

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZAPADNOHERCEGOVAČKI KANTON
OPĆINSKI SUD U LJUBUŠKOM
Broj: 63 0 P 044059 25 P 2
Ljubuški, 12.9.2025. godine

Općinski sud u Ljubuškom, sudac Filip Šaravanja, u pravnoj stvari tužitelja 1. Z. M. ..., 2. M. M.1 ..., 3. M. M.2 ..., svi zastupani po punomoćniku Branku Mandrapi, odvjetniku iz Čapljine, protiv tuženika Addiko Bank d.d. Sarajevo, Trg solidarnosti 12, zastupanog po punomoćnicima Femilu Čurtu, Nejri Suljić i Enveru Hodžiću, odvjetnicima iz Sarajeva, radi utvrđenja i isplate, vrijednost spora: 30.100,00 KM, nakon zaključene glavne rasprave od 15.7.2025. godine, u nazočnosti punomoćnika parničnih stranaka, dana 12.9.2025. godine donio je sljedeću

P R E S U D U

I. Usvaja tužbeni zahtjev koji glasi:

„Poništava se tuženikov otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora broj: 13-01/05-157 od 24.5.2005. godine, sa njegovim Aneksima od 11.1.2008. godine (Aneks broj 1) i od 22.8.2019. godine (Aneks broj 2), zaključenim na određeno vrijeme na period do 1.1.2033. godine, kojim su tužitelji predali, a tuženi primio u zakup, odnosno na korištenje, dio poslovnog prostora u Grudama, Ul. dr. Franje Tuđmana br. 4, koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi tužitelja, koji dio se sastoji od prizemlja, površine 146 m², dva prostora ispod parkinga (sa istočne strane) od 40 m², s tim da tuženik može koristiti parking prostor koji je izgrađen iznad suterena (koji su u zk. izvatku označeni brojevima VV, VIII i XI), uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.900,00 KM, koja dospijeva svakog 5-tog u mjesecu za protekli mjesec“ .

II. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„Nalaže se tuženiku da tužiteljima isplati, na ime neisplaćenih mjesečnih zakupnina za period od 1.10.2021. godine do 28.2.2023. godine, mjesečne iznose od po 2.900,00 KM, odnosno ukupan iznos od 49.300,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na pojedinačne mjesečne iznose počev od dana dospijeća, pa do isplate, s tim da se danom dospijeća ima smatrati svaki peti u mjesecu za prehodni mjesec, te im ubuduće, sve do prestanka ugovora, tj. do 1.1.2033. godine, plaćati mjesečnu zakupninu prema njihovom dospijeću u roku od 30 dana.“

