



U Varaždinu, 22.07.2026. godine
Poslovni broj: St-206/2024

TRGOVAČKI SUDU U VARAŽDINU

NOSITELJ PRAVA PRVOKUPA/

ŽALITELJ:

GRAD VARAŽDIN

OIB: 13269011531

TRG KRALJA TOMISLAVA 1, VARAŽDIN

Nositelja prava prvokupa zastupaju odvjetnici iz OD BRLEČIĆ & partneri jtd – punomoć u spisu

STEČAJNI DUŽNIK:

VARTEKS, varaždinska tekstilna industrija d.d.

OIB: 00872098033

ZAGREBAČKA ULICA 94, VARAŽDIN

ŽALBA NOSITELJA PRAVA PRVOKUPA protiv Rješenja Naslovnog suda posl. br. St-206/2024-277, od 10.07.2026. godine

Dana 10. srpnja 2026. godine, Naslovni je sud donio Rješenje, posl. br. St-206/2024-277, kojim se:

I. Utvrđuje se da je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, izjavio da koristi svoje pravo prvokupa, te se utvrđuje da su ispunjene pretpostavke da se navedenom trgovačkom društvu dosudi nekretnina stečajnoga dužnika upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, k.o. Varaždin, i to:

- kat. čestica broj 3924/2, Zagrebačka ulica sa 1476 m², dvorište sa 877 m², industrijska zgrada sa 234 m², industrijska zgrada sa 76 m² i industrijska zgrada sa 289 m², ukupno 1476 m², upisana u z. k. ul. 15368 k.o. Varaždin, za cijenu u iznosu od 750.000,00 eura.

II. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosuđuje se trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, za cijenu u iznosu od 750.000,00 eura.

III. Nalaže se kupcu trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati iznos kupovnine od 750.000,00 eura na račun Financijske agencije....

...

Nositelj zakonskog prava prvokupa, Grad Varaždin, ovime, sukladno uputi o pravnom lijeku u ostavljenom roku, kao zainteresirana strana i nositelj prava prvokupa, podnosi žalbu protiv citiranog Rješenja, pobijajući isto u cijelosti, iz svih žalbenih razloga, a naročito zbog:

- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
- pogrešne primjene materijalnog prava,
- bitne povrede odredaba postupka.

Ad.1.

Točkom I. izreke pobijanog Rješenja, naslovni je sud predmetnu nekretninu dosudio trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., za koje je naveo da se isti koristio svojim pravom prvokupa, te da su ispunjene sve pretpostavke da se istome dosudi nekretnina stečajnog dužnika.

Žalitelj ovime ističe kako je sud netočno utvrdio da bi ugovorno pravo prvokupa koje ima td STYPE CS d.o.o. pretežilo pred zakonskim pravom prvokupa koje ima žalitelj.

Naime, td STYPE CS d.o.o. stekao je svoje pravo prvokupa temeljem Ugovora o osnivanju prava prvokupa od 05.06.2023. godine, dok je žalitelj, ujedno jedinica lokalne samouprave, Grad Varaždin, svoje zakonsko pravo prvokupa stekao rješenjem RH, Ministarstvo kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/24-06/0040, URBROJ: 532-06-02-02-02/1-24-1 od 26.06.2024., kojim je Rješenjem predmetna nekretnina proglašena kulturnim dobrom.

S tim u vezi, žalitelj ističe kako je u čl. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisano *(1) Ovim se Zakonom uređuju vrste kulturnih dobara i mjere njihove zaštite i očuvanja, Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, nadležnost za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturne baštine, financiranje zaštite i očuvanja kulturnih dobara, kao i druga pitanja u vezi sa zaštitom i očuvanjem kulturnih dobara.*

(2) Kulturna dobra su dobra od interesa za Republiku Hrvatsku i uživaju njezinu osobitu zaštitu.

(3) Kulturna dobra zaštićuju se ovim Zakonom kao dio nacionalne baštine Republike Hrvatske u svrhu trajnog očuvanja nacionalnog i kulturnog identiteta te predstavljaju nacionalno blago.

