



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva

Opatija, 2019.

**VJEŠTAČENJE U PREDMETU MEĐUNARODNE
ARBITRAŽE PRED CENTROM ZA RJEŠAVANJE
INVESTICIJSKIH
SPOROVA U WASHINGTONU (ICSID)**

Melita Bestvina

mr.sc. Melita Bestvina, dipl.ing.građ., REV
HDSVIP, Zagreb i Rudimentum“d.o.o., Zagreb

UVOD

Tužitelji su u tužbi tvrdili da je Republika Hrvatska povrijedila Ugovor sklopljen između Vlade Republike Hrvatske i Belgijsko-luksemburške ekonomske unije o uzajamnom poticanju i zaštiti ulaganja (BIT) time što je nadležno tijelo dalo pogrešne informacije o statusu prostornog planiranja za zemljište koje je strani investitor (tužitelji) kupio za izgradnju luksuznog turističkog kompleksa na obali Jadranskog mora zbog čega su tužitelji pretrpjeli štetu u visini od 32 milijuna USD.

Naime, tužitelji su kupili atraktivno zemljište uz samu obalu Jadranskog mora bez da su prethodno na pravilan način utvrdili što se, kako i pod kojim uvjetima može graditi na tom zemljištu.



SVRHA GRAĐEVINSKOG VJEŠTAČENJA

- Vještačenje je prikazalo detaljan prikaz tijeka svih prethodnih radnji prije donošenja odluke o realizacije određene investicije u RH sa popisom i objašnjenjima metoda analize i ocjenjivanja planirane investicije u RH, uz jedan primjer konkretnih troškova izgradnje jedne poslovne građevine (ovdje zbog ograničenja prostora nije se moglo sve to prikazati) sa zaključkom da je zbog loše poslovne odluke i nepoštivanja uobičajene procedure došlo do nemogućnosti trenutne realizacije plana investitora da gradi na predmetnom zemljištu. Zbog obimnosti materijala ne prikazuju se tablice s realiziranim kupoprodajnim transakcijama oko predmetnog zemljišta prema gradu Šibeniku, no utvrđeno je ovim vještačenjem da investitor od 2006.g. sve do 2009.g.nije izgubio na vrijednosti građevinskog zemljišta koje je kupovao, nego upravo suprotno da je vrijednost istoga čak narasla, pa nije bio u gubitku.