III. **Svaka** stranka snosi svoje troškove postupka.

O b r a z l o ž e n j e

U tužbi od 23.3.2022. godine tužitelji putem punomoćnika navode da je zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 13-01/05-157 od 24.5.2005. između B. M. (pravne prednice tužitelja) kao zakupodavca i Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. Mostar (pravnog prednika tuženika) kao zakupnika. Predmet ugovora je dio poslovnog prostora koji se nalazi u sastavu stambeno-poslovnog objekta u Grudama u Ulici dr. Franje Tuđmana br. 4, u kojem je prednik tuženika obavljao svoju bankarsku djelatnost. Taj prostor se u trenutku zaključenja ugovora nalazio u roh-bau stanju, a istim ugovorom prednica tužitelja se obvezala da će u i oko prostora o svom trošku izvršiti građevinske radove navedene u ugovoru, prostor dovesti u završno stanje prema projektu te pribaviti uporabnu dozvolu, sve u roku od tri mjeseca od dana zaključenja ugovora. Banka se prednici tužitelja istim ugovorom obvezala odobriti namjenski kredit u iznosu od 200.000,00 KM za uređenje prostora a koji će se vraćati iz ugovorene zakupnine (koja iznosi 2.300,00 KM mjesečno i koja počinje teći od 1.9.2005. godine). Ugovor je zaključen na period od 15 godina računajući od dana plaćanja zakupnine. Dalje se navodi da je prednica tužitelja prostor dovela u završno stanje prema odredbama ugovora i predala ga zakupniku. Aneksom 1 Ugovora zaključenim 11.1.2008. godine navedene ugovorne strane su se suglasile da zakupodavac podnese zakupniku zahtjev za odobrenje kredita na rok otplate od 25 godina, radi zatvaranja postojećeg kredita kod zakupnika te zatvaranja dugovanja kod mikro-kreditnih organizacija, ako odobreni kredit bude dostatan, a ovim aneksom je određena visina zakupnine od 2.900 KM mjesečno počev od 1.1.2008. godine, s tim da će zakupodavac potpisati trajni nalog da se iz iznosa zakupnine najprije uplaćuje rata kredita, a prestali dio će se uplaćivati na račun zakupodavca. Umjesto ranijeg roka od 15 godina ugovoren je novi rok zakupa u trajanju od 25 godina. Aneksom 2 Ugovora zaključenim 22.8.2019. godine između tužitelja od 1-3 i tuženika tužitelji su preuzeli obveze nastale prema temeljnom ugovoru i Aneksu 1 istoga te su istodobno utvrdili sa je ugovorni odnos zasnovan na period trajanja do 1.1.2033. godine. U tužbi se dalje navodi da je dopisom od 1.9.2021. godine tuženik obavijestio tužitelje o raskidu ugovora uz obrazloženje da nemaju potrebu za daljnjim korištenjem prostora te da u skladu s odredbom čl. 6. Ugovora o zakupu obavještavaju tužitelje da s danom 30.9.2021. godine želi raskinuti ugovor i prostor vratiti u posjed tužiteljima. Dalje se navodi da su tužitelji 6.9.2021. godine obavijestili tuženika da nisu suglasni s raskidom ugovora s obzirom da je ugovoren zakup do 1.1.2033. godine, ali da je tuženik prestao izvršavati ugovorne obveze, pa i plaćati zakupninu, koju nije platio za period od 1.10.2021. do 1.3.2022. godine, što ukupno iznosi 14.500 KM (2.900 KM x 5). Iz ovoga je vidljivo da tuženik smatra da je svojom izjavom o raskidu ugovor i raskinuo, što tužitelji osporavaju. Smatraju da prema odredbama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ugovor zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom tog vremena. Taj Zakon ne poznaje raskid ugovora već samo odustanak od ugovora, ali u konkretnom slučaju nema mjesta odustanku. Tužitelji drže da se ugovor ne može raskinuti običnom izjavom, a ako tuženik smatra da ima pravo tražiti raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti, to može ostvariti samo sudskim putem gdje bi morao dokazati da su nastupile okolnosti koje otežavaju ispunjenje njegovih obaveza. Tužitelji smatraju da je sporno je li predmetni ugovor o zakupu prestao te imaju pravni interes da se utvrdi da između stranaka i dalje postoji ugovor o zakupu poslovnih prostorija i da je tuženik dužan izvršavati svoje obaveze prema tom ugovoru. Stoga tužbenim zahtjevom traže da se utvrdi da između stranaka postoji pravni odnos zasnovan ugovorom od 24.5.2005. godine i dva aneksa kojim su tužitelji predali a tuženik primio u

zakup dio navedenog poslovnog prostora uz mjesečnu zakupninu od 2.900 KM koja dospjeva svakog 5-tog u mjesecu za protekli mjesec, te da je stoga tuženik dužan plaćati tu zakupninu, s tim da je dospjele iznose zakupnine u iznosu od 14.500 KM (za period od 1.10.2021. do 28.2.2022. godine) dužan platiti odjednom, sa zakonskom zateznom kamatom na pojedinačne iznose počev od dana dospjeća pa do isplate, s time da dan dospjeća predstavlja svaki peti dan u mjesecu za prethodni mjesec, te im ubuduće sve do prestanka ugovora, tj. do 1.1.2033. godine plaćati mjesečnu zakupninu prema njihovom dospjeću, sve u roku od 30 dana uz naknadu troškova parničnog postupka.

Na pripremnom ročištu tužitelji su istaknuli da nakon što je parnica počela teći tuženik je dostavio otkaz navedenog ugovora o zakupu a potom i otkaz ugovora o kreditu. Otkazom ugovora o zakupu tuženik je postupio protivno načelu savjesnosti i poštenja, načelu ravnopravnosti sudionika u obveznom odnosu, načelu zabrane uzrokovanja štete te suprotno Zakonu o zakupu poslovnih zgrada i prostorija. Stoga su postavili i eventualni tužbeni zahtjev, te zahtjevi sada glase:

„(1) Utvrđuje se da između parničnih stranaka postoji pravni odnos zasnovan na Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, broj: 13-01/05-157 od 24.5.2005. godine, i njegovim Aneksima od 11.1.2008. godine (Aneks broj 1) i od 22.8.2019. godine (Aneks broj 2), zaključenim na određeno vrijeme na period do 1.1.2033. godine, kojim su tužitelji predali, a tuženi primio u zakup, odnosno na korištenje, dio poslovnog prostora u Grudama, Ul. dr. Franje Tuđmana br. 4, koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi tužitelja, koji dio se sastoji od prizemlja, površine 146 m², dva prostora ispod parkinga (sa istočne strane) od 40 m², s tim da tuženik može koristiti parking prostor koji je izgrađen iznad suterena (koji su u zk. izvratku označeni brojevima VV, VIII i XI), uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.900,00 KM, koja dospjeva svakog 5-tog u mjesecu za protekli mjesec, pa je, dosljedno prednjem utvrđenju, tuženik dužan plaćati tužiteljima mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.900,00 KM, s tim da će dospjele iznose zakupnine platiti odjednom u iznosu od 49.300,00 KM za period od 1.10.2021. godine do 28.2.2023. godine, sa zakonskom zateznom kamatom na pojedinačne mjesečne iznose počev od dana dospjeća, pa do isplate, s tim da se danom dospjeća ima smatrati svaki peti u mjesecu za prethodni mjesec, te im ubuduće, sve do prestanka ugovora, tj. do 1.1.2033. godine, plaćati mjesečnu zakupninu prema njihovom dospjeću, u roku od 30 dana i pod prijetnjom izvršenja.

