijevremenim prestankom ugovornog odnosa primjenom pravila o naknadi ugovorne štete.

3.1.3.2. Pravo na odustanak i obavijest o odustanku od ugovora

Svaka strana ima pravo na odustanak od ugovora.

Svaka je strana dužna u roku od 15 dana obavijestiti drugu stranu, na njezin zahtjev, o tomu namjerava li odustati od ugovora. Ako to ne učini, gubi pravo na odustanak (čl. 187. st. 2. SZ).

Mišljenje autora je da bi obavijest "o tome namjerava li odustati od ugovora" trebala sadržavati jasnu i nedvosmisleno izjavu da strana odustaje od ugovora, a ne najavu neke buduće namjere o mogućem odustanku. Stoga bi ispravnije bilo govoriti o izjavi o odustanku, a ne o obavijesti o namjeravanom odustanku.¹⁸

Iako Stečajnim zakonom nije izrijeком propisano, odredbu bi trebalo tumačiti na način da rok od 15 dana teče od dana zaprimanja zahtjeva o namjeravanom odustanku.¹⁹

Ne bi se mogla prihvatiti neka doslovna tumačenja da se radi o roku od 15 dana od dana otvaranja stečajnog postupka. U tom slučaju moglo bi se govoriti o tzv. "nemogućem roku".

Stečajnom upravitelju bilo bi praktički nemoguće u roku od 15 dana od otvaranja stečajnog postupka upoznati se sa svim ugovorima u kojima je stečajni dužnik najmoprimac ili zakupnik te povrh toga procijeniti opravdanost za odustankom od tih ugovora.

Tim više što je stečajni upravitelj dužan dobiti suglasnost odbora vjerovnika za pravne radnje koje su posebno važne za stečajni postupak. Između ostalog, to osobito ako stečajni upravitelj namjerava sklopiti ili nastaviti ugovor o zakupu na rok duži od šest mjeseci.

Kako se radi o ugovorima o zakupu ili najmu nekretnina, izjava o odustanku trebala bi biti u istom obliku u kojem je i sklopljen ugovor, dakle u pisanom obliku, uz dokaz o primitku pismena.

Stečajni zakon nije propisao formu niti rok u kojem se zahtjev za obavijest o namjeri odustanka od ugovora trebao dostaviti drugoj strani.

Također ništa nije propisno ni za slučaj ako druga strana uopće nije postavila zahtjev za obavijest o namjeri odustanka od ugovora.

Trebalo bi uzeti da bi i bez zahtjeva druge strane, svaka strana mogla drugu stranu obavijestiti o tomu namjerava li odustati od ugovora. Pitanje je u kojem roku i od kada bi taj rok tekao?

U svakom slučaju pritom bi trebalo bi imati u vidu primjereni rok, a sve u odnosu na trenutak otvaranja stečajnog postupka.

Ako ne dođe do odustanka od ugovora, stečajni upravitelj će nekretninu preuzeti nakon otvaranja stečajnog postupka. Tada imamo situaciju da je ugovor sklopljen prije otvaranja stečaja, a nekretnina preuzeta nakon otvaranja stečaja. Za prava i obveze iz takvog odnosa vrijede naprijed iznesena pravila pod točkom 3.1.2. ovoga rada.

18 Ibid., str. 102.

19 Loc. cit.

3.1.4. Najam ili zakup nekretnine koju je stečajni dužnik ugovorio i preuzeo nakon otvaranja stečaja



Ako stečajni upravitelj namjerava sklopiti ili nastaviti ugovor o zakupu na rok duži od šest mjeseci (što je posebno važna pravna radnja), dužan je dobiti suglasnost odbora vjerovnika. Ako odbor vjerovnika nije osnovan, suglasnost daje skupština vjerovnika (čl. 230. SZ).

Iako o tomu u SZ-u nema zasebnih odredbi, posebno pravo na otkaz stečajnom upravitelju (odnosno stečajnom dužniku) ne bi pripadalo za zakupne ili najamne odnose nekretnina koje je stečajni dužnik ugovorio kao najmoprimac ili zakupnik nakon otvaranja stečajnog postupka (*arg. a contrario ex* čl. 187. SZ).

