REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: Pž-3264/2026-5

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E NJ E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Srđana Šimca, predsjednika vijeća, Nikoline Mišković, suca izvjestitelja i Branke Ćiraković, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d. u stečaju, Varaždin, Zagrebačka 94, OIB 00872098033, odlučujući o žalbi Grada Varaždina, Trg Kralja Tomislava 1, OIB 13269011531, kojeg zastupa punomoćnica Željka Brlečić, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Brlečić & partneri u Varaždinu, Optujska 25/I., protiv rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-206/2024-277 od 10. srpnja 2026., u sjednici vijeća održanoj 28. listopada 2026.,

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba Grada Varaždina i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-206/2024-277 od 10. srpnja 2026.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud je utvrdio da je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, izjavilo da koristi svoje pravo prvokupa te je utvrdio da su ispunjene pretpostavke da se navedenom trgovačkom društvu dosudi nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu, zemljišno knjižni odjel Varaždin, k.o. Varaždin i to:

- kat. čestica broj 3924/2, Zagrebačka ulica sa 1476 m², dvorište s 877 m², industrijska zgrada s 234 m², industrijska zgrada s 76 m² i industrijska zgrada s 289 m², ukupno 1476 m², upisane u zk. ul. br. 15368 k.o. Varaždin, za cijenu u iznosu od 750.000,00 EUR (točka I. izreke).

te je nekretnina dosuđena trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., za cijenu u iznosu od 750.000,00 EUR (točka II. izreke).

2. Prvostupanjski sud je tako odlučio, jer je ocijenio da trgovačko društvo STYPE CS d.o.o ima prednost u pravu prvokupa u vezi s dužnikovom nekretninom, u odnosu na pravo prvokupa Grada Varaždina.

3. Grad Varaždin kao nositelj prava prvokupa je protiv pobijanog rješenja podnio žalbu zbog svih zakonom dopuštenih žalbenih razloga. U žalbi u bitnome

navodi da je prvostupanjski sud u ovoj pravnoj stvari primjenjivao isključivo odredbe Ovršnog Zakona („Narodne novine“ broj: 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/17., 131/20. i 114/22; dalje: OZ), iako je bio dužan primijeniti odredbe Zakona o zaštiti i čuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24. i 155/25.). Ističe da je prilikom donošenja pobijanog rješenja, prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredbe čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07.-Odluka Ustavnog suda, 84/08., 96/08.-Odluka Ustavnog suda 123/08., 25/13., 89/14. - Odluka Ustavnog suda, 70/19., 80/22., 155/23. i 146/25; dalje: ZPP). Predlaže pobijano rješenje ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

4. Trgovačko društvo STYPE CS d.o.o u odgovoru na žalbu nositelja prava prvokupa, ukazuje na neosnovanost njegovih žalbenih navoda.

5. Žalba Grada Varaždina (dalje: žalitelj) je neosnovana.

6. Nakon što je pobijano rješenje ispitano na temelju odredbe čl. 365. i čl. 381. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15., 104/17., 36/22. i 27/24; dalje: SZ) u granicama dopuštenih žalbenih razloga, pritom pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da je pobijano rješenje pravilno i zakonito.

7. Prilikom donošenja pobijanog rješenja prvostupanjski sud nije počinio bitnu povredu odredbe čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a. U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud je naveo razloge o odlučnim činjenicama koje nisu u kontradiktornosti s ispravama koje se nalaze u spisu.

8. Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud je dosudio dužnikovu nekretninu trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o.

9. Prije nego što je doneseno pobijano rješenje, prvostupanjski sud je zaključkom o prodaji i općim uvjetima prodaje poslovni broj St-206/2024-197 od 10. veljače 2026. odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom putem financijske agencije (dalje: FINA). U istom zaključku je naveo da dužnikova nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra zaštićenog sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara koje je upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-7816 (točka II. zaključka o prodaji). Zatim je u točki II. zaključka naveo da na temelju odredbe čl. 79. i 81. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zakonsko pravo prvokupa imaju Republika Hrvatska, županija, grad ili općina na čijem se području to kulturno dobro nalazi, ali da ugovorno pravo prvokupa ima trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. Osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da dužnikovu nekretninu kupuje uz iste uvjete. Nadalje, u uvjetima prodaje (točka V. zaključka o prodaji) utvrđeni su uvjeti prodaje dužnikove nekretnine te je određeno da

je kupac dužan uplatiti razliku između plaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi dužnikove nekretnine.

10. Iz sadržaja spisa proizlazi da je kat. čestica broj 3924/2 doista utvrđena kulturnim dobrom, rješenjem Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 26. lipnja 2024. u zemljišnim knjigama zabilježeno je da je dužnikova nekretnina kulturno dobro pod brojem Z-14668/2024.

11. Nije sporno da je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. steklo pravo prvokupa na dužnikovoj nekretnini na temelju Ugovora o osnivanju prava prvokupa od 5. lipnja 2023., dakle prije nego što je ona proglašena kulturnim dobrom.

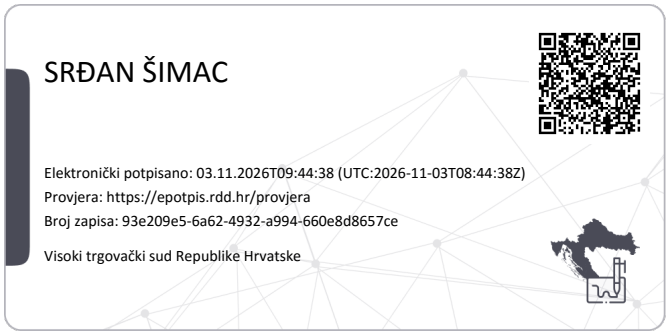
12. Žalitelj u žalbi protiv pobijanog rješenja navodi da mu pravo prvokupa dužnikove nekretnine pripada po Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Žalitelj doista ima pravo prvokupa na temelju odredbe čl. 79. st. 1. i 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Iz sadržaja spisa proizlazi da je prvostupanjski sud zaključkom o prodaji od 10. veljače 2026. žalitelju i ponudio dužnikovu nekretninu na prodaju, kao osobi koja ima pravo prvokupa uz uvjet da iznos novca za kupnju dužnikove nekretnine plati u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Na to je žalitelj podneskom od 22. svibnja 2026. ponudio nepovoljnije uvjete prodaje od uvjeta koje je odredio prvostupanjski sud, jer je predložio rok od 60 dana za kupnju predmetne nekretnine, a ne 30 dana.

13. Dakle, sam žalitelj ako se htio koristiti svojim pravom prvokupa dužnikove nekretnine, bio je dužan poštivati rok za uplatu kupovnine određen u zaključku o prodaji dužnikove nekretnine i uvjetima prodaje (rok od 30 dana za kupnju dužnikove nekretnine) Riječ je o roku koji je određen odlukom suda i kao takav više se ne može mijenjati, odnosno produljivati. Zato žalitelj kao imatelj prava prvokupa u odnosu na trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. nije mogao biti privilegiran u pogledu produljenja roka za kupnju dužnikove nekretnine. Zbog toga, žaliteljevi žalbeni navodi da mu pripada pravo prvokupa na temelju zakona, ne utječu na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja.

14. Slijedom iznijetoga, odlučeno je kao izreci rješenja (čl. 380. t. 2. ZPP-a, u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a).

Zagreb, 28. listopada 2026.

Predsjednik vijeća
dr. sc. Srđan Šimac



Broj zapisa: **9-3088f-4d32d**

Kontrolni broj: **06a54-5d3ee-df2f0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.