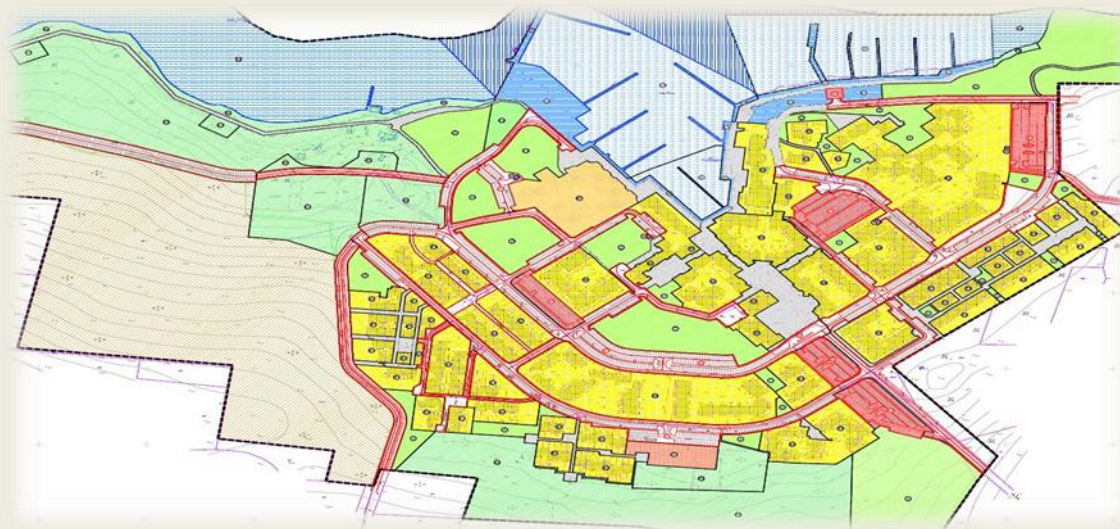


- Ovo je bio veliki uspjeh za sve sudionike od DORH-a do odvjetnika koji su zastupali RH, a osobno za autoricu ovog vještačenja predstavlja krunu njenog 45 godišnjeg radnog staža i nakon 30 godina iskustva u vještačenjima. Analizom postupaka tužitelja potpuno se jasno utvrdila kronologija investitorskih postupanja nakon višegodišnjeg objedinjavanja - kupnje atraktivnog zemljišta uz samu obalu Jadranskog mora bez da su prethodno i na pravilan način utvrdili što se, kako i pod kojim uvjetima može graditi na tom području.

• UTJECAJ URBANISTIČKOG RAZVOJA ZEMLJIŠTA

•

Buduće građevinsko zemljište su one površine na kojima se prema njihovim svojstvima, njihovim drugim osobitostima i njihovom položaju očekuju stvarne mogućnosti građevinskog korištenja u dogledno vrijeme. Ovo očekivanje se može temeljiti osobito na prikazu prostornog plana uređenja općine odnosno grada ili ono ima uporište u općem urbanističkom razvoju odnosno razvojnom programu jedinice lokalne samouprave.



- **OSTALA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA PRI PROCJENJIVANJU I KUPNJI ZEMLJIŠTE**

Vrsta i mjera korištenja građevinske čestice proizlazi iz odredbi pravomoćne lokacijske dozvole uz pridržavanje drugih javno-pravnih i privatno-pravnih propisa koji sudjeluju u određivanju vrste i mjere građevinskog korištenja. Ako se na dan utvrđivanja vrijednosti uoče odstupanja od dopuštenog korištenja u neposrednoj okolini na više ili ako dopušteno korištenje nije u cijelosti iskorišteno onda je mjerodavno ona građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija) odnosno ono korištenje koje je utemeljeno na uobičajenom poslovnom prometu.



- **Kakvoća i stvarna svojstva neizgrađene građevinske čestice** se utvrđuju poglavito prema veličini i njenom obliku, kvalitetu (primjerice: kategorija tla, pogodnost za građenje, nosivost temeljnog tla, tereti i onečišćenje...), utjecaj okoliša, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti. Kod izgrađenih građevinskih čestica se kvaliteta određuje prije svega prema stanju građevine, njene namjene, godine građenja, načina građenja, oblikovanja, veličine i opremljenosti, te građevinskom stanju i prinosu od njenog korištenja. **Položajna obilježja građevinske čestice** su poglavito:
 - prometni položaj ,
 - susjedstvo i položaj stambenih i poslovnih objekata,
 - dostupnost objekata društvene urbanističke infrastrukture kao i
 - utjecaj okoliša.



- U obavijestima koje su izdane od nadležnog Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji , Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Šibenik u vremenu 16.02.2007.g., 07.05.2007., 23.07.2007.g. i 04.12.2007.g. se koriste pojmovi građevinsko područje, turistička zona te zaštićeno obalno područje mora.
- Turistička zona je područje planom namijenjeno gradnji i uređenju turističkih i pratećih sadržaja. S obzirom da je isto moguće samo u građevinskom području, obavijesti koriste termin "građevinsko područje".



- Vrijednost koju lokacijska dozvola donosi uspostavljajući pravo da se na određenom mjestu u prostoru izvede određeni zahvat u prostoru, uređujući to pravo samo s pozicije dokumenata prostornog uređenja i posebnih zakona i propisa značajnih za prostorno uređenje, u postupku koji realno ne predstavlja veliko ulaganje za investitora ukoliko u tom procesu izabere stručne osobe, od iznimne je važnosti u prometu nekretninama.