Obveze iz takvog odnosa teretile bi stečajnu masu te bi najmodavac odnosno zakupodavac bio u položaju vjerovnika stečajne mase.

Kada bi stečajni upravitelj u takvom slučaju izjavio otkaz, bez obzira na ugovoreno trajanje, druga strana bi kao vjerovnik stečajne mase mogla zahtijevati naknadu štete nastale prijevremenim prestankom ugovornoga odnosa.

3.1.5. Otkaz dužnika pojedinca - najmoprimca iz ugovora o najmu stana

Dužnikom pojedincem²⁰ u smislu čl. 3. st. 1. SZ-a smatra se fizička osoba obveznik poreza na dohodak od samostalne djelatnosti prema odredbama Zakona o porezu na dohodak i fizička osoba obveznik poreza na dobit prema odredbama Zakona o porezu na dobit.

Članak 12. Zakona o najmu stanova²¹ određuje da najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

Kako pravna osoba ne može “stanovati”, otkaz ugovora o najmu stana moguće je ako dužnik pojedinac (fizička osoba) u dijelu stana obavlja neku djelatnost u vezi s kojom je otvoren stečajni postupak.

Zakon o najmu stanova u članku 23. određuje da najmoprimac (u našem slučaju dužnik pojedinac op.a.) može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme, ali je o tomu dužan izvijestiti najmodavca najmanje tri mjeseca prije dana kada namjerava iseliti iz stana.

I u slučaju ugovora o najmu stana, trebaju se kao *lex specialis* primijeniti odredbe SZ-a. Posebice čl. 186. SZ-a kojim je određeno da najam i zakup nekretnina ili prostorija ne prestaju otvaranjem stečajnoga postupka. Također i čl. 187. st. 1. SZ-a kojim je određeno da najam ili zakup nekretnine ili prostorije koji je stečajni dužnik ugovorio kao najmoprimac ili zakupnik, stečajni upravitelj može otkazati bez obzira na ugovoreno trajanje, pridržavajući se zakonskoga otkaznog roka.

Imajući u vidu da dužnik pojedinac stan koristi i za stanovanje, upitno je bi li

20 Mišljenje autora je da je termin “dužnik pojedinac”, neovisno o zakonskoj definiciji jezično nedovoljno precizan. I pravna osoba - stečajni dužnik je jedinka, dakle dužnik pojedinac.

21 Narodne novine, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06.

i u kojem slučaju stečajni upravitelj u ime dužnika pojedinca uopće mogao otkazati ugovor o najmu stana. Iako stečajni upravitelj zastupa dužnika, on vodi samo one poslove dužnika pojedinca koji se odnose na stečajnu masu i zastupa ga kao stečajnoga dužnika s ovlaštenjima zakonskoga zastupnika.

Posebice treba imati na umu i odredbu čl. 364. SZ-a koja određuje da dužnik pojedinac ima pravo za sebe i osobe koje je po zakonu dužan uzdržavati iz stečajne mase dobiti sredstva koja će im omogućiti, s obzirom na dotadašnje životne prilike, skroman način života. Također, u skladu s čl. 372. SZ-a dužnik pojedinac može se prema odredbama SZ-a osloboditi svojih obveza prema stečajnim vjerovnicima koje su u stečajnom postupku ostale nenamirene.

Odredbom čl. 24. st. 1. Zakona o najmu stanova određeno je da u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

3.2. Prestanak ugovora voljom najmodavca ili zakupodavca

3.2.1. Zabrana otkazivanja najma ili zakupa stečajnom dužniku

Imajući u vidu propisane stečajne razloge: nesposobnost za plaćanje i prezaduženost, nerijetko se u praksi susrećemo sa situacijama da stečajni dužnik u razdoblju prije otvaranja stečajnog postupka kasni ili uopće ne plaća najamninu odnosno zakupninu.

Stečajni zakon u čl. 190. propisuje posebne slučajeve zabrane otkazivanja najma ili zakupa stečajnom dužniku i to u odnosu na nekretnine, ali i u odnosu na pokretnine.

Nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nerijetko još određeno vrijeme nastavlja svoju djelatnost, u većem ili manjem opsegu.

Tako će se do izvještajnoga ročišta završiti oni započeti poslovi čije je ispunjenje potrebno da bi se spriječilo nastupanje štete na imovini stečajnoga dužnika i oni poslovi za koje stečajni upravitelj utvrdi da su korisni za stečajnu masu. Nakon toga, na izvještajnom ročištu stečajni vjerovnici odlučuju hoće li se poslovanje dužnika nastaviti ili obustaviti.²²

Stoga je odredbom čl. 190. SZ-a određeno da ako je stečajni dužnik najmoprimac ili zakupnik, druga ugovorna strana ne može otkazati ugovor o najmu ili zakupu:

1. nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka,
2. zbog zakašnjenja s plaćanjem najamnine ili zakupnine:
 - a. do kojega je došlo prije otvaranja stečajnoga postupka te
 - b. zbog pogoršanja dužnikova imovnog stanja.

Naglašava se da se takva zaštita stečajnog dužnika traje već od trenutka podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, ali se zabrana otkazivanja odnosi samo zbog kašnjenja u plaćanju do kojih je došlo prije otvaranja stečaja i to

²² I to najduže godinu i pol dana od dana održanoga izvještajnog ročišta, osim ako je sudu podnesen stečajni plan (čl. 217. SZ).

zbog pogoršanja dužnikova imovnoga stanja.

Zbog ostalih razloga, propisanih drugim zakonima (npr. ZOO-om, Zakonom o zakupu i kupoprodajni poslovnog prostora, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, Zakonom o najmu stanova) takvi ugovori mogu se otkazati neovisno o fazi stečajnog postupka, a iz razloga koji su nastali prije ili poslije otvaranja stečajnog postupka.

Za neplaćenu najamninu odnosno zakupninu dospjelu do podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka zakupodavac odnosno najmodavac nesporno će imati položaj stečajnog vjerovnika, a za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka položaj vjerovnika stečajne mase.

Stečajni zakon izrijekom ne uređuje status tražbina prema stečajnom dužniku s osnove zakupnine odnosno najamnine za razdoblje nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka pa do trenutka otvaranja stečajnog postupka.

Prethodni postupak može trajati najduže 60 dana od podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka.²³ Razdoblje nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka pa do trenutka otvaranja stečajnog postupka (koje ne korespondira uvijek s trajanjem prethodnog postupka) može potrajati i znatno duže (primjerice radi žalbenog postupka i sl.).

U odnosu na status tražbina prema stečajnom dužniku s osnove zakupnine odnosno najamnine za razdoblje nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka pa do trenutka otvaranja stečajnog postupka moguća su dva rješenja.

Prema jednom, kako su te tražbine nastale prije otvaranja stečajnog postupka, radi se o tražbinama stečajnih vjerovnika. Prema drugom rješenju, ako ugovor nije otkazan radi zabrane otkaza iz čl. 190. SZ-a, radilo bi se o tražbinama vjerovnika stečajne mase.

3.2.2. Otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora - stečajnom dužniku kao zakupniku

Već je navedeno da se (uz poštovanje odredbe članka 190. SZ-a), stečajnom dužniku kao zakupniku radi razloga propisanih drugim zakonima može otkazati ugovor o zakupu.

Tako članak 26. Zakona o zakupu i kupoprodajni poslovnog prostora²⁴ propisuje da: zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Postavlja se pitanje dopustivosti otkaza iz st. 2. navedene odredbe, a u odnosu na zabranu otkazivanja po čl. 190. SZ-a.

²³ Čl. 115. st. 3. SZ.

²⁴ Narodne novine, br. 125/11., 64/15.

Odredbu čl. 190. Stečajnog zakona u odnosu na odredbu čl. 26. st. 1. i 2. Zakona o zakupu i kupoprodajni poslovnog prostora trebalo bi tumačiti kao *lex specialis*.

