



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
 Јединица за враћање имовине
 жртва Холокауста
 Београд, ул Масарикова бр. 5
 Број: 46-000248/2017
 Датум: 24. април 2020. године
 М.Ш.

Агенција за реституцију – Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске општине Зрењанин, Трг слободе бр.10, коју заступа пуномоћник адвокат Александар Одаховски из Београда, Ул. Српских ударних бригада, бр. 11/20, за враћање одузете имовине, сходно одредбама чл. 12. и 18. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Службени гласник РС“, број 13/16), члана 55. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ број 72/11, 108/13, 142/14, 95/18 и 88/15 – Одлука УС), на основу чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016), након спроведеног поступка донела је следеће:

РЕШЕЊЕ

1. УСВАЈА СЕ захтев, враћа се имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине у Зрењанину, Трг слободе бр. 10, у уделу 1/1 идеалних делова и то на:

- 1.1 Породичној стамбеној згради број 1., уписаној као објекат преузет из земљишне књиге на кат.парцели 4868, на адреси Краља Александра I Карађорђевића бр. 39, уписаној у лист непокретности бр. 22540, КО Зрењанин I, као јавна својина, корисника Града Зрењанина ;
- 1.2 градском грађевинском земљишту на катастарској парцели број: 4868, КО Зрењанин, у уделу који је у сразмери са површином враћене пословне зграде из тачке 1. алинеја 1., у односу на укупну површину објеката на тој катастарској парцели.
2. Непокретност из тачке 1. алинеја 1. диспозитива овог решења враћа се у државину Јеврејској општини Зрењанин по правноснажности овог решења, осим дела приземља који је издат у закуп по основу Уговора о закупу бр. 85057/622 од 28.3.2014.године, на неодређено време, а који део се враћа у државину Јеврејској општини Зрењанин,након истека рока од три године од дана правноснажности овог решења, ако се Јеврејска општина Зрењанин и купац другачије не споразумеју при чему ће у периоду стицања својине до ступања у посед, купац ступити у правни однос са Јеврејском општином Зрењанин по уговору који је закључио са претхоцним власником, односно корисником.
3. На основу овог решења, а по правоснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине на враћеним непокретностима из тачке 1. диспозитива у означеном уделу у корист Јеврејске општине Зрењанин.

4. Налаже се надлежном органу за упис права на непокретностима, да на основу овог решења, а по његовој правоснажности, изврши брисање свих хипотекарних терета забележених у било чију корист на непокретностима из тачке 1. диспозитива овог решења.
5. Враћена имовина је у слободном промету, а Република Србија, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења.

Образложење

Јеврејска општина Зрењанин, обратила се Агенцији за реституцију, захтевом за враћање одузете имовине и то непокретности на кат. парцели бр. 993 КО Зрењанин, којој по новом премеру одговара кат. парцела бр. 4868 КО Зрењанин I,а за имовину која је одузета од Екштеих Јохана, а све у складу са Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, који захтев је заведен под бројем предмета 46-000248/2017 од 22.6.2017. године.

Уз захтев су достављени докази који се налазе у списима предмета.

У току доказног поступка пред овим органом, дана 13.03.2020. године одржана је усмена јавна расправа, на коју је приступио представник Јеврејске општине Зрењанин, док уредно позвани Државно правобранилаштво и Градско правобранилаштво града Зрењанина нису приступили усменој расправи. Том приликом пуномоћник подносиоца захтева навео је да остаје у свему при поднетом захтеву и потражују у натуралном облику стамбену зграду у ул. Краља Александра Карађорђевића бр.39, а имајући у виду да је у току поступка утврђено да зграда није мењала свој изглед, облик и димензије од времена одузимања.

Државно правобранилаштво изјаснило се о предметном захтеву поднеском бр. Рес 269/19 од 18.10.2019. године, у којем су истакли да у вези непокретности која је предмет захтева је потребно да поступајући орган утврди да ли је подносилац захтева поднео доказе у складу са одредбама Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника. Даље су истакли да уколико поступајући орган утврди да је подносилац захтева поднео све доказе у складу са одредбама Закона, у вези непокретности која је предмет захтева, потребно је да утврди и све чињенице на основу којих се може закључити да постоје услови за натуралну реституцију.

Правобранилаштво града Зрењанина се о предметном захтеву се није изјаснило о предметном захтеву до дана доношења овог решења.

