

PRILOG
16

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBROJSKI KANTON
OPĆINSKI SUD U VISOKOM
Broj: 41 0 P 005615 06 P
Visoko, 24.06.2010.. godine

Tužitelj: Đorđo Bajić i drugi
Tuženi: Općina Visoko i drugi
Radi: Naknada štete - ostali
Vrijednost spora: 8.000,00

Zapisničar
Amira Smailbegović

Sudija
Igbala Mustafić

Z A P I S N I K
o glavnom ročištu
sastavljen kod ovog Suda, dana 24.06.2010. godine, u 12,00 sati.

Za tužitelja - Đorđo Bajić , - punomoćnik adv. Zahid Hadžić po punomoći u spisu

Za tužitelja - Bajić Zoran,- advokat Sokolović Sabiha po punomoći u spisu

Za tužitelja – Bajić Dušanku, - advokat Sokolović Sabiha po punomoći u spisu

Tuženi: Općina Visoko, općinski pravobranitelj Melina Hodžić Travančić, po punomoći u spisu

Vještak Begović Zijad, pristupio lično
Lejla Spaho , pristupila lično

Sud konstatuje da je u spis suda uložen podnesak Đorđe Bajića.

Sud konstatuje da su ispunjene zakonske pretpostavke za održavanje nastavka glavnog ročišta, to Sud, donosi:

RJEŠENJE

Provešće se nastavak glavne rasprave.

Ročište je javno.

Sudija upoznaje prisutne sa dosadašnjim tokom ovog postupka.

Sud donosi:

RJEŠENJE

Izvode se dokazi u skladu sa Rješenjem sa pripremnog ročišta;

Sasušava se vještak Begović Zijad, sin Halida, rodjen 1956. godine,
Upozoren da je nalaz dužan dati po pravilima struke i nauke, da je za lažno davanje
nalaza krivično odgovoran, nakon što izjavi razumije upozorenje, izjavi:

U cijelosti ostajem kod svog osnovnog nalaza i dopunskog nalaza uložen u spis.

Punomoćnik prvotužitelja Bajić Đorđe , advokat Zahid Hadžić nema primjedbi na izvršenu procjenu parcela koje su obuhvaćene nalazom, međutim primjećuje da nalazom nije obuhvaćena parcela 1151/1, *OKUDNICA*

Nakon čega vještak odgovara: U rekapitulaciju konačne štete ušla je i procjena štete na parceli 1151/1. Ja sam uradio procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i gradjevinskog zemljišta tako , no međutim ja sam prikazao i poljoprivredno i gradjevinsko kako mi je bilo naloženo po rješenju suda, međutim tu oblast je radio i vještak gradjevinske struke., pa tako vrijednost poljoprivrednog zemljišta bez zasada iznosi 64.211,00 KM. Na ovaj iznos treba dodati 124 kvadrata koji prelaze gradjevinsko zemljište od 500 kvadrata a treba ih obračunati kao poljoprivredno po cijeni od 7 maraka tako da šteta za tih 124 kvadrata iznosi 868 KM tako da ukupna vrijednost poljoprivrednog zemljišta iznosi 65.079,00 KM.

Punomoćnik prvotužitelja nema daljih pitanja vještaku ni primjedbi na nalaz vještaka.

Punomoćnik drugo i treće tužitelja Sokolović Sabiha ima primjedbi na nalaz vještaka . Ali obavještava sud da do današnjeg dana nije primila dopunski nalaz i mišljenje vještaka nakon čega sud vrši provjeru te konstatuje da je dopunski nalaz otpremljendana 11.06.2010. godine.

Provjerom u poštanskom fahu adv. Sokolović Sabihe utvrđeno je da nalaz stoji i da isti nije podignut pa se isti vadí iz faha i uručuje punomoćniku drugotužitelja i trećetužitelja.

S obzirom na izloženo punomoćnik drugotužitelja i trećetužitelja se ne može izjasniti o dopunskom nalazu pa predlaže da se današnje ročište prekine u ovom dijelu, a da se sasluša vještak Lejla Spaho, tc da se vještak poljoprivredne struke nakon što ona izvrši uvid u nalaz ponovo ispita.