Dakle, zakupodavac ne može valjano otkazati stečajnom dužniku ugovor o zakupu poslovnog prostora ako stečajni dužnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca i to:

1. nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, a
2. zbog zakašnjenja s plaćanjem zakupnine do kojega je došlo prije otvaranja stečajnoga postupka zbog pogoršanja dužnikova imovnoga stanja.

Još jedan otkazni razlog propisan je odredbom čl. 27. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora:

“Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.”

Ovaj otkazni razlog, čini se ne potpada pod posebne odredbe SZ-a o zabrani ili ograničavanju otkaza ugovora o zakupu stečajnom dužniku.

3.2.3. *Raskid ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države - stečajnom dužniku kao zakupniku*

Zakon o poljoprivrednom zemljištu²⁵ sadrži u čl. 38. st. 6. posebna pravila koja se odnose na raskid ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države ako je nad zakupnikom otvoren stečajni postupak:

“Zakupodavac će raskinuti ugovor o zakupu i zakupu za ribnjake ako nakon otvaranja stečajnog postupka zakupnik, kao stečajni dužnik, ne nastavi korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.”²⁶

Zakon o poljoprivrednom zemljištu propisuje za stečajnog dužnika poseban slučaj u kojem je dopušten prijenos prava i obveza iz ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Opće pravilo spomenutog zakona propisuje da se poljoprivredno zemljište u vlasništvu države dano u zakup i zakup za ribnjake ne može dati u podzakup (čl. 35. st. 1.). Zakupnik također ne može prenijeti svoje pravo i obveze iz ugovora o zakupu i zakupu za ribnjake na drugu osobu (čl. 35. st. 2.).

Stavkom 10. čl. 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano je da se iznimno od stavka 2. ovoga članka, prava i obveze zakupnika koji je pravna osoba mogu se prenijeti iz ugovora o zakupu i zakupu za ribnjake, uz suglasnost Agencije, do isteka roka na koji je ugovor sklopljen, na osobu koja je u stečajnom postupku kupila ili je preustrojem stekla cjelokupnu imovinu zakupnika namijenjenu poljoprivrednoj proizvodnji, odnosno dio imovine zakupnika koju čine:

- cjelokupni gospodarsko-proizvodni dio primarne poljoprivredne proizvodnje i

25 Narodne novine, br. 39/13., 48/15.

26 Pritom obavijest o prestanku i raskidu ugovora o zakupu mora biti dostavljena nadležnom područnom uredu za katastar Državne geodetske uprave, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba i zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog suda (čl. 38. st. 9. Zakona o poljoprivrednom zemljištu).

prerade s povezanim skladišnim kapacitetima ili
- cjelokupni gospodarsko-proizvodni dio primarne poljoprivredne proizvodnje.

Dio odredbe koji se odnosi na preustroj treba tumačiti u smislu pravila SZ-a o stečajnom planu.²⁷ Ovo je nesumnjivo bitna odredba u pravcu omogućavanja nastavka djelatnosti (poduzeća) stečajnog dužnika putem trećih osoba kupaca ili u skladu sa stečajnim planom.

3.2.4. Otkaz dužniku pojedincu kao najmoprimcu iz ugovora o najmu stana

Kao što je već prije navedeno, u ovom bi se slučaju moglo samo raditi o otkazu ugovora o najmoprimcu - dužniku pojedincu (fizičkoj osobi).

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca iz stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu o najmu stanova²⁸ i ugovoru o najmu stana je tri mjeseca. Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili preporučeno poštom.

Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti (čl. 19. i 22. Zakona o najmu stanova).

Neovisno o razlozima otkaza iz Zakona o najmu stanova, mišljenje je autora da se i u ovom slučaju kao *lex specialis*, primjenjuju odredbe SZ-a, posebice čl. 190. SZ-a²⁹ o zabrani otkaza ugovora o najmu te odredaba čl. 186. i 187. SZ-a.

Kao i kad stečajni dužnik otkazuje ugovor o najmu stana i u obrnutom slučaju, treba imati u vidu da dužnik pojedinac stan koristi i za stanovanje.

Stoga se ponovo upućuje na odredbu čl. 364. SZ-a koja određuje da dužnik pojedinac ima pravo za sebe i osobe koje je po zakonu dužan uzdržavati iz stečajne mase dobiti sredstva koja će im omogućiti, s obzirom na dotadašnje životne prilike, skroman način života.