На основу исправа приложених уз захтев, одржане усмене расправе и доказа изведених на истој, Агенција за реституцију је утврдила следеће чињенично стање:

На основу Купопродајног уговора од 23.7.1943. године, закљученог између Николаус Молитора у својству комесара за имовину јевреја Екштеин Јохана, као продавца, са једне стране и Фа „Хако“АГ, као купца, са друге стране, утврђено је да је на основу овлашћења, а по наредби за допуну наредбе, која се односи на Јевреје и Цигане од 30.5.1941. године, продавац продао

некретнине уписане у зкул бр. 561, на кп.бр. 993 КО Бечкерик и то кућу бр. 607 са двориштем у величини 100 qu.kl, горе наведеном купцу за утврђену цену у износу од 1,783.900 динара.

На основу Коначног одобрења Генералног заступника за привреду у Србији од 30.7.1943. године, у предмету земљишта Екштеин Јохана, утврђено је да је истим по чл. 11, 16 ВО која се односи на Јевреје и Цигане, одобрен уговор који је поднет 23.7.1943. године, а који се односи на некретнину, кућу са двориштем на кат.парцели бр. 993 у величини 100 qu.kl,

Из садржине ЗКУЛ-а бр. 561 КО Стари Бечкерек, утврђено је да је у А листу уписана кат.парцела бр. 993, укупне површине 3а60м2., затим да је променом заведеном под Дн.бр. 4564 од 1.6.1892. године, а на основу купопродајног уговора од 30.5.1892. године укњижено право власништва у корист Екштеин Јохана.

Из Уверења о идентификацији издатог од стране РГЗ-СКН Зрењанин бр. 952-1700/2017 утврђено је да кат.парцели бр. 993, по старом премеру, одговара кат.парцели бр.4868 КО Зрењанин 1 по новом премеру.

Из Извода из Листа непокретности 22540 КО Зрењанин 1 бр. 952-1700/2017 од 9.6.2017. године утврђено је да је у истом уписана к.п. бр. 4868 градско грађевинско земљиште, укупне површине 2а88 м2, те да се на истој постоји објекат.бр. 1, породична стамбена зграда, као објекат преузет из земљишне књиге, у ул. Краља Александра Карађорђевића бр. 39, све у јавној својини града Зрењанина, у г листу где се уписују подаци о теретима уписано је да зграда има својство споменика културе.

У току поступка, дана 18.10.2019. године, извршен је увиђај на адреси Краља Александра I Карађорђевића бр. 39 у Зрењанину, а ради утврђивања чињеничног стања и прикупљања доказа релевантних за одлучивање у предмету.

На основу уверења о идентификацији парцела издатог од стране РГЗ-СКН Зрењанин бр. 952-1700/2017 од 9.6.2017. године, копије плана и орто-фото снимка (интерно прибављеног из базе података РГЗ-а) идентификован је објекат у ул. Краља Александра I Карађорђевића бр. 39 у Зрењанину, на кат.парцели бр. 4868 КО Зрењанин 1, исти уписан у ЛН бр. 22540 КО Зрењанин 1, као објекат бр. 1, уписан по начину коришћења као породично стамбена зграда, спратности ПР.

На лицу места у вези објекта утврђено је следеће: На основу општег изгледа објекта и на основу премера његових спољних димензија и поређења иситих са одговарајућим фронтима са наведених копија плана закључује се да је објекат старијег датума изградње и да није мењао своје положајне габарите, а што се не може са сигурношћу утврдити и за висински, обзиром да је на лицу места утврђено да објекат има спратности ПР+1, а не као што је у ЛН наведено само ПР. У приземљу предметног објекта до улице Краља Александра Карађорђевића бр. 39 идентификован је пословни простор у који се улази са наведене улице, а који се користи као апотека „Медико фарм Сервис“, чија је измерена укупна површина од око 60м2. Иза описаног пословног простора налазе се још две просторије, ходник и степениште за спрат и таван. Премером је измерена укупна површина преосталог дела приземља који се налази иза описаног пословног простора од око 90м2, а који део је у веома запуштеном стању и без корисника. У описани део се улази ходником лево из улаза пословног простора. На првом спрату објекта утврђено је да постоји 6 просторија и ходник чија је измерена укупна површина од око 160м2. Цео спрат је без корисника и исти у веома руинираном стању.

Стручно лице Агенције за реституцију геодетске струке, је након увида у допис Историјског архива Зрењанин бр. 812/19 од 16.12.2019. године у коме се налази архивски пројекат објекта за зграду у ул. Краља Александра Карађорђевића бр. 39 у Зрењанину и на основу увида у наведени пројекат, утврдио да предметни објекат није мењао свој изглед, облик и димензије од времена одузимања.