Punomoćnik drugo i trećetužitelja predlaže da mu sud dozvoli da se pismeno očituje na primjedbi vještaka poljoprivredne struke kako bi vještak na iste primjedbi na narednoj raspravi mogao odgovoriti pa se punomćniku drugoi trećetužitelja nalaže da se u roku od 8 dana pismeno izjasni na osnovni i dopunski nalaz poljoprivredne struke.

Pismene primjedbe punomoćnik drugo i trećetužitelja dostaviti će lično vještaku Begović Zijadu, a jedan primjerak uložiti će u sud.

Vještak poljoprivredne struke se obavještava da se nastavak glavne rasprave zakazuje za dan četvrtak 08.juli 2010. godine u 13,00 sati s napomenom da je na glavnu raspravu obavezan pristupiti i napomenom da mu se poziv neće slati.

U nastavku glavne rasprave

Saslušava se vještak Lejla Spaho, kći Huseina, rođena 17.10.1957. godine, Upozorena da je nalaz dužna dati po pravilima s truke i nauke, da je za lažno davanje nalaza krivično odgovorna, nakon što izjavi razumije upozorenje, izjavi:

U cijelosti ostajem kod svog nalaza i mišljenja i dopunskog nalaza i mišljenja datog suđu i uloženog u spis.

Punomoćnik prvočužitelja ima primjedbi na nalaz vještaka gradjevisne struke i izjavi: Tačno je da je vještak odgovorio na određena pitanja, ali smatram da je zaista cijena jednog kvadratnog metra kao orientacija kod obračuna objekta po cijeni od 600 KM po kvadratnom metru nerealna i ponižavajuća. Naime, vještak se zaista kod određivanja navedenog iznosa vrijednosti kvadratnog metra koristi podacima vrijednosti stana preduzeća IGM Donje Moštre međutim navedena vrijednost stvarna vrijednost nije 1200 do 1300 KM na tom dijelu nego dvije hiljade KM po kvadratnom metru o čemu smo pribavili i potvrdu preduzeća IGM Visoko. Osim toga neologično je da se od iznosa 1300 KM kada bi se i prihvatala cijena od 1300 KM ista toliko umanjuje za veći iznos od 50%. Naime, želim da vještak bez obzira na svoj stav iskaže vrijednost prema vrijednosti stana a to može i na raspravi ovdje.

Druga primjedba smatram da je i površina objekta pogrešno određena a što je potvrdio i sam tužitelj u svojoj izjavi a i faktičko stanje je zaista bilo drugačije obzirom da tužitelj nije imao nikakve mogućnosti da obezbijedit prije štetnog dogadjaja navedeni objekat to nije u mogućnosti da taj dio materijalno potkrepi, ali stvarna površina navedenog stambenog objekta je 120 metara kvadratnih.

Treća primjedba je – kod obračuna na bazi stvarnih vrijednosti materijala smatram a su iste nerealne u odnosu na tržište i nije mi jasno da li su uračunate sve vrijednosti u formiranje cijene uključujući i PJV.

Sljedeća primjedba – ukoliko se gradi novi objekat a u konkretnom slučaju jedina ta mogućnost za tužitelja je ta obzirom da je objekat srušen vještak nije predviđio troškove dokumentacije i plaćanja torškova priključka koji je sastavni dio prilikom izgradnje novih objekata.

Isto tako smatram da je i vrijednost gradjevinskog zemljišta mala obzirom da je isti vještak na istom lokalitetu u drugim predmetima davao procjenu gradjevinskog zemljišta i do 25 km po metru kvadratnom. Konkretno Panići, Glišići.

Punomoćnik drugo i trećetužitelja stavlja iste primjedbe vještaku kao i punomoćnik prvočužitelja pa smatra da bi tim odgovorima koje bi dao vještak na pitanje prvočužitelja odgovorio i na njegove primjedbe, te nema potrebe da ih on pobrada jer su iste.

Sud usvaja predloženo.