Ako je dužnik pojedinac zaštićeni najmoprimac primjenjuju se pravila Zakona

27 Zakon o poljoprivrednom zemljištu nije terminološki usklađen s važećim Stečajnim zakonom koji propisuje institut stečajnog plana, ali ne sadrži termin preustroj. Preustroj je bio naziv VI. glave novele Stečajnog zakona iz 1966. godine kojom se uređuje stečajni plan.

28 Osobito: 1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem, 2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca, 3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom, 4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje, 5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene. (čl. 22. st. 2. u vezi s čl. 19. st. 1. Zakona o najmu stanova).

29 Ako je dužnik najmoprimac ili zakupnik, druga ugovorna strana ne može otkazati ugovor o najmu ili zakupu nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka: 1. zbog zakašnjenja s plaćanjem najamnine ili zakupnine do kojega je došlo prije otvaranja stečajnoga postupka, 2. zbog pogoršanja dužnikova imovnoga stanja.

o najmu stanova. Stoga stečajni dužnik ne bi mogao radi otvaranja stečaja otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu.

I u ovom slučaju³⁰ treba imati u vidu da čl. 24. st. 2. Zakona o najmu stanova propisuje da u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

4. STEČAJNI DUŽNIK KAO ZAKUPODAVAC ILI NAJMODAVAC NEKRETNINA

4.1. Prestanak ugovora voljom stečajnog dužnika

Opće je pravilo ZOO-a da ugovor o zakupu odnosno najmu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom tog vremena. Ugovor o zakupu odnosno najmu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se u ugovorenom otkaznom roku.³¹

Stečajni upravitelj može u ime stečajnoga dužnika kao najmodavca ili zakupodavca otkazati najamni ili zakupni odnos u zakonskom otkaznom roku neovisno o ugovorenom otkaznom roku (čl. 188. st. 3. SZ).

Iako se to u Stečajnom zakonu izrijeком ne navodi, iz pravila o načelima i ciljevima stečajnog postupka proizlazi da tu odredbu treba tumačiti na način da stečajni upravitelj može otkazati te ugovore i bez obzira na njihovo ugovoreno trajanje. Oni mogu biti ekonomski nepovoljni za stečajnog dužnika i to ne samo radi ugovorenog trajanja već i radi drugih okolnosti (npr. prenisko određene cijene zakupnine). Time se sprječava nastupanje štete na imovini stečajnoga dužnika.

Stečajni upravitelj je naime dužan kao dobar gospodar brinuti se o završetku započelih, a neobavljenih poslova dužnika i poslova potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika (čl. 89. st. 1. t. 5. SZ)

To proizlazi i iz odredbe čl. 187. st. 1. SZ-a koja određuje da najam ili zakup nekretnine ili prostorije koji je stečajni dužnik ugovorio kao najmoprimac ili zakupnik, stečajni upravitelj može otkazati bez obzira na ugovoreno trajanje, pridržavajući se zakonskoga otkaznog roka.

Dakle, nastupom činjenice stečajnog postupka u odnosu na stečajnog dužnika kao zakupodavca ili najmodavca:³²

1. ne prestaje najam ili zakup,
2. stečajni upravitelj može otkazati te ugovore:
 - a. bez obzira na njihovo ugovoreno trajanje,
 - b. pritom se pridržavajući zakonskoga, a ne ugovorenog otkaznog roka.

30 Kao i u slučaju otkaza dužnika pojedinca - najmoprimca iz ugovora o najmu stana.

31 Ugovor o zakupu čije trajanje nije određeno niti se može odrediti iz okolnosti ili mjesnih običaja, prestaje otkazom koju svaka strana može dati drugoj poštujući određeni otkazni rok. Ako duljina otkaznog roka nije određena ugovorom ili zakonom ili mjesnim običajima, ona iznosi osam dana, s tim da otkaz ne može biti dan u nevrjeme (čl. 547. st. 1. i. 2. ZOO).