Увидом у допис Градске стамбене Агенције бр. 217/1 од 8.2.2019. године утврђено је да породичну стамбену зграду бр. 1, на парцели бр. 4868 КО Зрењанин 1 у природи град Зрењанин користи само у приземном делу. Наиме, у приземном делу, град Зрењанин издаје пословни простор површине 51,26м², на основу Уговора о закупу бр. 85057/622 од 28.3.2014. године, на неодређено време.

Из Уговора о закупу пословних просторија бр.85057/622 од 28.03.2014.године утврђено је да је исти закључен са предузећем за производњу, трговину и услуге „Medico pharm servis“ из Калуђерице, за пословни простор у ул. Краља Александра Карађорђевића бр.39, површине 51,26 м², и да је исти закључен неодређено време.

Увидом у допис Завода за заштиту споменика културе Зрењанина бр. 6-2/19 од 5.2.2019. године утврђено је да је стамбена зграда у Зрењанину, у ул. Краља Александра Карађорђевића бр.39, сна кп.бр. 4868 КО Зрењанин 1, стављена под заштиту државе Решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 1-2-439/2-68 од 3.10.1968. године као део „Старог језгра Зрењанина“. Затим да је допунским решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 01-104/1-72 од 3.2.1972.године прецизирани су објекти на које се одлука односи. Одлуком ИВ АПВ објављеном у „Службеном листу АПВ“ бр. 25 од 28.10.1991. године „Старо језгро Зрењанина“ које обухвата и улица Краља Александра Карађорђевића категорисано је као културно добро од великог значаја, тако да на основу свега изнетог утврђено је да објекат на кат.парцели бр. 4868 КО Зрењанин 1 има статус културног добра од великог значја.

На основу овако спроведеног доказног поступка, овај орган је нашао да постоје услови да се усвоји захтев подносиоца и да се предметна имовина врати.

Чланом 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника прописано је да се овим законом, ради отклањања последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих наследника, уређују услови, начин и поступак враћања имовине одузете припадницима јеврејске заједнице који немају законских наследника и враћања одузете имовине организацијама које су у време одузимања биле у функцији јеврејске заједнице, за имовину која је одузета на територији Републике Србије за време Холокауста или на основу прописа из члана 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, као и финансијска подршка Републике Србије јеврејској заједници у Републици Србији.

Чланом 2. став 1. тачка 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника под "одузетом имовином" подразумевају се непокретности и покретне ствари и предузећа која су одузета бившим власницима за време Холокауста или применом прописа из члана 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Имовина која је предмет захтева, одузета је ранијем власнику Екштеин Јохану, на тај начин што је као комесар исте постављен Николаус Монитор, који је тиме стекао овлашћење да имовином располаже уместо бившег власника. Овим актом, бившем власнику је одузето

овлашћење да својом слободном изјављеном вољом располаже предметним земљиштем, и то за време Холокауста, применом прописа донетих за време нацистичке окупације. Како је право располагања једно од основних својинскоправних овлашћења власника ствари, губитком истог, престаје да постоји и право својине на ствари, због чега овакав акт има карактер одузимања имовине. Такође, као последица оваквог акта, закључен је Уговор о купопродаји предметне имовине, којим је иста пренета на треће лице, противно вољи бившег власника. Имајући у виду да је наведени пренос настао за време Холокауста, и то применом нацистичких прописа који су се односили само на Јевреје и Цигане, то је овај орган нашао да су у конкретном случају ради о имовини која има статус „одузете имовине“ у смислу Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника.

Чланом 2. став 1. тачком 3. Закона прописано је да се под појмом "бивши власник" у смислу овог Закона подразумева физичко лице које је било припадник јеврејске заједнице и власник у време одузимања имовине и правно лице које је у време одузимања имовине на било који начин било у функцији јеврејске заједнице, а које је било власник имовине у време одузимања.

Агенција је, испитујући услове прописане наведеним чланом, имала у виду да је у самом Уговору и Коначном одобрењу, који су основ одузимања, констатовано да је Екштеин Јохан власник, због чега је предметна имовина и пала под удар прописа који се односе на Јевреје и Цигане, а на основу чега је утврђено да је ранији власник био припадник јеврејске заједнице у моменту одузимања имовине.

Такође, у току доказног поступка Агенција је испитивала и да ли се ради о имовини без наследника у смислу чл. 2. став 1. тачка 2. Закона, којим је прописано да се "имовином без наследника" сматра одузета имовина за коју није поднет захтев, односно за коју је захтев поднет од лица које нема активну легитимацију у смислу одредаба Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, осим имовине за коју је обавезу обештећења бившег власника преузела страна држава по основу међународног уговора.