Na date primjedbe i pitanja punomočnika prvočitatelja vještak odgovara:

Do cijene od 600 KM po kvadratnom metru stambene površine se odnosi na gradjevinske radove da se izgradi objekat od istih materijala od kojih je bio i gradjen i objekat tužitelja na približno istoj lokaciji i današnjim tržišnim uvjetima ova cijena bi bila potpuno realna i potpuno tačna jer sam i ja gradila objekat i znam tačno koliko košta kvadratni metar stambenog prostora.

Što se tiče uporedjivanja sa užom urbanom zonom i van urbanom zonom kao što je lokalitet Radovljc razlike su jako velike jer u urbanoj zoni vrlo visoke su rente pri dobivanju odobrenja za gradjenje po osnovu kvadrata površine objekta uređenosti gradjevinskog zemljišta i lokacijske pogodnosti što u slučaju lokacije Radovljc se vrlo niske cijene gotovo zanemarljive ne plaćaju uredjenje gradjevinskog zemljišta, ne plaćaju lokacijsku pogodnost, plaćaju samo minimalnu rentu za naknadu postupka vodjenja odobrenja za gradjenje. To je regulisano općinskim odlukama.

I dalje stojim da je 600 maraka za taj lokalitet sasvim normalna gradjevinska vrijednost bez luksuznih dodataka objektima kao što se navodi u mom nalazu, a odnosi se na stambeni prostor IGM stanova u užem gradskom jezgru.

Cijene su date u ukupnoj vrijednosti i u te cijene ušle su i cijene PDV odnosno pripadajućih poreza.

Ukoliko bi se našla potpuno nova parcela i potrebno je pokrenuti postupka za urbanističku saglasnost odobrenja za gradjenje i svih mogućih priključaka to su potpuno novi troškovi koji nisu obuhvaćeni mojim nalazom niti je to sud od mene tražio prilikom izrade ili dopune nalaza.

Što se tiče cijene gradjevinskog zemljišta u dopunskom nalazu na primjedbe punomočnika Sokolović Sabihe je pojašnjeno kako je vještak došao do 15 maraka po kvadratnom metru, a to znači da je to lokacija Radovljc i da trenutno na toj lokaciji gdje se nalazi sada objekat regulacionim planom nije dozvoljena gradnja novih objekata, a za rekonstrukciju ili ponovnu gradnju novih na istom lokalitetu ne bi se mogla izjasniti pred ovim sudom jer nisam upoznata sa odredbama općinskih odluka.

Što se tiče kvadrature kuće ona nije data nalogom suda uvidom u ze.k. izdatke koji su mi dostavljeni uz rješenje o vještačenju, iste sam i provjerila u tužbenom zahtjevu gdje su i u tužbenom zahtjevu navedene ove kvadrature a one su i provjerene u popisnom listu u uredu za katastar općine Visoko.

Za tu novu kvadraturu ja nisam upoznata i nemam za njih materijalni dokaz.

Na istom lokalitetu tužiteljima nije potrebno plaćati troškove izdavanja urbanističke, gradjevinske i projektne dokumentacije, te ostalih priključaka, jer isti postoje, a o eventualnoj nekoj drugoj lokaciji ja se ne mogu izjasniti trenutno jer je općinskom odlukom ra različite zona i različita naknada, odnosno mora se konkretno znati u kojoj zoni je katastarska čestica na kojoj bi se eventualno kuća pravila.

Na pitanje punomočnika tužitelja da li se može izjasniti kolika brijeđnost bila jednog trosobnog stana površine od 91 kvadrat u Visokom vještak pojašnjava: ako 91 metar kvadratni pomnožim sa 1250 maraka po kvadratnom metru korisne površine stana onda dobijemo da jeta vrijednost 113.750 KM.

Na pitanje punomoćnika tužitelja da li se može izjasniti o troškovima izdavanja urbanističke, gradjevinske projektne i druge dokumentacije u najbližoj lokaciji gdje je dozvoljena gradnja obzirom da na parcelama tužitelja nije dozvoljena gradnja, vještak izjavlja:

Troškov izrade projektne dokumentacije idejni i glavni projekat se kreće 5-6 maraka po kvadratnom metru pa za 100 kvadratnih metara površine ta je vrijednost 600 KM.

Postupak vodjenja za urbanističku i gradjevinsku je oko 100 KM.