32 Isto kao i u situaciji kada je stečajni dužnik najmoprimac odnosno zakupnik.

I u ovom slučaju (kao i kod otkaza stečajnog dužnika kao najmoprimca ili zakupnika) ako je ugovoreni otkazni rok kraći od zakonskog, stečajni upravitelj bi mogao izabrati kraći, po stečajnog dužnika povoljniji - ugovoreni otkazni rok.

Ovo pravo mu pripada ne samo neposredno nakon otvaranja stečajnog postupka već i tijekom cijelog njegova trajanja. U suprotnom, zakupni odnosno najamni odnosi bili bi potencijalna prepreka zaključenju stečajnoga postupka.

Stečajni upravitelj može i bez davanja otkaznog roka otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik i nakon opomene zakupodavca koristi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni ili zanemaruje njezino održavanje te postoji opasnost znatne štete za zakupodavca (čl. 533. ZOO). Isto vrijedi i u situaciji ako zakupnik ne plati zakupninu ni u roku od petnaest dana nakon što ga je zakupodavac pozvao na plaćanje (čl. 535. ZOO).

4.1.1. Otkaz stečajnog dužnika kao zakupodavca poslovnog prostora

Nema posebnih odredbi SZ-a o otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora koji stečajni dužnik daje kao zakupodavac. Stoga se analogijom primjenjuje odredba iz čl. 188. st. 4. SZ-a. Stečajni upravitelj može dakle otkazati ugovor bez obzira na ugovoreno trajanje i bez obzira na ugovoreni otkazni rok, pridržavajući se zakonskoga otkaznog roka.

Prava koja se odnose na vrijeme prije otvaranja stečajnoga postupka, kao i štetu nastalu prijevremenim otkazom ugovora druga strana može ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik.

U odnosu na zakonske otkazne rokove posebna je situacija u odnosu na zakup poslovnog prostora.

Odredbom čl. 25. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da se ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja preporučeno poštom.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik otkazuje se putem javnog bilježnika. U tom slučaju, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Odredbom čl. 24. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme, na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka.

Otkazni rok predstavlja vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kada prestaje zakup. Taj rok može biti utvrđen ugovorom, a u suprotnom zakonom je određen otkazni rok od trideset dana. Također ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

Ako je ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme, u skladu s čl. 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, on prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. I u tom slučaju stečajni upravitelj može ga otkazati bez obzira na ugovoreno trajanje i bez obzira na ugovoreni otkazni rok, u zakonskom otkaznom roku.

4.1.2. Otkaz stečajnog dužnika kao najmodavca nekretnina ili prostorija

U skladu s odredbom čl. 188. st. 4. SZ-a stečajni upravitelj može i u ime stečajnoga dužnika kao najmodavca otkazati najamni odnos u zakonskom otkaznom roku neovisno o ugovorenom otkaznom roku, a i neovisno o ugovorenom trajanju ugovora. Prestanak najma uređen je i odredbama članaka 573.- 578. ZOO-a.

Otkazni rok za najam nekretnina je trideset dana i daje se u pisanom obliku (čl. 576. st. 2. i 3. ZOO).

4.1.3. Otkaz stečajnog dužnika kao najmodavca stana

Zakon o najmu stanova posebno propisuje otkaz ugovora o najmu stana.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca iz stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno tom Zakonu³³ i ugovoru o najmu stana je tri mjeseca.

Najmodavac - stečajni dužnik, daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili preporučeno poštom.

Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.³⁴

Stečajni dužnik kao najmodavac ne bi mogao radi otvaranja stečaja otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu.

Naime, odredbom članka 24. Zakona o najmu stanova, propisano je da u slučaju smrti ili promjene najmodavca, odnosno prestanka najmodavca kao pravne osobe, prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova nasljednika ili pravnog sljednika.

Kako je stan imovina stečajnog dužnika, trebao bi biti prodan prije zaključenja stečajnog postupka. U tom slučaju prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na novog vlasnika stana - kupca stana. To može biti i zaštićeni najmoprimac, ali i bilo koja druga pravna ili fizička osoba koja je kupila stan od stečajnog dužnika.

