

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
ŽUPANIJA ZAPADNOHERCEGOVAČKA
ŽUPANIJSKI SUD ŠIROKI BRIJEG
Broj: 63 0 P 044059 26 Gž 2
Široki Brijeg, 24. 4. 2026. godine

Županijski sud Široki Brijeg, u vijeću sastavljenom od sudaca Milice Bošković, kao predsjednice vijeća, te Franje Ravlije i Josipe Koroušić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja 1.Z. M., ..., 2. M. M.1, . i 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 Črtu, Nejri Suljić i Enveru Hodžiću, odvjetnicima iz Sarajeva, radi utvrđenja i isplate, v. sp. 30.100,00 KM, odlučujući po žalbi tužene izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Ljubuškom broj: 63 0 P 044059 25 P 2 od 12. 9 2025. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 24. 4. 2026. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba tužene SE ODBIJA, prvostupanjska presuda SE POTVRĐUJE.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Općinskog suda u Ljubuškom broj: 63 0 P 044059 25 P 2 od 12. 9 2025. godine, odlučeno je:

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.

Protiv navedene presude žalbu je izjavila tužena zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredaba parničnog postupka, u odnosu na usvajajući dio tužbenog zahtjeva, s prijedlogom da se žalba u tom dijelu uvaži, pobijana presuda preinači i odbije tužbeni zahtjev u cijelosti ,uz naknadu troškova sastava žalbe. Navodi da je pobijana presuda rezultat pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja jer je tuženik na temelju članka 6. Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz objektivnih razloga otkazao predmetni ugovor (prestao sa obavljanjem bankarske djelatnosti u prostoru , odnosno sa pružanjem bankarskih usluga), tako što je ispoštovao kako odredbe članka 6 Ugovora, (vezano za otkaz i otkazni rok), tako i odredbe članka 29 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, u svezi otkaza putem suda i predaje Ugovora i ključeva od prostora i tako zakonito otkazao Ugovor, a što sud očito nije valjano cijenio .Navodi da je neutemeljen navod suda da u slučaju raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti nužno ustati tužbom ,a što je kontradiktorno i navodu sa stranice 8 pasus 3 obrazloženja da se u postupku raskida primjenjuju odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija kao lex specialis i da nema mjesta primjeni Općih pravila o zakupu sadržanih u članku 567 do 599 ZOO-a (Glava XI) na zakupe uređene posebnim propisom. Navodi da nije sporno da je tužena ukinula određene poslovнице, pa tako i u Grudama ,Čitluku, Mostaru, što potvrđuje objektivne okolnosti za raskid ugovora iz poslovnih i ekonomskih razloga, a kako se poslovne prostorije nalaze u Grudama i tužena se bavi djelatnostima propisanim Zakonom o bankama F BiH , to je nejasno kako je mogao obavljati drugu djelatnost u predmetnom prostoru izuzev one za koju je izdana dozvola , niti je jasno kako sud može prisiliti na plaćanje zakupnine u prostoru za koji nema potrebe. Navodi da je do ukidanja poslovnice u Grudama došlo i zbog negativnog poslovanja koje je na sve subjekte izazvala Corona virus ,pa je i stoga nejasno kako tuženik mora ustati tužbom radi dokazivanja promijenjenih okolnosti vezano za zakup poslovnog prostora, što je opće poznata činjenica koja se ne dokazuje i što je suprotno načelu efikasnosti i ekonomičnosti postupka. Ukazuje na pogrešnu primjenu odredbi članka 29 Zakona o zakupu poslovnih zgrada koja ne propisuje obvezno traženje raskida ugovora o zakupu tužbom , nego propisuje da se Ugovor o zakupu otkazuje putem nadležnog suda , a što je tužena i učinila .Inzistiranje suda na održavanju predmetnog zakupnog odnosa kod navedenih činjenice vezanih za zatvaranje poslovnice u Grudama je u suprotnosti sa načelom ravnopravnosti učesnika u obveznom odnosu iz članka 11 ZOO-a , jer tužena nema načina da prostor koristi u drugu namjenu , što vodi ka neutemeljenom bogaćenju tužitelja na teret tužene. Navodi i da je sud time narušio načelo jednakog davanja iz članka 15 ZOO-a jer bi tužitelji dobivali zakupninu a tužena nema nikakve protuvrijednosti zauzvrat . Još navodi da je sud u konkretnom slučaju propustio i da primijeni odredbu članka 9 stavak 3 Zakona o zakupu poslovnih zgrada koja odredba propisuje tko u slučaju smrti vlasnika prostora može isti davati u zakup (samo nezaposleni supružnik i malodobna djece i djeca na redovitom školovanju), što svakako nisu tužitelji, pa je sud stoga trebao dosljedno po službenoj dužnosti primijeniti i navedenu odredbu i utvrditi da je Ugovor prestao smrću B. M. i da je ništavan Anex 2 ugovora, a ne primjenjivati navedeni zakon samo radi pogodovanja tužiteljima.