Nadalje, isti Zakon u čl. 5. toč. 19. definira da su

19. kulturna dobra su materijalna i nematerijalna dobra; pokretne i nepokretne stvari od kulturno-povijesnog, umjetničkog, arhitektonskog, paleontološkog, arheološkog, etnografskog, antropološkog i znanstvenog značenja; nematerijalni oblici i pojave čovjekova duhovnog stvaralaštva u prošlosti koja su od interesa za Republiku Hrvatsku te se na temelju Odluke o proglašenju statusa kulturnog dobra upisuju u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Isto tako, članak 81. st. 1. istog Zakona određuje

(1) Pravne osobe iz članka 79. stavka 1. ovoga Zakona imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnoga dobra, i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnog dobra.

Članak 79. st. 1. pak propisuje

(1) Vlasnik koji namjerava prodati pojedinačno zaštićeno kulturno dobro ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

(2) Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb pa Republika Hrvatska.

Iz svih prednjih odredbi sasvim je jasno da se u konkretnom slučaju radi o nekretnini koja predstavlja osobit interes Republike Hrvatske i uživa njezinu osobitu zaštitu, te već po toj osnovi pravo prvokupa kulturnog dobra ima prednost pred ugovornim odnosom vlasnika i neke treće osobe.

S tim u vezi, a iako td STYPE CS d.o.o. ističe da je njegovo ugovorno pravo prvokupa upisano prije nego li zakonsko pravo prvokupa Grada Varaždina, radi čega smatra da se status kulturnog dobra ne može retroaktivno primijeniti na prava stečena prije njegova proglašenja, kojem se mišljenju priklonio i prvostupanjski sud, isto predstavlja potpuno pogrešno tumačenje svih relevantnih zakonskih propisa i odredbi.

Naime, pravo prvokupa nije stvarno pravo na nekoj nekretnini pa da bi se prvenstvom upisa stjecala određena prvenstvena prava kao što je to slučaj kod založnog prava, služnosti, prava građenja itd...

Isto tako, u stečajnom se postupku nekretnina prodaje prema pravnom stanju i statusu koje postoji u trenutku donošenja odluke o prodaji nekretnina, a to je upravo trenutak donošenja Zaključka o prodaji u kojem je Sud jasno naznačio da je predmetna nekretnina kulturno dobro jer je isto bilo upisano u zemljišne knjige. Slijedom navedenog, činjenica što je tvrtka STYPE CS d.o.o. ugovorila svoje pravo prvokupa ranije, ne utječe na činjenicu da se radi o nekretnini koja je kulturno dobro i da Grad Varaždin ima pravo ostvarivati prava koja iz toga proizlaze.

Slijedom, citirana odredba čl. 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a prema kojoj je vlasnik koji namjerava prodati pojedinačno zaštićeno dobro **DUŽAN isto prvo ponuditi RH, županiji, Gradu Zagrebu ili gradu odnosno općini** jasno govori u prilog činjenici da ugovorno pravo prvokupa ne može imati prednost pred zakonskim pravom prvokupa budući da dispozicija vlasnika da s nekim ugovori pravo prvokupa nema prednost pred **ZAKONSKOM OBVEZOM** vlasnika da nekretnine-kulturno dobro prvo ponudi na prodaju RH ili JLS.

Činjenica pak što se predmetna nekretnina prodavala u ovršnoj prodaji također ne derogira zakonsku obvezu vlasnika iz čl. 79. st. 1. Zakona, slijedom čega je notorno da zakonsko pravo prvokupa ima prednost pred svim ostalim ugovorenim pravima prvokupa, a što ukazuje na pogrešnu primjenu materijalnog prava pri donošenju pobijanog Rješenja.

Stoga, ponovno valja istaknuti da sud odluku o dosudi nekretnine donosi prema stanju zemljišnoknjižnih upisa i „tereta“, odnosno postojećih prava i obveza u trenutku donošenja odluke o prodaji, odnosno naknadno odluke o dosudi nekretnine. Pritom se prvenstveno primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kao posebnog propisa (lex specialis), zbog čega okolnost da je svojstvo kulturnog dobra upisano tek 2024. godine ne stvara nikakvo prvenstvo u korist ugovornog nositelja prava prvokupa.