(2) Dužan je tuženik naknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, pa do do isplate, u roku od 30 dana i pod prijetnjom izvršenja“.

Ukoliko sud nađe da je ovako postavljeni tužbeni zahtjev neosnovan, tužitelji predlažu da sud, u skladu sa odredbom člana 55. stav 4. ZPP-a FBiH, a primjenom relevantnih odredbi Zakona o obveznim odnosima i Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, usvoji sljedeći (eventualni) tužbeni zahtjev, koji glasi:

„ (1) Poništava se tuženikov otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora broj: 13-01/05-157 od 24.5.2005. godine, sa njegovim Aneksima od 11.1.2008. godine (Aneks broj 1) i od 22.8.2019. godine (Aneks broj 2), zaključenim na određeno vrijeme na period do 1.1.2033. godine, kojim su tužitelji predali, a tuženi primio u zakup, odnosno na korištenje, dio poslovnog prostora u Grudama, Ul. dr. Franje Tuđmana br. 4, koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi tužitelja, koji dio se sastoji od prizemlja, površine 146 m², dva prostora ispod parkinga (sa istočne strane) od 40 m², s tim da tuženik može koristiti parking prostor koji je

izgrađen iznad suterena (koji su u zk. izvratku označeni brojevima VV, VIII i XI), uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.900,00 KM, koja dospijeva svakog 5-tog u mjesecu za protekli mjesec.

(2) Nalaže se tuženiku da tužiteljima isplati, na ime neisplaćenih mjesečnih zakupnina za period od 1.10.2021. godine do 28.2.2023. godine, mjesečne iznose od po 2.900,00 KM, odnosno ukupan iznos od 49.300,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na pojedinačne mjesečne iznose počev od dana dospijeća, pa do isplate, s tim da se danom dospijeća ima smatrati svaki peti u mjesecu za prehodni mjesec, te im ubuduće, sve do prestanka ugovora, tj. do 1.1.2033. godine, plaćati mjesečnu zakupninu prema njihovom dospijeću u roku od 30 dana i pod prijetnjom izvršenja.

(3) Dužan je tuženik naknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, pa do do isplate, u roku od 30 dana i pod prijetnjom izvršenja“.

U odgovoru na tužbu tuženik putem punomoćnika ističe da osporava u cijelosti osnovu i visinu tužbenog zahtjeva kao i činjenične i pravne navode iz tužbe. Navodi se da je tuženik otkazom ugovora o zakupu od 1.9.2021. godine obavijestio tužitelje da raskida navedeni ugovor o zakupu jer je poslovnica tuženika koja se nalazila u predmetnom poslovnom prostoru prestala s radom, te je objektivno prestala potreba za uzimanje pod zakup navedenog prostora od strane tuženika. Člankom 6. st. 1. navedenog Ugovora o zakupu ugovoreno je da tuženik može otkazati ugovor i prije isteka na koji je isti zaključen ako iz objektivnih razloga nastupi situacija u kojoj dalje ne bude interesa da prostor koristi. Shodno tome otkazni rok iznosi jedan mjesec, a kao su tužitelji izjavili da nisu suglasni sa otkazom ugovora, tuženik je u sudskom postupku pred Općinskim sudom u Ljubuškom u predmetu koji se vodi pod brojem 63 0 V 042972 21 V 2 deponirao ključeve poslovnog prostora i tužiteljima uručio otkaz ugovora o zakupu putem suda. Tuženik smatra da je odredbama čl. 30. st. 6. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija propisano da će otkaz koji je podnio zakupac sud bez izdavanja naloga dostaviti zakupodavcu, a što je tuženik u navedenom izvanparničnom postupku i učinio. Smatra da je na taj način navedeni ugovor o zakupu nesumnjivo otkazan kako je to predviđeno čl. 6. st. 1. Ugovora. Ukazuje da navedeni Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija niti jednom svojom odredbom ne zabranjuje raskid/otkaz ugovora o zakupu, a naročito ne u situaciji u kojoj ugovorne strane predvide ovakvu mogućnost. Tužbeni zahtjev kako u utvrđujućem dijelu a posljedično i u dijelu u kojem se traži isplata drži neosnovanim te predlaže da sud isti odbije uz obvezu tužitelja da tuženiku solidarno naknade troškove postupka.