Priklučak za energetsku saglasnost je 800 KM

A ostale infrastrukture kao što je vodovod i kanalizacija se ne bih mogla baš izjasniti jer na tim lokalitetima nemamo gradsko vodosnabdijevanje niti odvodjenje otpadnih voda, ali ti bi troškovi mogli da iznose izradom septičke jame i vlastitog bunara negdje oko 6000 KM i što se tiče rente za uredjenje gradjevinskog zemljišta odnosno dobivanja odobrenja za gradnju za ove lokalitele bez izgradjene infrastrukture (vodovoda i kanalizacije) je oko 27 KM po kvadratnom metru pa za 100 kvadrata ta naknada bi iznosila 2700 KM što u konačnici iznosi 10.200 KM.

Punomoćnik prvočužitelja nema više pitanja.

Punomoćnik drugotužitelja i trećetužitelja nema pitanja ali smatra da cijena od 600 KM po kvadratnom metru nije realna. Pa smatra da ni sud ovu procjenu ne bi mogao prihvatići.

U popisnim listovima ja sam našla da je prvočužitelj i drugotužitelj raspolagao sa trosobnim stanom površine 91 metara kvadratnih koji se sastoji od prizemlja i sprata odnosno broj soba 3 jedna kuhinja, jedno kupatilo, jedan WC i pet ostava.

Na pitanje punomoćnika tuženog vještak odgovori:

Nalaz vještaka izvršen na osnovu izvršenog uvidjaja.

Prilikom dolaska na teren bila je rampa, međutim stražar nije bio.

Ja sam došla do toga da je objekat bi od materijala kako je navedeno u nalazu jer sam na terenu pronašla ostatke gradjevinskog materijala od kojih su objekti bili sagradjeni.

Zašto sam ja navela u svom nalazu da je objekat bio amortizovan do 1995. godine, o tome se ne bih sada mogla tačno izjasniti jer je prošao malo duži period od lica mjesto. Možda mi je u tom momentu usmeno sugerirano da uzmem jedan određen period jer su se nalazi radilo jednom sa amortizacijom, jedno bez amortizacije, pa se ne bih mogla izjasniti po tom vašem pitanju.

Što se tiče 1% stopa amortizacije je standardna nomenklatura koja se primjenjuje prilikom obračuna vrijednosti objekta i ista je prosječna za sve materijale koji su ugradjeni u objekat.

Da li postoji mogućnost da je šezdesetdevete godine u vanurbanom području radjena ploča po sistemu AB konstrukcije.

Ovo mogu tvrditi postoji mogućnost s obzirom da se radilo o dvojonoj kući, ja sam vidjela na licu mjesta i tih komada betona od ploče po sistemu klasične AB ploče.

Ja sam već pojasnila da sam cijenu od 15 KM za kvadratni metar gradjevinskog zemljišta dobila iz regulacionog plana općine Visoko za područje aerodroma.

Tu gradnja nije dozvoljena, a da je gradnja novih objekata dozvoljena onda bi cijena bila daleko veća tj. od 25 do 27 maraka.

Ja prigovaram na vrijednost cijene gradjevinskog zemljišta u iznosu od 15 KM jer je u svom nalazu i vještak poljoprivredne struke iskazao cijenu istog tog zemljišta u visni od 9,3 KM po kvadratnom mestru, a prigovaram vezano za amortizaciju objekta.

Te tri hiljade koje sam uvrstil za čišćenje terena su neophodne jer se tu trenutno nalazi deponovani staci porušenog objekta.

A zemljani radovi navedeni u mom nalazu su kopanje temelja.

Ja bi tražila da mi se dodatno objasni zašto je uzeto da je amortizacija objekta bila do 1995. godine.

O: Objekat je izgradjen 1969. godine kako je navedeno u popisnom listu.
Isti je 1995. godine prema nekim tvrdnjama bio i porušen mada ja u to nisam sigurna i baš iz tih razloga u tom osnovnom nalazu ja nisam uzimala amortizaciju, ona je iskazana 0, ali je jesam napomenula kad bih imala činjenično stanje da bi i onamogla biti uzeta u obzir. Amortizacija nije uticala na bilo koje vrijednosti u bil kom osnovu.

