

Wynajmujący upada, ale najem trwa nadal

Umowa najmu i dzierżawy nieruchomości upadłego wiąże obie strony, jeśli przedmiot umowy (lokal, plac, magazyn itd.) został przed ogłoszeniem upadłości wydany najemcy lub dzierżawcy. Jeśli przed ogłoszeniem upadłości przedmiot umowy nie znalazł się w posiadaniu najemcy czy dzierżawcy, to syndyk może domagać się realizacji tej umowy albo od niej odstąpić – przypomina Rzeczpospolita. W razie upadłości właściciela najemca i dzierżawca muszą się liczyć z tym, że w niedługim czasie będą musieli opuścić lokal czy nieruchomość.

Roszczenie o odszkodowanie najemca czy dzierżawca musi zgłosić sędziemu komisarzowi. Syndyk może sprzedać nieruchomość w czasie trwania najmu czy dzierżawy. W takim wypadku nabywca wstępuje na miejsce zbywcy (poprzedniego właściciela) – informuje dziennik. Słowem, nabywca jest związany umową najmu czy dzierżawy zawartą przez jego poprzednika. Nowy właściciel może wypowiedzieć najem i dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, ale z jednym ważnym wyjątkiem. Otóż nie wolno mu wypowiedzieć najmu ani dzierżawy, jeżeli umowa najmu zawarta została na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (wszedł on w jej posiadanie).