4.2. Prestanak ugovora voljom najmoprimca ili zakupnika

Ako najmoprimac ili zakupnik otkáže te ugovore stečajnom dužniku, u pravilu će se primjenjivati opća pravila ZOO-a, odnosno drugih odgovarajućih zakona te odredbe ugovora koji su sklopile strane.

Stečajni zakon u čl. 188. st. 2. sadrži posebnu odredbu za slučaj prijeboja tražbina. Najmoprimac ili zakupnik tako može prebiti svoju tražbinu prema stečajnom dužniku s tražbinama stečajnog dužnika iz najamnoga ili zakupnoga odnosa u smislu odredbe stavka 1. toga članka.³⁵

33 O razlozima vidjeti fusnotu br. 28.

34 Čl. 22. u vezi s čl. 19. Zakona o najmu stanova.

35 Čl. 188. st. 1. SZ-a određuje da ako je dužnik kao najmodavac ili zakupodavac nekretnine ili prostorije prije otvaranja stečajnoga postupka raspolagao tražbinama iz najamnoga i zakupnoga

U skladu s odredbama čl. 545. i čl. 547. ZOO-a, ugovor o zakupu prestaje protekom vremena ili otkazom.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme, protekom tog vremena prestaje i ugovor. Ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme prestaje otkazom tog ugovora.

Ugovor o zakupu može se i prešutno obnoviti ako bi nakon proteka vremena zakupnik nastavio koristiti stvar, a zakupodavac se tomu ne bi usprotivio. U praksi se u pravilu kod sklapanja ugovora o zakupu na neodređeno vrijeme ugovara i duljina otkaznog roka. U tom slučaju takav ugovor prestaje otkazom, uz poštovanje otkaznog roka.³⁶

I ugovor o najmu, u skladu s odredbama čl. 574. i 576. ZOO-a, prestaje protekom vremena ili otkazom.

Ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom toga vremena.

Ugovor o najmu nekretnine sklopljen na određeno vrijeme smatra se prešutno obnovljenim na isto vrijeme ako ni jedna ugovorna strana, najmanje trideset dana prije isteka ugovorenog vremena, ne obavijesti u pisanom obliku drugu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Ugovor o najmu čije trajanje nije određeno, prestaje otkazom koji svaka strana može dati drugoj poštujući određeni otkazni rok.

Otkaz ugovora o najmu nekretnine daje se u pisanom obliku.

5. ZAKLJUČNE NAPOMENE

U stečajnim postupcima prisutni su brojni pa i gospodarski vrlo značajni ugovori o najmu i zakupu. Sklapanje ili nastavljanje ugovora o zakupu na rok duži od šest mjeseci pravna je radnja posebno važna za stečajni postupak.

Otvaranjem stečajnog postupka ne prestaju po sili zakona najamni ili zakupni odnosi nekretnina ili prostorija. Održavanje na snazi ugovora o zakupu ili najmu nekretnina ili prostorija u trajanju i pod uvjetima ugovorenim prije otvaranja stečajnog postupka, moglo bi biti protivno zakonitim interesima stečajnog dužnika te priječiti učinkovitu provedbu odnosno zaključenje stečajnog postupka.

Stoga Stečajni zakon daje stečajnom upravitelju posebno pravo na izbor hoće li ili ne održati te ugovore na snazi. To pravo mu pripada neovisno o tomu je li stečajni dužnik zakupodavac ili najmodavac odnosno zakupnik ili najmoprimalac. Stečajni upravitelj može otkazati, raskinuti ili odustati od tih ugovora bez obzira na njihovo ugovoreno trajanje, pritom se pridržavajući zakonskoga, a ne ugovorenog otkaznog roka.

Opće je pravilo da tražbine prema stečajnom dužniku nastale do otvaranja

odnosa za neko kasnije vrijeme, ta raspoložba ima pravni učinak samo u mjeri u kojoj se odnosi na najamninu, odnosno zakupninu za kalendarski mjesec koji teče u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka. Ako je stečajni postupak otvoren nakon petnaestoga dana u mjesecu, raspoložba ima pravni učinak i za sljedeći kalendarski mjesec. Odredba st. 2. čl. 188. SZ-a ne utječe na primjenu odredbi čl. 175. i 176. točaka 2. - 4. SZ-a.