S obzirom da pravo prvokupa predstavlja teret vlasnika nekretnine, ali ne i stvarno pravo na tuđoj stvari, te da je riječ o obveznopravnom institutu koji se upisuje u zemljišne knjige isključivo radi publiciteta i zaštite trećih osoba, odnosno kako bi one bile upoznate s njegovim postojanjem, pravo prvokupa ne uživa prvenstveni red na način na koji ga uživaju stvarna prava.

Stoga, činjenica da sud prilikom donošenja pobijanog Rješenja nije postupao po odredbama lex specialisa – Zakona o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara, predstavlja bitnu povredu odredaba postupka.

Dakle, pogrešno je obrazloženje suda u toč. 6. i 7. obrazloženja, te isto nema temelj u pozitivnim propisima:

„...Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara nigdje nije propisano da bi proglašenjem nekog dobra kulturnim dobrom koje je od interesa za Republiku Hrvatsku i koje uživa njezinu osobitu zaštitu bilo moguće bilo kakvo zadiranje u ranije stečena prava drugih osoba, a niti pak je ni navedenim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a ni ZOO-om, pa ni Zakonom o zemljišnim knjigama propisana hijerarhija ta dva prava (ugovornog i zakonskog prava prvokupa), dakle, nigdje nije određeno da bi jedno od tih prava imalo apsolutno prvenstvo u primjeni, odnosno, da bi bilo nadređeno tom drugom pravu. U konkretnom slučaju, dakle, zakonsko pravo prvokupa ne samo da je kasnije od ugovornog prava prvokupa upisano u zemljišne knjige već je to zakonsko pravo prvokupa i kasnije stečeno jer je predmetna nekretnina tek po proteku godine dana od kad je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. postao temeljem navedenog ugovora imatelj prava prvokupa na toj nekretnini dobilo status kulturnog dobra.

7. Zbog svega iznijetog u odnosu na predmetnu nekretninu navedenu pod točkom I. izreke ovog rješenja u ostvarenju svoga prava prvokupa ima prednost trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. u odnosu na imatelja prava prvokupa Grad Varaždin.“

Pritom valja istaknuti da okolnost što određeno pravno pravilo nije izrijekom sadržano u pojedinom zakonskom propisu, kako to tumači sud, ne znači da ono ne proizlazi iz cjelokupnog pravnog poretka. Naime, pravne norme ne tumače se izolirano, već u međusobnoj povezanosti i sukladno načelu jedinstva pravnog poretka. Stoga je prilikom utvrđivanja sadržaja i dosega pojedinog pravnog instituta potrebno uzeti u obzir sve relevantne propise koji uređuju isto pravno područje ili su s njime u neposrednoj vezi. Slijedom toga, činjenica da „*nije propisana hijerarhija ta dva prava (ugovornog i zakonskog prava prvokupa), dakle, nigdje nije određeno da bi jedno od tih prava imalo apsolutno prvenstvo u primjeni*“ ne znači da ona nedvojbeno ne proizlazi iz sustavnog, teleološkog i logičkog tumačenja više međusobno povezanih zakonskih odredbi.

Ad.2.

Žalitelj nadalje ističe kako je, u pogledu pravnog pitanja konkurencije ugovornog prava prvokupa upisanog u korist privatne osobe i zakonskog prava prvokupa jedinice lokalne samouprave (Grada) na nekretnini koja ima status kulturnog dobra, odlučna činjenica da je nad istom uspostavljen poseban pravni režim uređen prisilnim propisima RH.

Dakle, nezaobilazne su odredbe čl. 79. Zakona o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro dužan isto ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji i gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, pritom imajući u vidu da prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, a potom Republika Hrvatska.

S druge pak strane, **javnopravna ograničenja prava vlasništva uspostavljena radi zaštite općeg interesa i kulturne baštine imaju apsolutnu prednost pred privatnopravnim ugovornim odnosima.**

Odredbom članka 32. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da je vlasnik dužan pridržavati se ograničenja koja su na njegovu pravu vlasništva uspostavljena radi zaštite interesa i dobrobiti države, prirode, čovjekova okoliša i kulturnih dobara, u skladu sa zakonom.