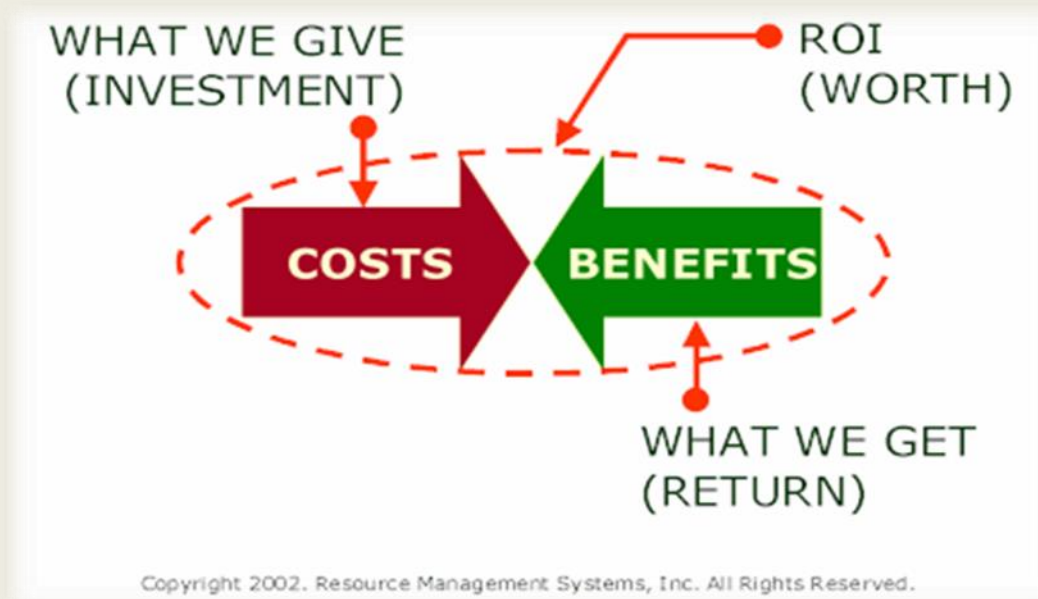
Investitor se u ovom slučaju nije potrudio ishoditi lokacijsku dozvolu za kupljeno zemljište



- Naprijed navedeno je potrebno znati radi utvrđivanja kojoj namjeni to zemljište teži. Pod namjenom se ovdje ne smatra namjena u smislu urbanističkog planiranja nego **poduzetnička namjena**. Pod poduzetničkom namjenom se gleda da buduće zemljište služi budućoj poduzetničkoj gradnji tj. onoj gradnji koja će donositi profit.



- Pri tome treba zapamtiti da ovakav pristup vještačkoj procjeni zemljišta ima u sebi ekonomski karakter. Pod njim se podrazumijeva ROI (od engl. return on investment) je povrat od uloženog ukupnog kapitala, pokazatelj rentabilnosti odnosno profitabilnosti uloženog kapitala ili investicije.



- Ukoliko je ROI manji od nule ($roi < 0$), znači da su troškovi potrebni za implementaciju samog projekta veći od očekivanih koristi koji iz projekta proizlaze te projekt nije pogodan za ulaganje.
- Ukoliko je ROI jednak nuli ($roi = 0$) tada su troškovi jednaki očekivanim koristima, a ako je ROI veći od nule ($roi > 0$) tada su troškovi manji od očekivanih koristi te je projekt pogodan za ulaganje.
- Tipični iznosi ROI-ja ovise o različitim projektima, odnosno, situacijama te o tome u kojoj su mjeri predviđeni svi troškovi, odnosno, koristi, a kreću se između 0.25 i 5. ukupnih troškova projekta.



• **ZAHTJEVI INVESTITORA, OPIS I CILJEVI**

- Zahtjevi investitora na način organiziranja projekta, njihova jednoznačnost, transparentnost, i učinkovitost izravno ovise o kvaliteti interesa investitora za projekt, odnosno ovise o njegovu razumijevanju unutrašnjih i vanjskih ograničenja projekta.
- Investitorski zahtjevi kvalitativno su i kvantitativno dimenzionirani u skladu s njegovim prepoznavanjem i uvažavanjem specifičnih uvjeta provedbe projekta. Pri donošenju odluke o promjeni načina ne sagledava cjelinu i zahtjeve projekta bilo da su oni urbanističko-arhitektonski ili ostali zahtjevi, što rezultira nepovoljnim, odnosno neočekivanim rezultatom projekta.