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, утврђено је да иза бившег власника Екштеих Јохана није поднет захтев за враћање одузете имовине односно обештећење у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, из чега произлази да се горе описана одузета имовина, сматра имовином без наследника у смислу горе цитираног чл. 2. тачка 2. Закона.

Везано за идентификацију пословне зграде која је овде предмет враћања, на основу ЗКУЛ 561, КО Стари Бечкерик, Листа непокретности бр. 22540 КО Зрењанин 1, архивског пројекта зграде, као и увиђаја на лицу места, поступајући орган је утврдио да предметна пословна зграда није излазила из габарите, да је у јавној својини Града Зрењанина, те је овај орган нашао да нема сметњи враћању предметног објекта у смислу одредби члана 15. и члана 17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Одлука о једновременом преносу државнине из тачке 1.1 диспозитива, донета је на основу члана 16 став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, осим за део приземља који је издат у закуп на неодређено време, а за који део је овај орган имао у виду члан 28. став 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, који прописује да се пословни објекти и пословне просторије, дате у закуп било које врсте или сродни однос враћају бившем власнику у својину у складу са овим законом, а по истеку три године од дана извршности решења о враћању имовине и у државину, ако се бивши власник и купац другачије не споразумеју, као да у периоду стицања својине до ступања у посед бившег власника, купац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником, то је одлучено као у тачки 2 диспозитива овог решења.

Код утврђивања права на враћање градског грађевинског земљишта, Агенција је нашла да је захтев Јеврејске општине у Зрењанину основан и у овом делу. Наиме, чланом 104 ставом 1 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС 50/2013 – одлука УС 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), прописано је да ако је на катастарској парцели изграђено више објеката, у власништву различитих лица, орган надлежан за послове државног премера и катастра, у евиденцију о непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседује у односу на укупну површину објеката који се налазе на тој парцели. Имајући у виду да је подносиоцу захтева враћен објекат бр.1, на катастарској парцели број: 4868, КО Зрењанин 1, то је овај орган нашао да су испуњени услови прописани чланом 23 става 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, будући да подносилац није остварио право на конверзију у складу са чл.101 Закона о планирању и изградњи, који је престао да важи, док је конверзија сада регулисана чл.104 Закона о планирању и изградњи, те је овим решењем враћено и градско грађевинско земљиште у сразмери са површином идеалног дела враћеног објекта у односу на укупну површину објеката који се налазе на овој парцели.

Дакле, како је Агенција сходно члану 18. Закона отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, утврдила све чињенице и околности од значаја за одлучивање о захтеву, односно да је пословна зграда враћена овим решењем одузета од физичког лица које је било припадник Јеврејске заједнице, да означена пословна зграда представља „имовину без наследника“, да је данас у истој површини као и у тренутку одузимања, да је данас у државној својини Републике Србије, корисника Града Зрењанина, то је овај орган нашао да су испуњени сви услови за враћање предметне имовине у натуралном облику, те је и донета одлука као у диспозитиву овог решења.

У складу са чланом 19. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, којим је прописано да се у решењу налаже се надлежним органима извршење решења, као и брисање евентуалних терета, одлучено је као у тачки 3. и 4. диспозитива овог решења.

Чланом 62. став 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да је враћена имовина у слободном промету, а да Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења те је одлучено као у тачки 5. диспозитива овог решења.

Приликом доношење овог решења Агенција је ценила и све остале доказе у списима предмета те је нађено да су исти без утицаја на доношење другачије одлуке у овој управној ствари.

Упутство о правном средству:

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству финансија Републике Србије, као другостепеном органу, у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу, а преко Агенције за реституцију, ул. Масарикова бр. 5, Београд, у довољном броју примерака за орган и све странке у поступку.

**Саветник за поступак враћања
имовине жртава Холокауста
Милица Шћекић**

M. Stecic

Сектор за координацију и надзор

M. Stecic



Доставити:

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Зрењанин, преко пуномоћника адвоката Александра Одаховаског, Ул. Српских ударних бригада, бр.11/20, Београд;
2. Државном правобранилаштву – Одељење у Зрењанину, ул. Гимназијска бр.7, Зрењанин,
3. Градском правобранилаштву града Зрењанина, ул. Народног фронта бр.2, Зрењанин;
4. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
5. Архиви,
6. У предмет.

По правоснажности:

7. Републичком геодетском заводу - Служби за катастар непокретности Зрењанин, Трг слободе бр. 10. Зрењанин
8. Градској пореској управи града Зрењанина- Одељењу за утврђивања и наплату јавних прихода, Трг слободе бр.10, Зрењанин
9. Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, Ул. краља Милана бр. 16, 11000 Београд,
10. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор.

ПРЕДПИСАНО
ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

дана 24. 04. 2020