Zakonsko pravo prvokupa iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara predstavlja upravo takvo imovinskopravno ograničenje ius cogens naravi. Iako privatna osoba ima u svoju korist upisano ugovorno pravo prvokupa u zemljišnim knjigama (temeljem odredbi članaka 449. do 455. Zakona o obveznim odnosima), naknadno proglašenje nekretnine kulturnim dobrom ex lege isključuje mogućnost izravnog izvršenja tog ugovornog prava. S tim u vezi, a sukladno općim načelima obveznog prava, a posebno čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, ugovorne odredbe su ništetne ako su protivne prisilnim propisima.

Slijedom svega navedenog, zakonsko pravo prvokupa žalitelja Grada Varaždina ima apsolutno pravno prvenstvo i preteže nad ugovornim pravom prvokupa privatne osobe, neovisno o vremenskom redoslijedu upisa u zemljišne knjige.

Stoga se pobijano rješenje temelji na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, a radi čega je sud izveo pravni zaključak koji nema uporište u važećem pravu.

Dakle, nije od značaja to što ni u jednom zakonu nije izrijekom navedeno da bi jedno od tih prava (ugovorno ili zakonsko) prvokupa imalo prednost pred drugim, već je odlučno to što navedeni zaključak proizlazi iz međusobnog odnosa i povezanosti pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

Sud je prilikom donošenja pobijanog Rješenja pojedine odredbe tumačio izolirano, zanemarujući njihovu međusobnu povezanost i odnos prema posebnim propisima koji uređuju predmetnu pravnu materiju. Posljedično je propustio primijeniti relevantne zakonske odredbe te je dao prvenstvo ugovornom pravu prvokupa, iako ono, prema mišljenju žalitelja, takvo prvenstvo ne uživa.

Ujedno se napominje kako je ugovorno pravo prvokupa regulirano odredbama čl. 449. do 454. Zakona o obveznim odnosima, a isto je isključivo uvjetovano slobodnom dispozicijom vlasnika nekretnine i nositelja ugovornog prava prvokupa kao i da je vremenski ograničeno na maksimalno razdoblje od 5 godina. S druge strane jednom upisano zakonsko pravo prvokupa temeljem Zakona o očuvanju i zaštiti kulturne baštine trajno je pravo, bez vremenskog ograničenja, slijedom čega se postavlja i hipotetsko pitanje kako bi sud u konkretnom slučaju odlučivao da je od ustanovljenja ugovornog prava prvokupa već isteklo 5 godina. Sama činjenica vremenskog ograničenja ugovornog prava naspram trajno ustanovljenog zakonskog prava samo po sebi jasno govori u prilog tome da zakonsko pravo prvokupa uživa posebnu zaštitu upravo radi razloga zbog kojeg je ustanovljeno.

I opet se napominje kako je upis u zemljišne knjige tek publikacija postojanja određenog prava koja samo obavještava svaku treću osobu o tome da postoji određeni stvarnopravni ili obveznopravni teret na nekoj nekretnini. Međutim, institut zakonskog prava prvokupa treba promatrati kroz njegov cilj i materijalnopravni utjecaj na status određene nekretnine u pogledu interesa države da upravo ona ili s njom povezane osobe prvenstveno steknu vlasništvo nad kulturnim dobrom.

Slijedom opisanog sasvim je jasno da osim što ne mogu konkurirati ugovorno i zakonsko pravo prvokupa na način kako je to sud pogrešno zaključio, svakako se pravu prvokupa ne može dati istovjetna „težina“ u pogledu prvenstva upisanih tereta obzirom da isto nema stvarnopravni karakter kao na primjer pravo zaloga, pravo služnosti ili neko drugo stvarno pravo na nekretnini gdje je redoslijed upisa od presudne važnosti za ostvarenje istog.

Uz sve navedeno, žalitelj napominje kako je sud i u proceduri ostvarenja prava ovdje žalitelja, a koja je prethodila pobijanom Rješenju, počinio niz postupovnih i materijalnih povreda, obzirom da je primjenjujući odredbu čl. 247 Stečajnog zakona za institut prvokupa primjenjivao isključivo odredbe Ovršnog zakona, iako je bio dužan u konkretnom slučaju primjenjivati pravila postupanja temeljem odredba Zakona o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara, konkretni odredbe članaka.

Naime, u odnosu na zakonsko pravo prvokupa navedeni Zakon propisuje izričito propisuje:

Članak 79.