- **ANALIZA LOKACIJE: PRISTUP ANALIZI, ANALIZA I REZULTATI ANALIZE LOKACIJE**

Pristup analizi

Nakon što je završena procjena potražnje, definirana temeljna strategija projekta u pogledu plana prodaje i poslovanja, određen kapacitet ili ostali početni tehnološki pokazatelji i navedeni potrebni inputi, u procesu pripreme investicijskog projekta projektant traži optimalan smještaj projekta u geografskom prostoru ili lokaciju projekta.

- Pod pojmom lokacije u planiranju investicijskih projekata podrazumijeva se mjesto na kojem će se odvijati planirana aktivnost projekta.



- **Analiza lokacije u planiranju investicijskog projekta** vodi brigu o zadovoljavanju općih načela i kriterija smještaja i razmještaja te o zadovoljavanju posebnih društvenih ciljeva te kriterija smještaja. Zbog toga izabrana lokacija projekta treba zadovoljiti sljedeća ograničenja:
 - -tehnološka
 - -ekološka
 - -ekonomska
 - -društvena



• ANALIZA IZVODLJIVOSTI PROJEKTA

Analiza izvodljivosti je sagledavanje mogućnosti izvedbe projekta u nekim osnovnim elementima vezanim na obujam radova definiran tehnološko-tehničkom dokumentacijom, njihovu vremensku dinamiku, planirana financijska sredstva, potencijalne sudionike u izvedbi projekta i njihove stvarne sposobnosti da investicijski projekt izvedu u planiranom vremenu i s planiranim financijskim sredstvima.

- Analiza izvodljivosti omogućuje izradu osnovnog terminskog plana, kojim je definirana dinamika i struktura projekta na zadovoljavajućoj razini razrade.



- **PREDINVESTICIJSKA STUDIJA**

Idejno rješenje

Prvo tehničko sagledavanje projekta razrađuje se na razini Idejnog rješenja, a ta razina razrade dokumentacije je dostatna za Pred-investicijsku studiju. Idejna rješenja sadrže pregledne grafičke prikaze s opisom objekata, radova i opreme, te grubom procjenom jediničnih troškova po m', m², m³, kilogramu, toni, litri, satu i slično. Kada se govori o Idejnom rješenju onda se podrazumijeva da ono pokriva sve struke i specijalnosti koje su prisutne kod određenog projekta.



- **STUDIJA ISPLATIVOSTI**

Ako želimo pokrenuti neki projekt a nismo sigurni je li ekonomski isplativ, tada ćemo prije početka projekta izraditi studiju isplativosti (engl. feasibility study), koja treba odgovoriti na ključno pitanje: je li projekt ekonomski opravdan?



- **Studija isplativosti** izrađuje se prije izrade investicijske studije, treba pokrivati tri ključna područja i odgovoriti na sljedeća pitanja:
 - **tržišni aspekt:** postoji li potražnja za proizvodima koje želimo proizvoditi i koliko bi iznosio naš tržišni udio
 - **tehnički, tehnološki i organizacijski aspekt:** kakve proizvodne pogone, sirovine, organizaciju i ljude trebamo za proizvodnju, odnosno pružanje usluga (u slučaju uslužne djelatnosti)
 - **financijski aspekt:** temeljem utvrđenog tržišnog udjela i utvrđenih tehničko-tehnološko-organizacijskih aspekata možemo grubo projicirati performanse i financijski položaj projekta i utvrditi je li isplativ. Ako jest, navedeni podaci i pretpostavke trebaju se proširiti u investicijskoj studiji.