Tuženik je tijekom postupka ostao kod odgovora na tužbu s tim da je na glavnoj raspravi od 10.5.2023. godine istaknuo kompenzacijski prigovor gdje predlaže da ukoliko sud utvrdi osnovanost tužbenog zahtjeva, da se izvrši prebijanje međusobnih odnosa, odnosno s potraživanjem koje tuženik ima prema tužiteljima jer je Općinski sud u Ljubuškom donio rješenje o ovrsi broj 63 0 I 045530 22 I od 11.4.2023. godine kojim je određena ovrha nad nekretninama tužitelja a radi naplate tražbine u iznosu od 236.831,80 KM. Tužitelji su se tome usprotivili smatrajući da za to nisu ostvareni uvjeti jer rješenje o ovrsi nije postalo pravomoćno i ovršno. Također ističu da su kao ovršenici u tom postupku podnijeli prigovor protiv rješenja o ovrsi a najavljuju i tužbu za poništenje otkaza ugovora o kreditu s mjerom osiguranja.

Prvostupanjskom presudom broj 63 0 P 044059 22 P od 6.6.2023. godine usvojen je alternativni tužbeni zahtjev te je obvezni tuženik da tužiteljima naknadi troškove parničnog postupka. Na istu presudu tuženik je podnio žalbu koju je drugostupanjski sud svojim rješenjem broj 63 0 P 044059 24 GŽ od 15.5.2024. godine uvažio uz ukidanje prvostupanjske presude i vraćanja predmeta na ponovnu odluku navodeći da je prvostupanjski sud donoseći pobijanu presudu prekoračio odnosno odlučio je mimo postavljenog tužbenog zahtjeva sa pripremnog ročišta od 6.3.2023. godine. Prvostupanjskom sudu je ukazano da se u ponovljenom postupku ima otkloniti ta povreda, pa imajući u vidu i ostale navode žalbe, da se donese novu i na zakonu utemeljenu odluku.

Na novoj glavnoj raspravi od dana 15.7.2025. godine provedeni su dokazi uvidom i čitanjem u Ugovor o zakupu br. 13-01/05-157 od 24.5.2005. godine; Anex br. 1 ugovora o zakupu poslovnog prostora od 11.1.2008. godine; Anex br. 2 ugovora o zakupu poslovnog prostora od 22.8.2019. godine; Obavijest tuženika o raskidu ugovora br. 13-01/21-284 od 1.9.2021. godine; dopis tužitelja tuženiku od 6.9.2021. godine; Otkaz tuženika ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 13-01-05-157 od 6.10.2021. godine; Rješenje ovog suda br. 63 0 V 042970 21 V 2 od 11.11.2022. godine; Otkaz ugovora o kreditu tuženika dostavljen tužiteljima, br. 29-01/22-1433 od 13.6.2022. godine; Ugovor o kreditu uz valutnu klauzulu Eur kreditna partija br. 1637652926 od 20.7.2005. godine zaključen između Hypo Alpe Adria Bank d.d. Mostar i B. M. pravne prednice tužitelja; Ugovor o kreditu, kreditna partija br. 1637597642 od 13.5.2008. godine, zaključen između istih stranaka; Obavijest o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 13-01/21-283 od 1.9.2021. godine; Obavijest o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 13-01/21-282 od 1.9.2021. godine; Rješenje o izmjenama podataka Općinskog suda u Sarajevu br. 065-0-Rev-22-000 933 od 21.3.2022. godine; Odgovor odvjetnika Mladena Šimića od 6.9.2021. godine; Rješenje Općinskog suda u Ljubuškom br. 63 0 V 042972 21 V 2 od 8.3.2022. godine; Rješenje o izvršenju ovog suda br. 63 0 I 045530 22 I od 11.4.2023. godine; potvrda o stanju duga tuženika na dan 9.5.2023. godine. Izvršen je uvid u izvanparnični spis ovog suda br. 63 0 V 042970 21 V 2. Pročitani su iskazi tužitelja M.M.1 i M. M.2 kao parničnih stranaka, koji su dani na ročištu za glavnu raspravu od 10.5.2023. godine.

Na glavnoj raspravi 15.7.2025. godine je od strane tuženika predloženo te je izvršen uvid i čitanje i u Rješenje Županijskog suda u Š. Brijegu br. 63 0 I 045530 24 GŽ od 20.5.2025. godine. U ovom slučaju je sukladno čl. 102. st.2. Zakona o parničnom postupku FBiH ("Službene novine FBiH", broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15, dalje u tekstu: ZPP) sud dopustio izvođenje ovog novih dokaza imajući u vidu da je ovaj dokaz očito nastao nakon okončanja pripremnog ročišta, a od značaja je za predmetnu pravnu stvar.

Cijeneći sve provedene dokaze kako pojedinačno tako i u međusobnoj vezi sud je odlučio kao u izreci ove presude, a u skladu sa čl. 8. ZPP-a.

Među strankama nije sporna činjenica da su tužitelji Z., M.1 i M.2 pravni sljednici B. M., koja je s prednikom tuženika, Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Mostar, dana 24.5.2005. godine zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora. Prema Rješenju o izmjenama podataka Općinskog suda u Sarajevu br. 065-0-Rev-22-000 933 od 21.3.2022. godine proizlazi da je

Addiko Bank d.d. Sarajevo pravni sljednik Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Mostar što među strankama također očito nije sporno.