Te napominjem da se amortizacija uopšte ne proteže kroz obračunsku vrijednost i ista nema uticaju na moj konačan nalaz.

Pomoćnik tuženog prigovara nalazu vještaka jer smatram da je isti previše iskazan.

Vještak potražuje troškove prema troškovniku uloženom u spis.
Rješenje o naknadni vještaku biće doneseno i istom dostavljeno.

Stranke su saglasne da se izvedu ostali materijalni dokazi uloženi u spis pa se viši uvid i čitanje

- z.k.izvatka 47 k.o. Radovlj i 49 k.o. Radovlj
- Odluke o organizovanju javnog preduzeća Aerodrom Visoko u Visokom br 01/1-012-28-305/93 od 06.09.1993. godine objavljena u Sl.glasniku općine Visoko br. 3/93 ...
- zapisnika o uvidjaju sa lica mjesta od 10.04.2007. godine
- nalaza vještaka geodetske struke Nezaheto Čengić
- zatim čitanje izjava svjedoka date pred ovim sudom Milanović Save, Valjevac Safeta i Krsmanović Sime od 18.10.2006. godine.
- uvid i čitanje u zahtjev za vraćanje u posjed nekretnina i uvid u spis R 44/03

-uvid u z.k.ul. 50, 982 i 47, sve k.o. Radovlje
-dopis Općinske službe za geodetske imovinsko pravne poslove i katastar nekretnina, od 29.11.2004. godine
-dopis Općinske službe za geodetske imovinsko pravne poslove i katastar nekretnina, od 07.10.2005. godine
-dopis Općinske službe za geodetske imovinsko pravne poslove i katastar nekretnina, od 29.03.2005. godine
-izvještaj o izvršenj identifikaciji stanja na parcelama vlasništvo Bajića k.o. Radovlje od 21.04.2005. godine
-izvještaj o izvršenj identifikaciji stanja na parcelama vlasništvo Bajića k.o. Radovlje od strane Geomatik Bjeljina od 21.04.2005. godine
-dokaze odluku o osnivanju preduzeća Aerodrom visoko,
-zatim čitanje nalaza vještaka geodetske struke Nezahote Čengić
-zatim čitanje izjavasvjedoka date pred ovim sudom Milanović Save, Valjevac Safeta i Kršmanović Sime od 18.10.2006. godine.
-uvid u predmet R-44/03 i uvid u fotografije koje se nalaze u predmetu te čitanje zapisnika sa uvidjaja sa lica mjesata od 10.04.2007. godine

-uvid u odluku o utvrđivanju područja od opšteg interesa Sl.list RbiH br. 20/93
-odlukao o pristupanju izmjenama i dopunama prostornog plana BiH za period od 1981. do 2000. godine Sl.list RbiH br. 20/93

-smjernice za izradu izmjena i dopuna prostornog plana BiH za period od 1981. do 2000. godine Sl.list RbiH 20/93

-naredbe generalštaba Armije BiH
-Rješenje br. 06/5-473-1-82/93 od 22.12.1994. godine
-Rješenje br. 06/5-473-1-50/93 od 07.10.1994. godine
-izvod iz sudskog registra za JP Aerodrom Viosko
-zahtjev za vraćanje u posjed nekretnina od 21.05.2001. godine
-punomoć od 11.05.2001. godine
-čitanje iskaza svjedoka Kenana Jusufbašića od 07.11.2006. godine

-uvid u spis Općinsko službe za imovinsko pravne oslove br. 06/5-31-4-751/01 i spis broj 06/5-31-4-319/01 koje dokaze će dostaviti u spis u roku od 5 dana a po jedan primjerak dostaviti suprotnim stranama, u protivnom navedeni dokaz se neće izvesti.

-uvid u način vještaka gradjevinske struke Spaho Lejle osnovni i dopunske nalaze.

Stranke su saglasne da se ročište prekine i nastavak zakaže zadan **ČETVRTAK 08. JULI 2010. godine u 13,00 sati** o čemu se prisutni usmeno obavještavaju s napomenom da im se pozivi neće slati uz upozorenje na posljedice propuštanja.
Dovršeno u 13,50

ZAPISNIČAR

DOVRŠENO

SUDIJA