Odgovor na žalbu nije dostavljen .

Žalba nije utemeljena.

Ispitujući pobijanu odluku u granicama propisanim člankom 221 Zakona o parničnom postupku¹ (u daljnjem tekstu ZPP), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove odluke iz sljedećih razloga.

¹ Službene novine Federacije BiH broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15.

Na temelju analize i ocjene izvedenih dokaza, sud prvog stupnja točno i potpuno utvrđuje činjenično stanje, izvodi pravilne zaključke i uz pravilnu primjenu materijalnog prava donosi na zakonu utemeljenu odluku, za što daje valjane razloge (članak 191. stavak 4. ZPP-a), koje razloge u cijelosti prihvata i ovaj sud.

Iz obrazloženja pobijane presude proističe da prvostupanjski sud toč. I izreke presude usvaja tužbeni zahtjev tužitelja i poništava 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, na temelju zaključka da je otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora ništavan u smislu odredbe članka 103. Zakona o obveznim odnosima ² (dalje: ZOO) iz razloga što je ugovor zaključen na određeno vrijeme , i isti prestaje samo istekom vremena na koje je zaključen, pa je stoga odredba članka 6. Ugovora o zakupu poslovnog prostora po kojoj ugovor može prestati prije isteka vremena na koji je ugovor zaključen protivna zakonskim rješenjima koja su prinudnog karaktera.

Valja imati u vidu da je odredbama članka 26.-41. Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ³ propisan prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza .

Tako odredba članka 26 stavak 1 Zakona propisuje da Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na neodređeno vrijeme prestaje sporazumom ili na osnovu otkaza.

Dalje, Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen (članak 32 stavak 1 Zakona).

Zakupnik može odustati od ugovora o zakupu poslovnih prostorija u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavatelj u primjerenom roku koji mu je ostavio zakupnik ne dovede poslovne prostorije u stanje, u kome ih je dužan predati odnosno održavati (članak 35 Zakona).

Imajući u vidu prednje zakonske odredbe i činjenice da su stranke u konkretnom slučaju zaključile Ugovor o zakupu poslovnih prostorija na određeno vrijeme, da je upravo tužena ustrajala u zaključivanju Anexa br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 22. 8. 2019. godine , prema kojemu odredba članka 5 propisuje da je ugovorni odnos zasnovan na period do 1. 1. 2033. godine ,da među strankama nema sporazuma o prestanku Ugovora, i da se u konkretnom ne mogu primijeniti odredbe članka 35 Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija , i da tuženik nije tužbom tražio raskid predmetnog ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbi članka 133. ZOO-a, to pravilno postupa prvostupanjski sud kada toč. I presude usvaja tužbeni zahtjev za poništenje otkaza Ugovora o zakupu, i za svoje zaključke daje valjane razloge, koje prihvata i ovaj sud, a koji razlozi nisu dovedeni u pitanje žalbenim navodima tužene.

Stoga je kao neutemeljene valjalo odbiti i žalbene navode prema kojima je pobijana presuda rezultat pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne ocjene dokaza i pogrešne primjene materijalnog prava iz razloga što je tužena Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazala sukladno odredbi članka 6 Ugovora o zakupu poslovnog prostora i članka 29 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (otkaz putem suda).

² Službeni list SFRJ broj: 29/78, 39/85, 45/89 - odluka Ustavnog suda Jugoslavije i 57/89, Službeni list Republike BiH broj: 2/92, 13/93, 13/94 i Službene novine Federacije BiH broj: 29/03 i 42/11.

³ Službeni list SR BiH“, br. 33/77, 12/87 i 30/90

Naime, nije sporno da odredba članka 6 stavak 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora propisuje 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, te se u tom slučaju ugovara otkazni rok od jedan mjesec dana, od dana dostavljanja pismene obavijesti zakupodavatelju, niti je među strankama sporno da je tužena ukinula poslovnicu u Grudama (prestala sa obavljanjem bankarske djelatnosti), što ukazuje na postojanje objektivnih razloga za ne postojanje daljnjeg interesa za poslovni prostor, ali imajući u vidu da stranke svoje odnose mogu ugovarati po svojoj volji samo sukladno odredbama zakona, odnosno u granicama prinudnih propisa (članak 10 ZOO-a), i da se na ugovore o zakupu poslovnih prostorija primjenjuju odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i da je upravo tuženoj bilo u interesu da predmetni Ugovor zaključi na neodređeno vrijeme ili pak na određeno vrijeme ali ne na period od 25 godina, kao što je u konkretnom slučaju, ili da traži raskid ugovora, to nisu utemeljeni navodi žalbe prema kojima je tužena dala zakonit otkaz ugovora o zakupu, sukladno navedenoj odredbi ugovora.