- **INVESTICIJSKA STUDIJA SA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM**

Investicijska studija je dokument kojim poduzetnik ili neki drugi poslovni subjekt detaljno dokazuje ekonomsku opravdanost ulaganja u određenu investiciju. Ona mora biti kvalitetno i odgovorno napravljen dokument koji će služiti kao osnovica za pažljivo razmatranje projekta, odnosno je li opravdano i realno pristupiti realizaciji ideje.

- Investicijska studija sadržava informacijsku osnovicu vezanu uz analizu tržišta, tehnološko-tehničku, lokacijsku i organizacijsku, te ekonomsko-financijsku analizu s ocjenom uspješnosti i prihvatljivosti investicijskog projekta za izvedbu.



- Najveću potrebu za izradom investicijskih studija imaju upravo poduzetnici kada to od njih traži investitor ili banka (kao kreditor).
- Investitori i banke se moraju uvjeriti u opravdanost ulaganja, tj. investicije ili odobravanja kredita.
- Međutim, ozbiljan bi poduzetnik prije svega trebao izraditi studiju isplativosti, a zatim, ako je projekt isplativ, i investicijsku studiju.



- **Poslovni plan i investicijska studija** nisu isto: investicijska studija se sastavlja na početku ulaganja u materijalnu ili tehnološku (imovinsku), sirovinsku, obrazovnu ili neku drugu osnovu rada poduzetnika.
- Investicijska studija će obuhvatiti i dio plana poslovanja tvrtke, i to koncentriran na učinke promatrane investicije na poslovanje poduzetnika.
- Poslovni plan će obuhvaćati sve investicije i dati sveobuhvatni pregled.





- **Rezime**

Prema svemu navedenom, obavijesti o namjeni čestica su citirale namjenu određenu GUP-om (turistička zona), ali i proceduru koju je prije realizacije potrebno provesti, a koja podrazumijeva izradu urbanističkog plana uređenja prostora (UPU), kao i poštivanje etapa realizacije kojima je početak radova na predmetnom području planiran u zadnjoj etapi realizacije, nakon popunjavanja, odnosno privođenja planiranoj namjeni, prostora obuhvaćenog ranijim etapama realizacije.



- Pri tom treba napomenuti da etape realizacije određene GUP-om imaju prostorno, ali ne i vremensko određenje, tj. jasna su ograničenja u korištenju da se **ne može graditi prije donošenja UPU**, a početak realizacije je moguć tek nakon popune prostora, pa se nikako nije moglo očekivati da se dio Zablaca, u k.o. Donje Polje – Zablac u Zablacu, može realizirati u dogledno vrijeme jer nisu sazreli uvjeti propisani GUP-om za realizaciju zadnje etape plana.

- 1. Za svaku gospodarsku i turističku namjenu **prostor mora biti priređen**. Priređenost prostora za određenu gospodarsku djelatnost podrazumijeva daleko višu razinu spremnosti za početak građenja nego li se to obično pretpostavlja. Investitor očekuje uređeno građevno zemljište i svu potrebnu infrastrukturu.

Taj zahtjev i očekivanje, a vrlo često i uvjet proizlaze iz odnosa na tržištu kapitala i rada kada se povoljan trenutak mora brzo realizirati i plasirati novac.

Međutim, propitivanje mnogih investitora o namjenama pojedinih lokacija koji se samo informativno interesiraju za određene lokacije na Jadranu obično završi na razgledavanju i razgovorima sa posrednicima i prodavateljima.



- **2. Ozbiljni kupci angažiraju konzalting tvrtke ili urede ovlaštenih inženjera da im pronađu lokaciju ili da im za odabranu lokaciju pripreme (nakon uvida u detaljne urbanističko tehničke parametre iz prostornog plana koji je na snazi ili je u postupku donošenja) pripreme analizu lokacije, pa ako nije sigurno je li zamisao investitora ekonomski isplativa, tada će se prije početka projekta izraditi studiju isplativosti (engl. feasibility study), koja treba odgovoriti na ključno pitanje: je li projekt ekonomski opravdan?**



- 3. Ukoliko je ocijenjena ekonomska opravdanost slijedi:
 - preinvesticijska studija s idejnim rješenjem,
 - investicijska studija s lokacijskom dozvolom i nakon donošenja investicijske odluke konačno na temelju svega se izrađuje
 - studija izvedbe uz konzultantske usluge ovisno o načinu vođenja investicijskih projekata.
- U konkretnom slučaju lokacije Zablaće, do lokacije nije bila provedena infrastruktura, i zapravo se radilo o zemljištu za koje nije izvršena priprema, niti uređenje, **nije donesen UPU**, niti je u fazi donošenja, pa su ovdje očekivanja investitora bila potpuno neutemeljena.



