



BOJAN BACINGER
ODVJETNIK

U Čakovcu, 15.07.2026. godine
Poslovni broj: St-206/2024

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

STEČAJNI DUŽNIK: VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d. u stečaju
Zagrebačka 94
Varaždin
OIB: 00872098033

Stečajnog dužnika zastupa stečajni upravitelj Tomislav Đuričin iz Varaždina

ŽALITELJ: MIPCRO d.o.o. za graditeljske, proizvodne i uslužne radove
Adalberta Georgijevića 3
Ivanec
OIB: 74266568215

Žalitelja zastupa Bojan Bacinger, odvjetnik iz Čakovca

VPS: 2.000,00 EUR

ŽALBA ŽALITELJA

protiv rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Varaždinu
poslovni broj St-206/2024-275 od 10. srpnja 2026. godine

Ad.1

Protiv rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-206/2024-275 od dana 10. srpnja 2026. godine (dalje: pobijano rješenje), kojim je nekretnina stečajnoga dužnika, kat. čestica broj 3924/13, upisana u zk.ul.br. 15384 k.o. Varaždin, dosuđena trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, OIB: 18426914660, za cijenu u iznosu od 1.417.500,00 eura, Žalitelj ovim putem u otvorenom roku podnosi žalbu zbog bitne povrede odredaba postupka i pogrešne primjene materijalnog prava.

Žalitelj je aktivno legitimiran za podnošenje ove žalbe kao ponuditelj koji je sudjelovao na elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 59007), što proizlazi i iz upute o pravnom lijeku sadržane u samom pobijanom rješenju te iz odredbe čl. 104. Ovršnog zakona koja se u stečajnom postupku primjenjuje na odgovarajući način temeljem odredbe čl. 247. Stečajnog zakona.

Ad.2

Zaključkom o prodaji poslovni broj St-206/2024-196 od dana 10. veljače 2026. godine (dalje:

Zaključak o prodaji) određena je prodaja predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, uz utvrđenu vrijednost od 1.890.000,00 eura.

U točki II. Zaključka o prodaji objavljeno je ugovorno pravo prvokupa društva STYPE CS d.o.o. temeljem Ugovora o osnivanju prava prvokupa od 5. lipnja 2023., uz pouku iz čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona.

Točkom V. Zaključka o prodaji određeni su uvjeti prodaje, među ostalim: pod d) da pravo dražbovanja imaju samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 189.000,00 eura; pod f) da je kupac dužan uplatiti razliku između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi; pod g) da će, ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud posebnim rješenjem odrediti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju, a da će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji; te **pod h) da će se nekretnine dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku iz točke V.f) Zaključka o prodaji.**

Na elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 59007), zaključenoj dana 20. svibnja 2026. godine, žalitelj je bio jedini ponuditelj te je dao jedinu valjanu ponudu u iznosu od 1.417.500,00 eura, uz uredno položenu jamčevinu od 189.000,00 eura. Podneskom od dana 22. svibnja 2026. godine društvo STYPE CS d.o.o. izjavilo je da koristi ugovorno pravo prvokupa i da nekretninu kupuje uz iste uvjete kao najpovoljniji ponuditelj, ne položivši pritom jamčevinu niti bilo kakvo drugo osiguranje.

Pobijanim rješenjem nekretnina je dosuđena društvu STYPE CS d.o.o., a zaključkom poslovni broj St-206/2024-272 od dana 8. srpnja 2026. godine naložen je povrat žaliteljeve jamčevine.

Ad.3

Proturječnost točke IV. izreke pobijanog rješenja sa Zaključkom o prodaji i pogrešna primjena čl. 103. st. 6. i čl. 106. Ovršnog zakona

Točkom IV. izreke pobijanog rješenja određeno je da će sud, ako kupac u ostavljenom roku ne položi kupovninu, rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju pod uvjetima određenima za prodaju koja je oglašena nevažećom. Time je pobijano rješenje primijenilo isključivo pravilo iz čl. 106. st. 1. Ovršnog zakona, odnosno točke V.g) Zaključka o prodaji, dok je u cijelosti izostavilo mogućnost dosude nekretnine drugom ponuditelju pod pretpostavkama iz čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona, kako je predviđeno točkom V.h) Zaključka o prodaji.

Odredbom čl. 98. st. 3. Ovršnog zakona propisano je da će sud u uvjetima prodaje odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen.

Nadalje, odredbom čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona propisano je da će sud u rješenju o dosudi odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen; da će sud u tom slučaju donijeti posebno rješenje o dosudi sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine, te da će sud u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

Iz citiranih odredaba nedvojbeno proizlazi razlikovanje dvaju mehanizama: oglašavanje nevažećom dosude uz donošenje posebnog rješenja o dosudi sljedećem kupcu (čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona) primarni je mehanizam koji se primjenjuje dok god postoji kupac koji ispunjava uvjete za dosudu, dok je oglašavanje prodaje nevažećom uz određivanje nove prodaje (čl. 106. st. 1. Ovršnog zakona) rezervni mehanizam za slučaj kada takvoga kupca nema. Prvostupanjski sud je taj redosljed primjene izokrenuo: točka IV. izreke pobijanog rješenja predviđa isključivo novu prodaju, čime je izreka dovedena u izravno proturječje s točkom V.h) Zaključka o prodaji, dakle s uvjetima prodaje po kojima je dražba provedena i na koje se, po prirodi stvari, referira i izjava društva STYPE CS d.o.o. da nekretninu kupuje "uz iste uvjete" u smislu čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona.