36 Ako duljina otkaznog roka nije određena ugovorom ili zakonom ili mjesnim običajima, ona iznosi osam dana.

stečajnog postupka druga strana može ostvarivati kao stečajni vjerovnik, a tražbine nastale nakon otvaranja stečajnog postupka, kao vjerovnik stečajne mase.

Stečajni zakon propisuje i posebne slučajeve zabrane otkazivanja najma ili zakupa stečajnom dužniku kao najmoprimcu ili zakupniku.

LITERATURA

1. Dika, Mihajlo, Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Narodne novine, Zagreb, 2002.
2. Gorenc, Vilim (urednik), Komentar Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 2014.
3. Vukelić, Mario, Zakup i najam nekretnina ili prostorija u stečaju, u "Dani hrvatskog insolventijskog i ovršnog prava", Ius-Info, Zagreb, 2017.
4. Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16.
5. Stečajni zakon, Narodne novine, br. 71/15.
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14.
7. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine, br. 39/13., 48/15.
8. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Narodne novine, br. 125/11., 64/15.
9. Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06.
10. Zakon o obveznim donosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11.

Summary

**REAL PROPERTY LEASE AND RENT AND INSOLVENCY
DEBTOR AS CONTRACTOR**

This paper analyses the legal consequences of initiating insolvency proceedings with respect to entering into, cancellation, termination or withdrawal from a Real Property Lease or Rent Agreement. The position of the insolvency debtor as tenant or lessee, and as landlord or lessor, as well as the right of the insolvency administrator to choose to continue with, to withdraw from, to cancel or terminate such agreements are discussed herein. The provisions of the Insolvency Act and other acts are taken into consideration, since such acts regulate real property lease and rent issues, and which refer to the contractor - insolvency debtor.

Keywords: *lease, rent, real property, insolvency debtor, insolvency creditor, insolvency estate creditor.*

Zusammenfassung

**PACHT- UND MIETVERTRAG VON IMMOBILIEN UND
DER INSOLVENZSCHULDNER ALS AUFTRAGNEHMER**

Dieser Artikel analysiert die rechtlichen Konsequenzen der Einleitung von Insolvenzverfahren in Bezug auf das Eingehen, die Kündigung, die Auflösung oder den Rücktritt aus einem Pacht- oder Mietvertrag. Die Position des Insolvenzschuldners als Mieter oder Pachtnehmer und als Vermieter oder Pachtgeber sowie das Recht des Insolvenzverwalters mit diesen Verträgen fortzuführen, sie zurückzuziehen, aufzulösen oder beenden, werden hier diskutiert. Die Bestimmungen des Insolvenzgesetzes und anderer Handlungen werden in Betracht gezogen, da diese Handlungen Immobilien- und Mietprobleme regeln und sich auf den Auftragnehmer - Insolvenzschuldner beziehen.

Schlüsselwörter: *Pachtvertrag, Mietvertrag, Immobilien, Insolvenzschuldner, Schuldner der Insolvenzmasse.*

Riassunto

L'AFFITTO E LA LOCAZIONE DI IMMOBILI ED IL DEBITORE FALLIMENTARE NELLA VESTE DI PARTE CONTRATTUALE

Nel lavoro si analizzano le conseguenze giuridiche dell'apertura del procedimento fallimentare nei confronti della stipulazione, della risoluzione, dello scioglimento e della revoca dei contratti di affitto e di locazione degli immobili. In particolare si disamina la posizione del debitore fallimentare nella veste di affittante o di affittuario e nella veste di locatore o conduttore. Ancora si esaminano i diritti del curatore fallimentare nell'espletamento dei poteri contrattuali con riferimento a tali contratti. Si analizzano le disposizioni della legge fallimentare e delle altre leggi che regolano la materia dell'affitto e della locazione degli immobili con riguardo alla parte contrattuale che sia anche debitore fallimentare.

***Parole chiave:** affitto, locazione, immobile, creditore fallimentare, creditore della massa fallimentare.*