- Autoru ovog vještačenja nije dosada poznat slučaj da netko kupuje građevinsko zemljište na temelju potvrde o namjeni nadležnog ureda za prostorno uređenje bez da on ili njegov stručni tim odnosno angažiran konzalting ili ovlaštteni arhitekt provjere važne urbanističko-tehničke parametre (prostorni elementi Kig, Kis, itd.) sukladno planiranoj namjeni i želji investitora, jer ako ovi parametri i sama namjena nije odgovarajuća investitoru – treba tražiti novo građevinsko zemljište, a ako pak je – treba prići izradi svih navedenih analiza, predstudija, investicijske studije i studije isplativosti.



- Obzirom da je projekt dinamičan sustav sa svojim specifičnim rastom koji se tijekom izrade navedenih dokumenata dopunjuje i mijenja, i da je to zapravo kontinuirani dodir realnog, onog što se dogodilo, i virtualnog, onoga što će se vjerojatno i dogoditi, investitor se mora potruditi sa svojim stručnim konzultantskim timom, da uveća **stupanj sigurnosti** s kojim se očekuje rezultat projekta.



- Za to ne postoje gotovi recepti niti se imaginacija i inventivnost mogu zamijeniti procedurom, ali upravljati projektom učinkovito, svrhovito i uvjerljivo može se jedino tako da se unaprijed uoče i promotre ograničenja i utjecaji koji mogu doći izvan projekta ili se mogu pojaviti unutar projekta, ali je najvažnije da se prepoznaju i pribave potrebni alati i utvrde postupci njihove primjene u točkama razvoja projekta u kojima se očekuje da će se dogoditi ili su se dogodili poremećaji u razvoju projekta.

Koliko kvalitetno na samom početku projekta definiramo obvezujuće ponašanje projektno-istraživačkog tima, korisnika rezultata projekta, investitora i sponzora projekta, toliko će biti i kvalitetan odziv i rezultat projekta i uspjeh investitora.



- Državno odvjetništvo je uz nalaz potpisane vještakinje M.B. osporilo navode tužitelja i pružilo potrebne dokaze, što je arbitražno vijeće prihvatilo u cijelosti.
- **Obrazlažući odluku i razloge odbijanja tužbenih navoda arbitražno vijeće je odbacilo sve kritike (primjedbe) na račun hrvatskih propisa o prostornom planiranju i postupanje nadležnih tijela u njihovoj primjeni te naglasilo da investitori moraju snositi posljedice svojih propusta u angažiranju stručnih osoba koje bi trebale provesti dubinsku analizu prije samog ulaganja, a što tužitelji nisu učinili.**



- **Državno odvjetništvo je zadovoljno** što pravorijek arbitražnog vijeća potvrđuje da su zahtjevi tužitelja obitelji V. R. bili u potpunosti neosnovani i da Republika Hrvatska nije povrijedila niti jednu od svojih međunarodnih obveza prema stranim ulagačima-investitorima. Republiku Hrvatsku je u ovoj međunarodnoj arbitraži zastupalo Državno odvjetništvo Republike Hrvatske zajedno s Odvjetničkim društvom L.&W., njihovim timom koji je predvodio hamburški partner S. S.-E. i londonskim partnerom C. C. te savjetnikom F. D. iz Hamburga.



Hvala na pažnji !

mr.sc.Melita Bestvina,dipling.grad.,REV

stalni sudski vještak i procjenitelj

ovlašteni inženjer graditeljstva

HDSViP