Nisu utemeljeni ni žalbeni navodi prema kojima je neosnovan stav suda da je za utvrđivanje promijenjenih okolnosti koje opravdavaju raskid ugovora nužno ustati tužbom, u smislu odredbe članka 133. ZOO-a, cijeneći da je tuženik u izvanparničnom postupku podnio zahtjev za otkaz Ugovor o zakupu sukladno odredbama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, dok odredbe članka 133. i 135. ZOO-a ukazuju na obvezu podnošenja tužbe i dokazivanje činjenica da su nastupile okolnosti koje otežavaju ispunjenje obveze jedne strane, kako to pravilno zaključuje prvostupanjski sud.

Iako odredba članka 568 ZOO-a propisuje da se odredbe Glave XI, koje se odnose na Ugovor o zakupu ne primjenjuju na zakupe uređene posebnim zakonom, kao što je u konkretnom Zakonu o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, koji je *lex specialis* zakon, za napomenuti je da i odredba članka 595 stavak 1 ZOO-a propisuje da Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme (kao što je u konkretnom slučaju) prestaje samim protekom vremena za koje je zaključen.

Kao neutemeljene je valjalo odbiti i žalbene navode prema kojima sud ne može prisiliti tuženu da i dalje plaća zakupninu, iako je zbog ukidanje poslovnice u Grudama, gdje se nalaze predmetne poslovne prostorije, prestala potreba za obavljanjem djelatnosti za koju je tužena dobila dozvolu, sukladno Zakonu o bankama F BiH, cijeneći da nije sud tuženu prisilio na zaključivanje Ugovora o zakupu (posebice ne u duljem trajanju i na određeno vrijeme), nego je to bio rezultat volje ugovornih stranaka, a tužena sama vodi brigu o svojim poslovnim interesima, i jedino je njoj poznato iz kojih razloga je trajanje Ugovora o zakupu na period od 15 godina (Ugovor od 24. 5. 2005. godine) Anexom br. 1. ugovora od 11. 1. 2008. godine trajanje ugovora produljio na 25 godina, a kasnije Anex br. 2. Ugovora o zakupu od 22. 8. 2019. godine definirao trajanje ugovornog odnosa do 1. 1. 2033. godine, niti je tužena, kao što je naprijed navedeno tužbom tražila raskid Ugovora, u smislu odredbe članka 133. ZOO-a.

Činjenica da je na promjenu u poslovanju tužene i ukidanju Poslovnice tužene u Grudama moguće utjecao virus Corona 19 (koji se negativno odrazio i na poslovanje drugih poslovnih subjekata), ne utječe na zakonitost i pravilnost pobijane odluke, kako to pogrešno drži žalba, pa je i ove žalbene navode valjalo odbiti kao neutemeljene.

Kao neutemeljene je valjalo odbiti i žalbene navode prema kojima je održavanje predmetnog zakupnog odnosa, kod činjenice da je tuženi zatvorio poslovnicu u Grudama u

suprotnosti sa načelom ravnopravnosti učesnika u obveznom odnosu iz članka 11 ZOO-a i članka 15 ZOO-a (načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja) , što vodi ka neutemeljenom bogaćenju tužitelja na teret tužene, imajući u vidu da je tužena svjesno pristala na produljenje ugovornog odnosa koji bi prestao 24. 5. 2020. godine, da tužena nije zaključila Anex br. 2 Ugovora od 22. 8. 2019. godine i tako produljenjem obveze plaćanja zakupnine sebe dovela u nepovoljan položaj ,a pri tome nije tražila raskid za nju nepovoljnog ugovora.

Na koncu, kao neutemeljene je valjalo odbiti i žalbene navode prema kojima je sud u konkretnom slučaju propustio da primijeni odredbu članka 9 stavak 3 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, jer je ranija vlasnica poslovnih prostorija koje su predmet ugovora o zakupu B. M. umrla, pa tužitelji nisu osobe koje imaju pravo davati u zakup poslovne prostorije, imajući u vidu da su tužitelji rješenjem o nasljeđivanju iza pok. B. M. broj:UPP:9/2016 od 29.4. 2016. godine, postali vlasnici navedenih poslovnih prostorija, kada su u smislu navedene zakonske odredbe ostvarili pravo na davanje u zakup poslovnih prostorija. Pored toga, za napomenuti je da sud u smislu odredbi članka 2 ZPP-a odlučuje u granicama postavljenog tužbenog zahtjeva .

Imajući u vidu prednje, te činjenicu da nisu utvrđene druge povrede zakonskih odredaba na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti (članak 221. ZPP-a), to je žalbu tužene valjalo odbiti i potvrditi prvostupanjsku presudu.

Na temelju naprijed navedenog, a u smislu odredbe članka 226. ZPP-a odlučeno je kao u izreci presude.

PREDSJEDNICA VIJEĆA
Milica Bošković