Među strankama je nesporno i da je B. M. sa prednikom tuženika dana 11.1.2008. godine zaključila i Aneks br. 1 navedenog ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i da su tužitelji kao njezini pravni sljednici dana 22.8.2019. godine zaključili Aneks br. 2 navedenog ugovora. Prema sadržaju navedenog Ugovora o zakupu i oba Aneksa vidljivo je da je predmet ugovaranja zakup poslovnog prostora. Tužitelji su kao vlasnici stambeno – poslovnog objekta u Grudama zakupodavci a tuženik je zakupnik. Objekt zakupnog odnosa dio prostora koji je namijenjen zakupniku za obavljanje njegove registrirane djelatnosti – bankarskih poslova. U navedenom Ugovoru predviđena je visina zakupnine u iznosu od 2.300,00 KM koja se ima plaćati svakog 5. u mjesecu za prošli mjesec, a obveza plaćanja od 1.9.2005. godine. Istim ugovorom je vidljivo da će se od iznosa zakupnine najprije uplaćivati rata po partiji kredita koju je zakupodavac dužna vraćati navedenoj banci, a ostatak će se uplaćivati na račun zakupodavca. Obveza zakupodavca je bila prostor koji je bio u roh-bau stanju dovesti u završeno stanje o svome trošku prema projektu, a zakupnik se obvezao zakupodavcu odobriti kredit uz rok vraćanja od 15 godina, namjenski za uređenje prostora, u visini od 200.000,00 KM, koji će se vraćati iz ugovorene zakupnine (čl. 2. Ugovora) Predviđeno je trajanje ugovora o zakupu na vrijeme od 15 godina. U odredbi čl. 6. istog ugovora ugovoreno je da zakupnik može otkazati ugovor i prije isteka roka na koji je zaključen ako iz objektivnih razloga nastupi situacija u kojoj dalje ne bude interesa da prostor koristi, pa se u tom slučaju ugovara otkazni roku od jednog mjeseca od dana dostavljanja pismene obavijesti. U slučaju da zakupnik otkazuje ugovor, ulaganja u nekretninu na objektu padaju na njegov teret.

Među strankama nije sporno da su iste stranke sačinile i Aneks br. 1 od 11.1.2008. godine iz kojeg je vidljivo da su stranke utvrdile da je zakupodavac prostor doveo u završno stanje, da ga zakupnik koristi za svoju djelatnost, da je odobren navedeni kredit te da su stranke suglasne da zakupodavac podnese zahtjev zakupniku za odobrenje kredita na rok otplate od 25 godina, a namjena kredita je zatvaranje postojećeg kredita zakupodavca kod zakupnika te kod druge banke i eventualno zatvaranje dugovanja kod mikro-kreditnih organizacija, ako odobreni kredit bude dostatan. Aneksom 1 povećan je iznos zakupnine na 2.900,00 KM koja se plaća od 1.1.2008. godine, s tim da se iz iznosa zakupnine trajnim nalogom najprije plaća rata kredita a preostali iznos na račun zakupodavca, a stranke su suglasne da se ugovor zaključuje na određeno vrijeme od 25 godina.

Među strankama nije sporno da je sačinjen i Aneks br. 2 od 22.8.2019. godine ugovora. Iz ovog aneksa je vidljivo da se kao zakupodavci sada pojavljuju tužitelji kao pravni sljednici B. M. i suvlasnici predmetnog poslovnog prostora te tuženik Addiko Bank d.d. kao sljednik Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Mostar. Uređeno je novi način isplate zakupnine na tri dijela. Potvrđeno je da je iznos visine fiksna (2.900 KM) te je utvrđeno da je ugovorni odnos zasnovan na period trajanja do 1.1.2033. godine.

Uvidom u Obavijest tuženika o raskidu ugovora br. 13-01/21-284 od 1.9.2021. godine vidljivo je da se zakupnik obraća zakupodavcima s namjerom za raskid zakupnog odnosa sa danom 30.9.2021. godine, kao i namjerom da im prostor vrati u posjed.

Uvidom u Dopis tužitelja tuženiku od 6.9.2021. godine vidljivo je da tužitelji nisu suglasni s raskidom ugovornog odnosa te ustrajavaju da se poštuje trajanje ugovora do 1.1.2023. godine.

Uvidom u Otkaz tuženika ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 13-01-05-157 od 6.10.2021. godine vidljivo je da je zakupnik naveo da je 30.9.2021. godine prestao s radom u navedenom poslovnom prostoru, da je prije toga zakupodavcima dostavljena obavijest ali da su se usprotivili raskidu, da 30.9.2021. godine zakupodavci nisu pristupili zakazanoj primopredaji poslovnog prostora te je zakupnik sukladno čl. 30. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija otkazao ugovor o zakupu.

Uvidom u spis ovoga suda broj 63 0 V 042970 21 V 2 utvrđeno je da je tuženik pokrenuo izvanparnični sudski postupak radi predaje predmeta u sudski depozit. Vidljivo je da je sud rješenjem od 8.3.2022. godine odobrio primitak predmeta od strane polagatelja Addiko Bank d.d. u sudski depozit i to: Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 24.5.2005. godine; Aneksa 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora broj 13-01/08-08 od 11.1.2008. g.; Aneksa 2 Ugovora broj 1-01/19-29 od 22.8.2019. g.; kopije obavijesti o raskidu uz dokaz o uručanju iste predloženiku te tri ključa i to: jedan ključ od poslovnog prostora u kojem je smještena poslovnica banke i dva ključa podrumskih prostorija. Odlučeno je da će se ovi predmeti čuvati u sudskom depozitu dok sud ne bude obaviješten o okončanju sudskog postupka u kojem će se utvrditi osoba ovlaštena za preuzimanje deponiranih predmeta ili dok predlagatelj ne povuče prijedlog za čuvanje deponiranih stvari. Novim rješenjem od 11.11.2022. godine određen je prekid izvanparničnog postupka dok se ne okonča parnični postupak pod brojem 63 0 P 044059 22 P.

Uvidom u Otkaz ugovora o kreditu tuženika dostavljen tužiteljima, br. 29-01/22-1433 od 13.6.2022. godine te Ugovor o kreditu uz valutnu klauzulu Eur kreditna partija br. 1637652926 od 20.7.2005. godine vidljivo je da je banka zbog neispunjenja obveza dana 13.6.2022. godine otkazala ugovor o kreditu koji je isprepleten s predmetnim zakupnim odnosom stranaka. Banka je obračunala ukupan iznos dospjelog potraživanja na taj dan u visini od 227.369,68 KM.

Tužitelj M. M.1 u svom iskazu navodi da je iz razgovora sa pok. sestrom B. bio upoznat o tome da je dobila kredit koji će utrošiti za uređivanje poslovnog prostora i okućnice, gdje će joj banka dati kredit i obvezala se kroz zakupninu poslovnog prostora da će kredit biti vraćen do zadnje rate. Nakon što su radovi na poslovnom prostoru završeni ispostavljen je račun na osnovu kojeg je njegovoj sestri dodijeljen kredit s kojim je trebala vratiti sredstva, ali je i banka trebala biti u prostoru do zadnje rate kredita, tj. do 1.1.2033. godine. To je bilo jedino jamstvo da stupi u posao s bankom jer nije bila u mirovini niti je imala druga primanja. Jedino uvjet bio je da se iz zakupnine prvo naplati rata kredita, a ostatak ide na sestrin račun. Navodi da se sestra izdržavala od mirovine pok. tetke s kojom je živjela, a inače ne bi ušla u posao s bankom da joj banka nije dala jamstvo jer ne bi mogla vraćati nikakav kredit. Navodi da su nakon sestrine smrti on i druga dva brata (M. i Z.) morali potpisati aneks ugovora s bankom gdje se banka ponovno obvezala biti u tom prostoru do 2033. godine. Ukazuje da ne bi stupio u prava i obveze sestre da banka nije dala garancije ostanka do 2033. godine u prostoru. Ističe da ne pristaje na raskid ugovora jer ne mogu vratiti sredstva.

Tužitelj M. M.2 u svom iskazu također navodi da je iz razgovora sa sestrom saznao da je s bankom dogovorila izradu prostora, što će banka financirati, ali da će se uložena sredstva pretvoriti u kredit po završetku, koji će se vraćati iz zakupa poslovnog prostora, što znači da su zakup i kredit povezani, a višak zakupnine ostaje sestri po namirenju rate kredita. Nakon što je sestra umrla oni su kao njezini nasljednici prihvatili suradnju pod istim okolnostima s bankom do 2033. godine. Navodi da sestra nije imala nikakvih primanja, živjela je od tetkine mirovine, jer su obje bile neudane, ali sigurno ne bi ulazila u taj posao bez garancije vezano za zakupninu, što je i njih kao njezinu braću rukovalo da stupe u njezinu poziciju. Ističe da s njihove strane nije bilo nikakvog problema sve do 9. mjeseca 2021. godine kada je banka izašla iz prostora i prekinula ugovor o zakupu, s čim se nisu složili.

Analizirajući izvedene materijalne dokaze može se zaključiti da su se stranke nalazile u poslovnom odnosu povodom ugovora o zakupu poslovnog prostora. Imajući u vidu tu činjenicu sud smatra da se u ovom postupku imaju primijeniti odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR BiH“, br. 33/77, 12/87 i 30/90) kao *lex specialis* propisa. To znači da nema mjesta primjeni općih pravila o zakupu sadržanih u Zakonu o obveznim odnosima (dalje u tekstu: ZOO) od čl. 567-599. Naime, odredbama čl. 568. ZOO-a propisano je da se odredbe ove glave (glava XI. ZOO-a) neće primjenjivati na zakupe uređene posebnim propisima.

Vidljivo je da tuženik svoje pravo da raskine navedeni zakupni odnos crpi iz sadržaja čl. 6. st. 1. predmetnog ugovora o zakupu kojim je ugovoreno pravo da praktično u svakom trenutku može otkazati ugovor prije isteka roka na koji je zaključen ako iz objektivnih razloga nastupi situacija po kojoj dalje ne bude interesa da prostor koristi. Vidljivo je da je u tom slučaju predviđen otkazni rok od jedan mjesec od dana dostavljanja pismene obavijesti zakupodavcima. Međutim, treba imati u vidu da Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija svojim odredbama čl. 26.-41. detaljno regulira prestanak ugovora o zakupu. Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena za koji je zaključen (članak 32. Zakona), a prije isteka vremena na koji je zaključen samo iz određenih razloga propisanih zakonom.

Stoga je potrebno razmotriti kada ugovor o zakupu na određeno vrijeme može prestati prije ugovorenog vremena trajanja. Zakupnik može odustati od ugovora u svakom roku ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je ostavio zakupnik ne dovede poslovne prostorije u stanje u kome ih je dužan predati odnosno održavati (čl. 35. Zakona). Ova situacija nije od značaja jer je nesporno da je u konkretnom slučaju poslovni prostor bio u potrebnom stanju. Nadalje, vezano za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora, odredbom čl. 10. Zakona propisani su elementi ugovora o zakupu te je pod točkom 7. regulirano da ugovor sadrži naročito odredbe o otkazu i otkaznim rokovima, *kada je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme*. Odredbom čl. 26. st. 1. Zakona pripisano je da ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen *na neodređeno vrijeme* prestaje sporazumom ili na osnovu otkaza. Odredbom čl. 29. st. 1. istog Zakona propisano je da se ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje preko nadležnog suda. Odredbom čl. 30 Zakona predviđeni su načini otkaza ovog ugovora.

Sagledavajući sadržaj svih ovih odredbi sud smatra da nije zakonito postupanje tuženika da jednostrano otkáže predmetni ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog vremena trajanja zakupa. Naime, Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija u svim svojim odredbama predviđa samo otkaz ugovora zaključenog *na neodređeno vrijeme*. Budući da je riječ o odredbama kogentne prirode koje na jasan način strankama ne ostavljaju dispoziciju da ugovaraju način otkaza ugovora na određeno vrijeme mimo onoga propisanog zakonom, onda je sadržaj odredbi čl. 6. st. 1. predmetnog Ugovora o zakupu kojim predviđa mogućnost jednostranog otkazivanja ugovora od strane zakupnika ništav u smislu odredbe čl. 103. ZOO-a jer je protivan navedenim zakonskim rješenjima koja su prinudnog karaktera.

Sud drži da tuženik ima pravo jednostrano *raskinuti* ugovor na temelju odredbi ZOO-a (osim onih u glava XI). Vidljivo je da je u odredbama čl. 133. ZOO-a predviđena mogućnost raskida ugovora u situaciji ako nakon sklapanja ugovora nastupe okolnosti koje otežavaju ispunjenje obveze jedne strane (*clausula rebus sic stantibus*). Sud primjećuje da se tuženik kao zakupnik pri donošenju otkaza poziva na spornu odredbu iz čl. 6. st. 1. Ugovora koja regulira pitanje *otkaza* i odredbe čl. 30. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, koje također regulira pitanje *otkaza*, a na kraju traži i provodi *raskid* ugovora. Vidljivo je da tuženik nije otkazao ugovor o zakupu niti iz jednog razloga propisanim ovim propisom koji imperativno i strogo propisuje uvjete pod kojim bilo koja od strana može otkazati ili odustati od ugovora. U slučaju da se traži raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti nužno je ustati tužbom pred nadležnim sudom radi traženja raskida a što je vidljivo iz odredbi čl. 133. st. 5. i čl. 135. ZOO-a. Samo pokretanje izvanparničnog postupka od strane tuženika (koje nije sporno) za stavljanje stvari u sudski depozit ne može zamijeniti postupak raskida ugovora za koji je nužna presuda suda.

Shodno tome, kako je utvrđeno da je tuženik donio akt o otkazu ugovora o zakupu, u tom slučaju nije osnovan primarni tužbeni zahtjev jer se isti očito zasnivao na tome da tužitelji nisu znali za pismeni otkaz ugovora, za koji su tek tijekom postupka saznali, a primarni zahtjev je počivao na pravnom interesu gdje bi se utvrdilo da postoji pravni odnos povodom ugovora o zakupu kojeg tuženik ne poštuje. S druge strane sud nalazi da je osnovan alternativni tužbeni zahtjev kojim se traži poništavanje navedenog otkaza ugovora o zakupu sa njegovim aneksima kao nezakonitog iz gore navedenih razloga. Stoga je u tom dijelu valjalo usvojiti tužbeni zahtjev te je odlučeno kao u izreci presude pod stavkom I.

Kako je došlo do nezakonitog otkaza i kako je nesporno da tuženik nakon toga nije plaćao zakupninu, osnovan je i zahtjev da tuženik isplati tužiteljima iznos dospjelih zakupnina u ukupnom iznosu od 49.300 KM (zbroj mjesečnih zakupnina u iznosu od po 2.900 KM za period od 6.3.2023. do 28.2.2023.) sa zakonskim zateznim kamatama za svaki pojedinačni iznos počev od 5. dana u idućem mjesecu za prošli mjesec pa do isplate. Međutim, sud ne nalazi utemeljenim zahtjev tužitelja da bi im tuženik bio obavezan isplatiti buduće iznosa zakupnine jer iste nisu dospjele u smislu čl. 177. ZPP. Iznosi nedospjelih novčanih tražbina se mogu dosuditi samo u iznimnim slučajevima (npr. zahtjev za izdržavanje) što nije slučaj u ovom postupku.

Razvidno je da je tuženik na pripremnom ročištu podnio materijalno pravni prigovor prebijanja dajući izjavu da sukladno čl. 337. ZOO-a vrši prijeboj svog potraživanja prema

tužiteljima u slučaju da sud nađe da je tužbeni zahtjev osnovan. Tuženik u prijebij stavlja svoje potraživanje koje navodi da ima prema tužiteljima u ukupnom iznosu od 247.407,53 KM. Ukazuje da je riječ o potraživanju nastalom iz ugovora o kreditu br. 1637597642, da je doneseno rješenje o ovrši ovog suda broj 63 0 I 045530 22 I od 11.4.2023. godine, a da iz potvrde o stanju duga od 9.5.2023. godine proizlazi da tuženik prema tužiteljima na osnovu navedene kreditne partije ima tražbinu u ukupnom iznosu od 247.402,53 KM.

Nesporno je među strankama da je sud donio rješenje o ovrši od 11.4.2023. godine, iz kojeg proizlazi da tuženik od tužitelja potražuje iznos nastao nakon otkaza navedenog ugovora o kreditu. Također, prema rješenju Županijskog suda Široki Brijeg br. 63 0 I 045530 24 Gž od 20.5.2025. godine proizlazi da je drugostupanjski sud odbio žalbu tužitelja izjavljenu protiv rješenja prvostupanjskog suda kojim je u cijelosti odbijen njihov prigovor na navedeno rješenje o ovrši, te je potraživanje tuženika na taj način postalo pravomoćno i ovršno.

Iz rješenja o ovrši od 11.4.2023. te pripadajućeg prijedloga za ovrhu kao sastavnog dijela rješenja o ovrši proizlazi da se potraživanje tuženika prema tužiteljima, čija se prinudna naplata ovrhom traži, sastoji od glavnog duga u iznosu od 236.831,80 KM, zateznih kamata te troškova ovršnog postupka. Pravomoćnost (i ovršnost) navedenog rješenja o ovrši znači da nema prepreka da se potraživanje tuženika prema tužiteljima prinudno (sudski) naplati, što znači da tuženik prema tužitelju ima od suda utvrđenu novčanu protutražbinu koja je dospjela i stavljena u prijebij. Kako je razvidno da su navedena potraživanja uzajamna, iste kakvoće (novčana potraživanja), kao i da su oba dospjela – sve u smislu odredbe čl. 336. ZOO-a – razvidno je da je prigovor prijebija osnovan.

Imajući u vidu da je protupotraživanje tuženika znatno veće od utvrđenog potraživanja tužitelja prema njemu, a prigovorom se može kompenzirati potraživanje samo do visine iz tužbe, valjalo je odbiti tužitelje s njihovim tužbenim zahtjevom za naknadu dospjelih (jednako kao i onih nedospjelih) iznosa zakupnine jer je navedenim prigovorom u cijelosti utrnuo potraživanje tužitelja prema tuženiku (dok se protupotraživanje smanjilo), te je odlučeno kao u izreci presude pod stavkom II.

U pogledu odluke o troškovima postupka, vidljivo je da su tužitelji uspjeli u svom zahtjevu kojim je poništen tuženikov otkaz ugovora o zakupu, ali nisu uspjeli u dijelu kojim su tražili isplate dospjelih iznosa zakupnina. Imajući u vidu da su tužitelji djelomično uspjeli s tužbenim zahtjevom (u drugom dijelu je uspio tuženik), sud je u skladu sa čl. 386. st. 2. ZPP-a odredio da svaka stranka podmiruje svoje troškove, pa je odlučeno kao u izreci pod III.

PRAVNA POUKA: Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 30 dana od dostave iste, Županijskom sudu Široki Brijeg, a putem ovog suda. Žalba se podnosi u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku.

Sudac

Filip Šaravanja