Time je počinjena bitna povreda odredaba postupka jer je izreka pobijanog rješenja proturječna uvjetima prodaje kao pravnom okviru dražbe (čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona), a ujedno je pogrešno primijenjeno materijalno pravo iz čl. 103. st. 6. i čl. 106. st. 1. Ovršnog zakona u vezi s čl. 247. Stečajnog zakona.

Žalitelj ističe da su u konkretnom slučaju ispunjene pretpostavke za primjenu mehanizma iz čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona. Naime, društvo STYPE CS d.o.o. korištenjem prava prvokupa nije ponudilo višu cijenu, već je samo prihvatilo cijenu iz jedine valjane ponude, odnosno ponude žalitelja.

U slučaju da kupac koji je ostvario pravo prvokupa ne položi kupovninu u određenom roku, nema opravdanog razloga za poništenje uredno provedene javne dražbe i njezino ponavljanje, budući da je postignuta kupovнина u cijelosti pokrivena valjanom ponudom žalitelja. Ako čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona omogućuje dosudu nekretnine drugom ponuditelju radi očuvanja rezultata provedene dražbe, tada se ista svrha te odredbe mora primijeniti i u situaciji kada je kupac po pravu prvokupa samo zamijenio najpovoljnijeg ponuditelja prihvaćanjem njegove ponude pod istim uvjetima.

Ad.4

Nelogičnost primjene točke V.g) Zaključka o prodaji na kupca koji nije položio jamčevinu

Mehanizam iz točke V.g) Zaključka o prodaji, odnosno čl. 106. Ovršnog zakona, počiva na pretpostavci da je kupac koji nije položio kupovninu prethodno položio jamčevinu, iz koje se namiruju troškovi nove prodaje i razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

Društvo STYPE CS d.o.o. jamčevinu nije položilo. Primjena točke IV. izreke pobijanog rješenja na takvoga kupca znači da bi u slučaju njegova neplaćanja cjelokupan rizik i trošak odustanka, dakle troškovi nove prodaje, razlika u eventualno nižoj postignutoj cijeni te višemjesečna odgoda unovčenja pao isključivo na stečajnu masu i na vjerovnike, i to protivno izričitom sadržaju točke V.g) Zaključka o prodaji koja takav ishod za "običnog" kupca isključuje.

Takvo tumačenje nagrađuje kupca koji ničim nije osigurao ozbiljnost svoje kupnje, a kažnjava ponuditelja koji je uredno položio jamčevinu i dao jedinu valjanu ponudu, te je protivno načelu hitnosti postupka i svrsi unovčenja stečajne mase po najpovoljnijim uvjetima.

Prema saznanjima žalitelja, društvo STYPE CS d.o.o. odustalo je od kupnje predmetne nekretnine, odnosno kupovninu neće položiti.

U toj situaciji otpada i sama pretpostavka iz čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona na kojoj dosuda počiva, a jedina valjana ponuda na dražbi ponuda žalitelja i dalje postoji, pa su ispunjene sve pretpostavke da se nekretnina dosudi žalitelju sukladno odredbi čl. 103. st. 6. Ovršnog

zakona.

Ad.5

Podredno, žalitelj ističe da izjava društva STYPE CS d.o.o. od 22. svibnja 2026. nije udovoljila zahtjevu iz čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona da se nekretnina kupuje "uz iste uvjete".

Uvjeti prodaje iz točke V. Zaključka o prodaji obuhvaćaju i obvezu polaganja jamčevine u iznosu od 189.000,00 eura (točka V.d), kojom se osigurava ozbiljnost kupnje i iz koje se, u slučaju neplaćanja kupovnine, namiruju troškovi nove prodaje i razlika u cijeni (točka V.g).

Prihvatanjem izjave kupca koji nije položio nikakvo osiguranje, dok je istodobno žalitelju kao ponuditelju s uredno položenom jamčevinom uskraćena dosuda, stvorena je neravnopravnost sudionika postupka prodaje na štetu stečajne mase, jer izjava neosiguranoga kupca ne nosi nikakav rizik za slučaj odustanka.

Ad.6

Slijedom svega naprijed navedenog, žalitelj predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske usvoji žalbu i preinači pobijano rješenje na način da nekretninu dosudi žalitelju MIPCRO d.o.o., OIB: 74266568215, za cijenu od 1.417.500,00 eura, uz određivanje roka za uplatu kupovnine.

Podredno, predlaže da preinači točku IV. izreke pobijanog rješenja tako da, ako kupac u ostavljenom roku ne uplati kupovninu, nekretnina bude dosuđena žalitelju kao ponuditelju s valjanom ponudom, uz oglašavanje nevažećom dosude kupcu STYPE CS d.o.o., odnosno da ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Zaključno, žalitelj ujedno izjavljuje da je spreman jamčevinu u iznosu od 189.000,00 eura, koja mu je vraćena temeljem zaključka poslovni broj St-206/2024-272 od 8. srpnja 2026., ponovno uplatiti odmah po pozivu suda odnosno Financijske agencije.

Za žalitelja:

Troškovnik žalitelja:

1. Sastav žalbe protiv rješenja (Tbr. 14.3)	250,00 EUR
2. <i>Sudska pristojba po odluci suda</i>	
3. PDV 25%	62,50 EUR
4. UKUPNO:	312,50 EUR