(3) Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina mora se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

- (4) Ako se pravna osoba iz stavka 3. ovoga članka ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa, dužna je u roku od 30 dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika.
- (5) Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka vlasnik može kulturno dobro prodati drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi iz stavka 1. ovoga članka.
- (6) Ovlaštenici prava prvokupa iz stavka 1. ovoga članka mogu donijeti odluku da se u određenom razdoblju ili za određena kulturna dobra neće koristiti pravom prvokupa odnosno da se za arheološke zone neće koristiti pravo prvokupa.
- (7) Odluka iz stavka 6. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama ovlaštenika.

Članak 80.

- (1) Kada se kulturno dobro prodaje na aukciji, organizator aukcije dužan je obavijestiti ovlaštenike prava prvokupa iz članka 79. ovoga Zakona 30 dana prije održavanja aukcije o svim početnim uvjetima prodaje kulturnog dobra putem aukcije te o mjestu i vremenu održavanja aukcijske prodaje.
- (2) Predstavnik ovlaštenika prava prvokupa iz članka 79. ovoga Zakona može iskoristiti pravo prvokupa sukladno ovom Zakonu nakon utvrđivanja prodajne cijene kulturnog dobra na aukciji, a najkasnije do okončanja aukcijske prodaje.
- (3) Organizator aukcijske prodaje dužan je nakon utvrđivanja cijene za kulturno dobro koje je bilo predmet aukcije zatražiti od prisutnih predstavnika ovlaštenika iz članka 79. ovoga Zakona očitovanje o korištenju prava prvokupa.

Članak 81.

- (1) Pravne osobe iz članka 79. stavka 1. ovoga Zakona imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnoga dobra, i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnog dobra.
- (2) Osoba koja provodi postupak ovršne prodaje kulturnog dobra dužna je obavijestiti pravne osobe iz članka 79. stavka 1. ovoga Zakona da je određena prisilna prodaja te dostaviti pisane uvjete ponude utvrđene za prodaju kulturnog dobra.

Upravo suprotno, umjesto da je sud prethodno pozvao nositelja zakonskog prava prvokupa da se očituje o tome hoće li koristi svoje zakonsko pravo, isti je naprosto donio zaključak (temeljem Ovršnog zakona) kojim je Gradu kao JLS-u, koja je podložna nizu procedura u donošenju odluka ostavio rok od tek 3 dana da se očituje o tome hoće li koristi svoje pravo, da bi nakon toga isto potpuno ignorirao te donio odluku u korist ugovornog nositelja prava prvokupa.

Ističe se kako je sud, time što je pogrešno utvrdio činjenice u postupku i time što je pogrešno primijenio materijalno pravo, počinio bitnu povredu odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. Zakona o parničnom postupku, a naročito jer rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, izreka rješenja je nerazumljiva, proturječi sama sebi i razlozima rješenja, i jer rješenje nema razloga o odlučnim činjenicama, te o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima rješenja navodi o sadržaju isprava u postupku i samih tih isprava.

Ad.3

Slijedom svega navedenoga, predlaže se žalbenom sudu u cijelosti usvojiti žalbu žalitelja te preinačiti pobijano rješenje na način da se:

I. Utvrđuje se da je GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, VARAŽDIN, izjavio da koristi svoje pravo prvokupa, te se utvrđuje da su ispunjene pretpostavke da se istome dosudi nekretnina stečajnoga dužnika upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, k.o. Varaždin, i to:

- kat. čestica broj 3924/2, Zagrebačka ulica sa 1476 m², dvorište sa 877 m², industrijska zgrada sa 234 m², industrijska zgrada sa 76 m² i industrijska zgrada sa 289 m², ukupno 1476 m², upisana u z. k. ul. 15368 k.o. Varaždin, za cijenu u iznosu od 750.000,00 eura.

II. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosuđuje se GRADU VARAŽDINU, OIB: 13269011531, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, VARAŽDIN, za cijenu u iznosu od 750.000,00 eura.

III. Nalaže se kupcu trgovačkom društvu GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, VARAŽDIN, da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati iznos kupovnine od 750.000,00 eura na račun Financijske agencije...

...

Podredno, predlaže se žalbenom sudu ukinuti pobijano rješenje te isto vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Za nositelja prava prvokupa: