



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

Јединица за враћање имовине
жртва Холокауста
Београд, Ул. Коларчева бр.7
Број: 46-000457/2018
Датум: 02. јун 2021. године
П.Б.

РЕШЕЊЕ ЈЕДНОВАЖНО
дана 12.08.2021

ОДЛУКА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
РЕШЕЊЕ ЈЕДНОВАЖНО
дана 23.06.2021 год.

РЕШЕЊЕ ЈЕДНОВАЖНО
дана 23.06.2021 год.

Агенција за реституцију - Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске Општине Београд из Београда, Ул. краља Петра број 71а, коју заступа пуномоћник адвокат Зоран Наумовић из Београда, Ул. крунска број 77, за враћање одузете имовине, сходно одредбама члана 12. и члана 18. став 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Службени гласник РС“, бр.13/2016), на основу члана 55. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, број: 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015 – Одлука УС, 95/2018, 153/2020) као и на основу члана 136. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018- аутентично тумачење), након спроведеног поступка, донела је дана 02. јуна 2021. године, следеће:

РЕШЕЊЕ

- УСВАЈА СЕ захтев, враћа се имовина и утврђује право својине** у корист Јеврејске општине Београд из Београда, ЈМБГ: 17861913, у уделу од 75/310 идеалних делова на подржављеној имовини и то на:
 - пословном простору угоститељства лево, део у Ул. Милешевској, ресторан „Каленић“ до сквера, број основног дела ББ, ев. број 1;
 - пословном простору за који није утврђена делатност на углу Ул. Максима Горког, од улаза десно, број основног дела ББ, ев. број 2;
 - пословном простору за који није утврђена делатност, локал други од угла са Ул. Максима Горког, број основног дела ББ, ев. број 4;
 - пословном простору за који није утврђена делатност, локал трећи од угла са Ул. Максима Горког, број основног дела ББ, ев. број 5, сви у приземљу стамбене зграде за колективно становање на углу са Ул. Максима Горког, уписане под бр.1, на кат.парцели број: 1395/2, као објекат преузет из земљишне књиге, у Ул. Милешевској број 2, у Београду, све уписано у Лист непокретности број: 2346, КО Врачар, као јавна својина Града Београда, корисника ГО Врачар;
 - градском грађевинском земљишту на катастарској парцели број: 1395/2, КО Врачар, у уделу који је у сразмери са површином враћених посебних физичких делова објекта - пословних простора из тачке 1. алинеја 1.2, 3. и 4. диспозитива овог решења, у односу на укупну површину објекта, а која имовина је одузета бившој власници Вилми Берман на основу Закона о национализацији приватних привредних предузећа („Службени Лист ФНРЈ“, бр. 98/46 и 35/48).
- Пословни простори из тачке 1. алинеја 1., 2., 3. и 4. диспозитива овог решења дати у закуп, враћају се у државину Јеврејској општини Београд, по истеку три године од дана



извршности овог решења, ако се закупци и Јеврејска општина Београд другачије не споразумеју, при чему у периоду од стицања својине до ступања у posed, закупци ступају у правни однос са Јеврејском општином Београд, као закуподавцем, по уговорима који су закључили са претходним 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. алинеја 1.2.,3., 4. и 5. диспозитива, у корист Јеврејске општине Београд.
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 Београд из Београда, Ул. Краља Петра бр.71а, поднела је дана 07.08.2018. године, Агенцији за реституцију Захтев за враћање одузете имовине, који је заведен под бројем: 46-000457/2018, за враћање имовине за коју се наводи да је одузета Сабо Нандолу односно Томан Манци као бившој власници.

У конкретној управној ствари предмет захтева за враћање су непокретности – на кат.парц. број 1395/2, КО Врачар, Врачар, у Ул. Милешевској број 2, у Београду и то: пословни простор угоститељства лево, број посебног дела ББ, ев. број 1, пословни простор за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 2, пословни простор за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 4, и пословни простор за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 5, сви у приземљу стамбене за колективно становање уписане под бр.1, као објекат преузет из земљишне књиге, у Ул. Милешевској број 2, све уписано у Лист непокретности број: 2346, КО Врачар као и градско грађевинско земљиште на наведеној парцели.

Уз захтев су достављени докази наведени у потврди о пријему захтева, односно у самом Захтеву.

Поступајући по предметном захтеву, Агенција је преузела из предмета који је заведен под бројем: 46-000457/2018, а као се обе управне ствари засновају на истом односно сличном чињеничном стању и правном основу следеће доказе: поднесак подносиоца Захтева од 15.01.2020. године, уз који су достављени: Решење Комисије за национализацију при НОО Врачар, Н.бр.2972/660 од 20.01.1961.године, Уговор о купопродаји непокретности, ДН број 3422/40, Ов.број 4044/40 од 09.04.1940.године, Закључак II Среског суда за Град Београд, ДН број 4094/47 од 24.07.1947.године, решење број Р-1817/52 од 26.07.1952.године и решење Број О.650/52 од 05.05.1953.године, као и доказе које је Агенција прибавила службеним путем и то: од РГЗ СКН Врачар, уз допис број 952-228-573/20 од 10.01.2020.године, достављено је Уверење о идентификацији кат.парцела старог и новог премера за кат.парцелу број: 1395/2 КОБ-4, старог премера, Копија плана за кат.парцелу број: 1395/2 КО Врачар, новог премера, као и Извод из ЛН број 2346, КО Врачар, док су Дописом број 952-228-6368/2020 од 28.01.2020.године, обавестили поступајући орган да је на основу документације из збирке исправа Земљишнокњижног одељења Другог општинског суда у Београду, и то РЗ-1357/80 и Дн бр.2762/66, првобитно било уписано право својине ГО Врачар, на пословном простору



угоститељства, број посебног дела ББ, ев. број 1, пословном простору за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 2, пословном простору за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 4 и пословном простору за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 5, а на коју околност је као доказ достављен и Расправни записник, број РЗ-1357/80 и Дн бр.2762/66, за кат.парц.број 1395/2 КОБ-4. Затим, Одељење за имовинско правне и стамбене послове ГО Врачар уз допис број: 46-22/2018 од 09.01.2020.године, доставило је, између осталог, списе национализације Н.бр.2972/59.

Такође, Агенција је преузела из предмета број: 46-000180/2017, а како се обе управне ствари заснивају на истом односно сличном чињеничном стању и правном основу, следеће доказе: Записник са увиђаја који је одржан дана 10.05.2018. године, а ради идентификације на терену пословних простора, који су предмет захтева за враћање у овој управној ствари, у згради број 2, у Ул. Милешевској, у Београду.

У спроведеном доказном поступку који је претходио доношењу овог решења дана 26.фебруара 2020. године, одржана је усмена јавна расправа на којој је пуномоћник подносиоца захтева изјавила да остаје у целости при захтеву како је исти наведен у обрасцу Захтева за враћање, те потражује враћање у натуралном облику непокретности на кат.парц. број 1395/2, КО Врачар, Врачар, у Ул. Милешевској број 2, у Београду и то: пословног простора угоститељства лево, број посебног дела ББ, ев. број 1, пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 2, пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 4, и пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 5, сви у приземљу стамбене за колективно становање уписане под бр.1, као објекат преузет из земљишне књиге, у Ул. Милешевској број 2, све уписано у Лист непокретности број: 2346, КО Врачар, као и градског грађевинског земљишта на наведеној парцели.

Државно правобранилаштво није приступило расправи иако је уредно позвано, већ је поводом предметног захтева доставило Изјашњење број: Рес.87/20 од 18.02.2020.године, у којем наводи да се противи предметном захтеву за враћање и то пре свега из разлога што није достављен доказ да је бивши власник био припадник јеврејске заједнице. Даље наводе, да је потребно утврдити да именовани није имао потомство односно да иза истог није покренут поступак за враћање пред Агенцијом за реституцију. Затим, истичу да подносилац захтева није доставио акт о подржављењу односно акт о одузимању предметне имовине од бившег власника, већ само извод ЗК улошка број: 4754 о уписаном власништву Сабо Адолфа и Сабо Албертине, а ли не и Сабо Нандола.

Градско правобранилаштво Града Београда је поводом предметног захтева доставило Изјашњење број: Р2-18/20 од 20.02.2020.године, у којем пре свега наводе да је потребно да поступајући орган по службеној утврди да ли у складу са чланом 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника постоји основ за даље поступање имајући у виду да уз захтев није достављена одлука о одузимању. Даље истичу да је потребно испитати да ли је предметни захтев уредан у смислу одредаба члана 15. Закона, те прибавити податак да ли је за предметну непокретност већ поднет захтев за враћање у складу са одредбама Закона о враћању одузете имовине и обештећењу. Такође, како наводе, у списима предмета не постоје докази да је бивша власница била припадница јеврејске заједнице, те је неопходно да Агенција по службеној дужности прибави Уверење о кретању земљишно-књижног стања непокретности које су овде предмет захтева. На крају истичу да се опреза ради противе предлогу за враћање и предлажу да



Агенција донесе на закону засновану одлуку у складу за одредбама матичног Закона те сходном применом и одредаба других Закона којима је регулисано враћање имовине.

Представник Градског правобранилаштва на расправи је изјавила да остаје у свему при наводима датим у горе цитираном изјашњењу.

Затим, Агенција је службеним путем прибавила од ГУ града Београда - Секретаријата за имовинско-правне послове града Београда обавештење број: XXI-06-361-1654/2020 од 25.08.2020. године, у вези пословних простора на адреси Ул. Милешевска број 2, у Београду, уз које су достављени уговори о закупу истих.

Након тако спроведеног доказног поступка Агенција је на основу писмених доказа које су предочиле странке, на основу доказа прибављених службеним путем, на основу одржане усмене расправе и изјаве странака датих на истој, а ценећи наводе и захтеве странака, утврдила следеће чињенично стање битно за доношење одлуке:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, поступајући орган је утврдио да није поднет захтев за враћање, односно обештећење имовине сходно Закону о враћању одузете имовине и обештећењу иза Сабо Нандола, односно Томан Манци, овде бивше власнице непокретности које су предмет захтева за враћање у овој управној ствари.

Из ЗКУЛ број 4754, КОБ-4, утврђено је да је у А листу, уписана парцела број 1395/2, описана као кућа к.бр.2 у ул.Саве Ковачевића, на углу са ул.Максима Горког, са кућиштем, једном зградом и двориштем, површине 4а6,70м²; да је у Б листу, на основу решења Дн.број: 10329/39 од 02.12.1939.године, а на основу уговора о куповини и продаји уписано право својине на земљишту у А листу у корист Сабо Адолфа, да је променом од 09.04.1940.године, на основу Решења Дн број 3422/40, а на основу Уговора о куповини и продаји од 09.04.1940. године, укњижено право власништва на 2/8 земљишта у А листу, у корист Холендер Јосифа и Холендер Магде, затим да је променом од 16.04.1940.године на основу решења Дн.број 633/43, а на основу овлашћења Министра финансија, у смислу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији, укњижено право власништва на земљиште у А листу у корист Србије. Даље је утврђено да је на основу Закључка Трећег средског суда за град Београд, Р.559/ 46 од 17.07.1947.године, брисан упис под Б4 (у корист Србије), и то делимично у погледу 2/8 дела земљишта у А листу, те да је успостављено право власништва на 2/8 земљишта у А листу у корист Холендер Јосифа и Магде, као и да је променом од 08.10.1952.године на основу решења Дн.број 2231/52, а на основу решења Трећег средског суда за град Београд, Р.1817/52 од 26.07.1952.године, брисан упис под Б4 (у корист Србије), и да је успостављено право власништва под Б2 (у корист Сабо Адолфа); да је на основу Решења Дн број 3407/53 од 02.11.1954.године, а на основу извршног наследног решења Првог средског суда за град Београд, О.бр.650/52 од 05.05.1953.године, уписује се право власништва на 3/8 земљишта у А листу Сабо Адолфа у корист Сабо Албертине, жене пок.Адолфа. Затим, да је променом од 19.04.1966.године, на основу решења Дн. број 2762/66, а на основу правноснажног решења Комисије за национализацију при НОО Врачар у Београду број 2972/60 од 20.01.1961.године и решења Комисије за национализацију при НОО града Београда број 9062/61 од 12.05.1961.године и од 02.07.1962.године, те решења Секретаријата за финансије при НОО Врачар у Београду број: 11140 од 08.04.1960.године, које се налази под Дн.број 2238/60, укњижено да је 13/16 некретнина у А листу, парц.број 1395/2, кућа к.бр.2 у Ул.Саве Ковачевића са кућиштем и двориштем, раније власништво Шрајбер Золтана, Сабо Албертине, Ставридис Јулије, Ставридис Ефтолије, Товладијац Новака, Француски Елизе, Голднер Ане, Мишић Станке и Катице и Сабо Адолфа са 3/16, друштвена својина.



Из Теретног листа (В лист), утврђено је да је Пр.14.07.1955.године, Дн број 2678/55, на основу извршног наследног решења Првог Среског суда за град Београд, од 05.05.1953.године, О.број 650/52, укњижено право удовичког уживања на 3/8 земљишта у А листу Сабо Адолфа, а преко ванкњижног власништва Сабо Нандола и Бергман Вилме, у корист Сабо Албертине Берте, жене пок. Адолфа.

Даље, из решења Првог среског суда за Град Београд О. бр. 650/52 од 05.05.1953. године, утврђено је да за наследнике целокупне имовине Сабо Адолфа оглашена његова жена Сабо Албертина на $\frac{1}{2}$ иделаних делова, те његови брат, Сабо Нандол, и сестра, Бергман Вилма, са по $\frac{1}{4}$ идеалних делова.

Из Уговора о куповини и продаји Ов.бр. 4203/53, утврђено је да је Сабо Албертина продала купцима Ставридис Јулији и Ефталији удео од 6/100 идеалних делова од своје 3/8 идеалних делова на згради у Ул. Саве Ковачевића број 2, угао са Ул.Максима Горког, у Београду.

Из Уговора Ов. бр. 2052/55, утврђено је да је Сабо Албертина продала купцу Товладијац Новаку 4/100 идеалних делова зграде на углу Ул. Максима Горког, на кат.парцели број: 1395/2, КО Београд 4, у Београду, а који удео се односи на локал са подрумом испод њега.

Из Пријаве Комисији за национализацију НОО Врачар, од 30.03.1959.године, утврђено је да је подносилац пријаве Томан Манци, рођ.Сабо, кћи пок.Нандора, из Будимпеште. Дакле, неспорно је да је имовина која је овде предмет захтева за враћање национализована њој, а не њеном оцу Сабо Нандолу.

Из решења Комисије за национализацију при Народном одбору општине Врачар, Н.бр.2972/60 од 20.01.1961.године, утврђено је да је на дан 26.12.1958.године, национализовано и постало друштвена својина 13/16 делова најамне стамбене зграде у ул.Саве Ковачевића број 2, у Београду, уписане у ЗКУЛ број 4754, кат.парц.број 1395/2, површине 406,70м², КОБ-4, чији су сувласници били Шрајбер Золтан са 1/8, Сабо Албертина са 37/80, Ставридис Јулија са 3/100, Ставридис Ефтолија са 3/100, Товладијац Новак са 4/100, Голднер Ана са 1/16, Мишић Станко са 1/32 и Катица са 1/32, те да је одбијен захтев Секретеријата за финансије НОО Врачар за национализацију 3/16 делова зграде власништо Томан Манци и Бергман Вилме из Мађарске. Из образложења истог решења утврђено је да су сувласници Томан Манци и Бергман Вилма мађарски држављани, те да се на њихов сувласнички удео од 3/16, има применити Закон о национализацији из 1948.године.

Из Решења одељења за привреду и Финансије СО Врачар Н. број: 2972/59 од 28.08.1964. године, утврђено је да се одређује накнада за непокретности национализоване решењем Комисије за национализацију при НОО Врачар број: 2972/60 од 20.01.1961. године, само Сабо Албертини и Шрајбер Золтану. Из образложења цитираног решења утврђено је да је зграда у Ул. Саве Ковачевића број 2, у Београду национализована и постала друштвена својина на основу Решења Комисије за национализацију при НОО Врачар број: 2972/59 од 20.01.1961. године, с тим да је наведеним Решењем национализовано 13/16 идеалних делова те зграде, док је 3/16 идеалних делова зграде већ било у друштвеној својини.

Из Расправног записника број 1357, утврђено је да се наводи да је непокретност на кат.парц.број 1395/2, кућа к.бр.2.у ул.Саве Ковачевића, угао са ул.Максима Горког, и једна зграда са двориштем у укупној површини од 407м², у друштвеној својини по основу национализације, да је дворишна зграда улазила у састав пословне просторије из уличне



зграде и да је третирана као једна целина, те да је кућа.бр.2.у ул.Саве Ковачевића, између осталог, имала пет локала у приземљу, од којих је на једном било укњижено založno право за остатак купопродајне цене, локалу Фабрике конзерви Црвена звезда, Товладијац Новака. Из решења на Записнику, утврђено је да је дозвољена укњижба кат.парц.број 1395/2, кућа к.бр.2.у ул.Саве Ковачевића, угао са ул.Максима Горког, и једна зграда са двориштем, као друштвена својина.

Увидом у Уверење о идентификацији кат.парцела старог и новог премера, РГЗ СКН Врачар, број 952-228-573/20 од 10.01.2020.године, утврђено је да кат.парц.број 1395/2, КОБ-4 старог премера, одговара кат.парц.број 1395/2 КО Врачар, новог премера.

Из Извода из Листа Непокретности број: 2346, КО Врачар, утврђено је да је у истом уписана кат.парц.број 1395/2, као земљиште под зградом и другим објектом, укупне површине 413м², по врсти градско грађевинско земљиште; да је у Б листу као власникна земљишту у А листу уписана Република Србија са правом коришћења власника објеката уписаних у Б листу 2.део, Београд, Милешевска број 2; да је у В листу 1.део на кат.парцели број: 1395/2, под бр.1, уписана стамбена зграда за колективно становање на углу са Ул. Максима Горког, као објекат преузет из земљишне књиге, у својини власника посебних делова уписаних у В листу 2. део, Београд, Ул. Милешевска број 2; да је у В листу 2. део, у згради број 1., на кат парцели број 1395/2, уписани посебни физички делови тог објекта – станови и пословни простори, сви у приватној својини, осим пословног простора угоститељства, број посебног дела ББ, ев. број 1, пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 2, пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 4 и пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела ББ, ев. број 5, сви у приземљу зграде, у јавној својини Града Београда, са правом коришћења ГО Врачар.

Из Обавештења Секретаријата за имовинске и правне послове ГУ Града Београда број: XXI-06-361-1654/2020 од 25.08.2020. године, утврђено је да се у Фонду пословног простора Града Београда на адреси Ул. Милешевска број 2, налазе четири пословна простора, од којих су три издата у закуп, док се четврти фактурише без уговора о закупу фактичком кориснику Петрић Филипу.

Из Уговора о закупу пословног простора број: 1145/1933 од 26.06.2018.године, који је закључен између Секретаријата за имовинске и правне послове ГУ Града Београда као закуподавца и привредног друштва „Подлугови“ доо, Београд, као закупца, утврђено је да закупца на основу наведеног уговора издаје закуподавцу пословни простор који се налази у Београду, у Милешевској број 2, површине 254м² који се састоји од просторија у приземљу са санитарним чвором и помоћног простора у подруму, као и да се предметни уговор закључује на период од десет година.

Из Уговора о закупу пословног простора број: 654/2015 од 17.03.2015.године, који је закључен између ЈП „Пословни простор Врачар“, као закуподавца и Социјалдемократске странке из Београда, као закупца, утврђено је да закупца на основу наведеног уговора издаје закуподавцу пословни простор који се налази у Београду, у Ул. Милешевској број 2, површине 60м², као и да се предметни уговор закључује на период од десет година.

Из Уговора о закупу пословног простора број: 0169/1757 од 04.05.2011.године, који је закључен између ЈП „Пословни простор Врачар“, као закуподавца и друштва „Simply Blue“ доо из Београда, као закупца, утврђено је да закупца на основу наведеног уговора издаје

закуподавцу пословни простор који се налази у Београду, у Ул. Милешевској број 2, површине 16м², као и да се предметни уговор закључује на период од десет година.

Увидом у копију плана издату од РГЗ СКН Врачар број:952-2-32/18 од 06.03.2018. године, и упоређивањем исте са архивским копијама плана број:952-228/18, утврђено је да је објекат број 1, на кат.парцели број: 1395/2, КО Врачар, данас уцртан у истом облику као и у архивској копији из 1946-47.године.

Из Архивског пројекта зграде у Ул. Милешевској број 2, утврђено је да основа приземља по облику одговара стању уцртаном у актуелној копији плана, да се у приземљу објекта, лево од улаза налазио дућан и кафана са споредним просторијама, а да су десно од улаза налазила три дућана, пекара са радионоцим, магацин и просторије за ложење.

Из записника са увиђаја који је одржан дана 10.05.2018.године, на адреси Ул. Милешевска број 2, утврђено је да се у објекту број 2, у Ул. Милешевској, налази пет пословних простора који по опису из Листа непокретности одговарају стању на лицу места. Пословни простор трећи локал од угла са Ул.Максима Горког, на лицу места је био закључан, док су на улазним вратима затечене ознаке Социјалдемократске партије. Упоређујући затечено стање са пројектом зграде, утврђено је да се ради о улазу у просторију означену као магацин. Пословни простор, локал други од угла са Ул. Максима Горког, у Листу непокретности број: 2346, КО Врачар, уписан под бројем ББ, евиденцијски број 4, на лицу места је затечена цвећара, односно закупац привредно друштво „Simply blue“ доо. Упоређивањем стања на лицу места, са архивским пројектом зграде, утврђено је да се ради о просторији у пројекту означеној као пекара. Пословни простор, локал први од угла са Ул. Максима Горког, у Листу непокретности број: 2346, КО Врачар, уписан под основним бројем ББ, евиденцијски број 3, у приватној својини Тутовић Скендера, што је потврђено од стране лица затечених у истом. Пословни простор на углу са Ул. Максима Горког, од улаза десно, у Листу непокретности уписан под бројем ББ, евиденцијски број 2, на терену одговара стању уписаном у Листу непокретности. У пословном простору је затечена пекара под називом „Simit Sarayi“, фирме „Retail Coffee“ доо. Исти се састоји од јединствене просторије у приземљу, која по пројекту одговара дућанима на углу објекта и то дућану пројектне површине 15,6м², који гледа на Ул. Максима Горког и дућану неправилног облика, пројектне површине 23,8м², који гледа на сквер код Каленић пијаце, у чијем продужетку се налази још једна мала просторија, где су данас смештене инсталације за струју. Закупац овог пословног простора користи и просторије у подруму које се налазе испод и физички су везане са просторијама у приземљу. Пословни простор лево од улаза, једним делом у Ул. Милешевској, ресторан „Каленић“ до сквера, уписан под основним бројем ББ, евиденцијски број 1, такође одговара стању описаном у Листу непокретности. У истом пословном простору затечено је привредно друштво „Подлугови“доо, у коме је смештена кафана „Каленић“. Исти се састоји од просторија у приземљу и подруму. У приземном делу предметни пословни простор обухвата цело лево крило објекта у Ул. Милешевској број 2, које по пројекту представљају дућан лево од улаза, кафану, кухињу, канцеларију, оставу и мокри чвор. Просторија означена у пројекту као кухиња данас се користи као шанк, док је у продужетку исте пробијен зид, који везује овоу просторију са накнадно дограђеном кухињом, која припада броју 4, и која излази из габарита објекта у Ул. Милешевској број 2. Закупац овог пословног простора користи и просторије које се налазе у подруму испод кафане, а које су у пројекту означене као склониште и као подрум кафане.

На основу овако изведених доказа, Агенција је нашла да постоје услови да се одлучи о захтеву подносиоца.



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.

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.

Како је непокретност, која је овде предмет захтева за враћање, прешла у друштвену својину на основу Закона о изменама и допунама Закона о национализацији приватних привредних предузећа, а који је Закон предвиђен у члану 2. став 1. тачка 23. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу као пропис на основу кога се може остварити право на повраћај одузете имовине, то је нађено да се у конкретном случају ради о имовини која је подобна за враћање у складу са чланом 2. став 1. тачка 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртва Холокауста које немају живих законских наследника.

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.

Поступајући орган је увидом у електронску базу података Агенције за реституцију утврдио да није поднет захтев за враћање имовине иза Томан Манци, рођене Сабо, као бивше власнице непокретности описаних у тачки 1. диспозитива овог решења, те је утврђено да се ради о тзв. имовини без наследника сходно члану 2. став 1. тачка 2. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника.

Даље, како је из списка предмета као неспорно утврђено да је овде означена бивша власница имовине, која се потражује овим решењем, исту наследила од свог оца Сабо Нандола, који је исту после рата наследио од свог брата Сабо Адолфа, а који је као припадник јеврејске народности страдао током Холокауста, као и да му је предметна имовина одузета током Холокауста, нађено је да је Томан Манци, као братаница припадника јеврејске заједнице, такође била припадница јеврејске заједнице.



Чланом 6. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, прописано је да се враћање имовине у натуралном облику спроводи у складу са овим законом и Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, те је Агенција посебно испитивала услове прописане чл.15., 17., 18. и 28. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Одредбом члана 9. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано је да је обвезник враћања подржављене имовине у натуралном облику Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, јавно предузеће, привредно друштво или друго правно лице чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, привредно друштво са већинским друштвеним капиталом и задруга, укључујући и привредна друштва и задруге у поступку стечаја и ликвидације, а који је, на дан ступања на снагу овог закона, власник, држалац или носилац права коришћења, односно располагања на подржављеног имовини – у односу на право које му припада.

Одредбом члана 15. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да се овим законом враћају непокретне и покретне ствари у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе у државној, друштвеној, односно задружној својини, осим ствари у својини задругара и друштвеној и задружној својини које је имаалац стекао уз накнаду, а ставом 2. наведеног члана Закона, прописано је да су предмет захтева подржављене непокретности: грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште и шумско земљиште, стамбене и пословне зграде, станови и пословне просторије и други објекти који постоје на дан ступања на снагу овог закона.

Имајући у виду да су пословни простори ближе описани у тачки 1. диспозитива овог Решења, у Листу Непокретности број 2346, КО Врачар, уписани у јавној својини Града Београда, то је овај орган нашао да су испуњени услови за натурално враћање прописани чланом 15. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Што се тиче облика и структуре пословних простора, увиђајем на лицу места и упоређивањем затеченог стања са пројектом зграде, утврђено је да је по облику објекат остао исти као из периода национализације, али да је дошло до промене структуре у оквиру габарита објекта. Пословни простор – трећи локал са угла, у Листу непокретности уписан под ев. рб.5., данас користи Социјалдемократска странка. Упоређивањем пројекта зграде и скице Секретаријата за имовинско-правне послове ГУ Града Београда, закључује се да су у оквиру истог пословног простора просторије у пројекту изначене као магацин, просторија за ложење, радионица и 2 пећи. Дакле, радионица која је по пројекту била саставни део пекаре, данас се користи у оквиру овог пословног простора. Имајући у виду да Уговор о закупу глаци на 60м², а да по скици пословног простора, у приземљу овај локал има укупно 43м², закључује се да се у оквиру истог користе и подрумске просторије, у пројекту означене као подрум пекаре, у који се улази из радионице. Пословни простор означен у Листу непокретности са ев.бројем 4, користи купац „Simply Blue“ доо, а исти представља просторију по пројекту означену као пекара, која и по скици пословног простора и по пројекту има приближно 16м². Пословни простор означен у Листу непокретности са ев. бројем 2., данас користи фактички корисник Филип Петрић (док је у време вршења увиђаја исти користила фирма „Retail Coffee“ доо), и предметни простор данас обухвата просторије по пројекту означене као два дућана на углу зграде у приземљу, од којих један гледа на сквер код Каленић пијаце, а други гледа на Ул. Максима Горког. Ове две просторије су данас спојене рушењем преградног зида и представља јединствени простор. Исти пословни простор обухвата и просторије у приземљу, које су учтане у скици Секретаријата за имовинске и правне послове Града Београда, и које по

пројекту одговарају просторијама означеним као подрум дућана први и други од угла, оба поред подрума који припада локалу у приватној својини (у Листу непокретности означен са ев. бр.3). Пословни простор означен са ев.бројем 1, користи закупац „Подлугови“ доо, и исти обухвата цело лево крило објекта у приземљу, као и део просторије у подруму, означене као склониште и целу просторију означену као подрум кафане. Овај пословни простор проширен је пробијањем преградног зида из просторије која је у пројекту означена као кухиња. У скици Секретаријата за имовинске и правне послове ГУ Града Београда, дограђени део означен је бројем 5 и 6 и исти излази из габарита објекта у Ул. Милешевској број2, у целини се налази на кат.парцели број: 1395/3, КО Врачар, и води се на адреси Ул. Милешевска број 4. Како се дограђени део налази на кат.парцели број: 1395/2, КО Врачар, закључује се да се упис пословног простора угоститељства, део у Ул. Милешевској, ресторан „Каленић“, до сквера број основног дела ББ, ев. бр.1, на кат.парцели број: 1395/2, КО Врачар, не односи се на дограђени део, као и да истом пословном простору, као помоћна просторија припада просторија означена као подрум кафане.

На основу свега наведеног утврђено је да пословни простори из тачке 1. диспозитива овог Решења, нису увећани смислу чл.17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, будући да се промене структуре у оквиру габарита објекта не сматрају увећањем, а да дограђени део кафане „Каленић“, није обухваћен уписом у Листу непокретности, односно да се налази на суседној парцели, те није ни обухваћен овим Решењем.

Имајући у виду да 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 су непокретности враћене овим решењем одузете од физичког лице које је било припадник Јеврејске заједнице, да предметни пословни простори представљају „имовину без наследника“, да није дошло до увећања предметних пословних просторија у смислу члана 17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да су у јавној својини Града Београда, то је нађено да су испуњени сви услови за враћање предметне имовине у натуралном облику, те је и донета одлука као у тачки 1. диспозитива овог решења.

Код одређивања удела у праву на враћање одузете имовине, овај орган је пре свега утврдио да удели исказани у Решењу о национализацији не одговарају уделима који су били уписани у земљишној књизи. Наиме, Сабо Адолф је имао 6/8 идеалних делова целе зграде, обзиром да је 2/8 идеалних делова је продао пре Холокауста Холандер Јосипу и Магди, што је заведено у земљишним књигама под Дн. бр. 3422/40. Променом под Дн. бр. 3407/53, њега је на основу оставинског решења О. бр. 650/52 наследила супруга Албертина Сабо у уделу од $\frac{1}{2}$ иделаних делова, што чини $\frac{3}{8}$ на згради, док су брат Сабо Нандол, и сетра, овде бивша власница имовине која се потражује предметним захтевом, Бергман Вилма, наследили по $\frac{1}{4}$ идеалних делова његове целокупне имовине, односно укупно $\frac{3}{8}$ идеалних делова на згради у Ул. Саве Ковачевића број 2, данас Ул. Милешевска број 2. До момента национализације, Сабо Албертина је у два наврата располагала својом имовином, и то по Уговорима Ов. бр. 4203/53 у корист Ставридис Јулије и Ефталије у уделу од $\frac{6}{100}$ идеалних делова од своје $\frac{3}{8}$ идеалних делова на згради и Уговором Ов. бр. 2052/55, у корист Товладијац Новака са $\frac{4}{100}$ идеалних делова зграде. Дакле, пре саме национализације Сабо Албертина је прометовала са $\frac{10}{100}$ идеалних делова своје имовине, те је њен удео у праву својине на целој згради после располагања, а у моменту национализације, износио $\frac{55}{200}$ идеалних делова ($\frac{3}{8}=\frac{75}{200}$, $\frac{10}{100}=\frac{20}{200}$, $\frac{75}{200}-\frac{20}{200}=\frac{55}{200}$), како је то и уписано у ЗКУЛ-у. Међутим, у решењу о национализацији стоји да је иста била сувласник у уделу од $\frac{37}{80}$ идеалних делова, што је далеко већи удео од оног који је именована стварно имала на предметној згради. Нетачно је

одређен и удео на предметној згради, који је у тренутку национализације био у друштвеној својини, обзиром да су Сабо Адолфа наследили брат и сестра у уделу од 3/8, а не 3/16 идеалних делова како се то наводи у решењу. Имајући у виду контрадикторности Решења о национализацији са стањем ЗКУЛ-а, овај орган поклонио је веру земљишнокњижном стању, пре свега из разлога што је исто стање логично и поткрепљено исправама које су основ уписа удела од 55/200 идеалних делова. На основу изнетог овај орган је утврдио да је Сабо Албертина приликом одузимања имала право својине на згради у уделу од 55/200, а не 37/80 идеалних делова. Међутим, како је удео свих сувласника, осим удела Сабо Албертине и Шрајбер Золтана, који је има 1/8 идеалних делова и друштвене својине од 3/8 идеалних делова, исцрпљен изузимањем, што је утврђено из Решења о накнади која је одређена једино Шрајбер Золтану и Сабо Албертини, то се закључује да су у моменту национализације на одузетим посебним физичким деловима сувласници били искључиво Шрајбер Золтан и Сабо Албертина, док је један део, а чији се удео од 1/2 потражује предметним захтевом, био у друштвеној својини по основу национализације спроведене на основу Закона о изменама и допунама Закона о национализацији приватних привредних предузећа. Због свега горе наведеног, поступајући орган је спровео сразмерно увећање удела Сабо Албертине, Шрајбер Золтана и друштвене својине као преостала три сувласника. Тако је у друштвеној својини на овим посебним деловима био удео од 75/155 идеалних делова, док је удео Шрајбер Золтана износио 25/155 идеалних делова, а Албертине Сабо 55/155 идеалних делова. Имајући у виду да се овим захтевом потражује имовина која је одузета Вилми Бергман, која је била сувласница са 1/2 идеалних делова на уделу од 3/8, односно на уделу од 75/155 идеалних делова, колико је било у друштвеној својини по сили горенаведеног закона, пре национализације преосталог дела зграде, то је одлучено као у тачки 1. диспозитива овог решења, те је Јеврејској општини утврђено право својине на уделу од 75/310 идеалних делова, колико је припадало Томан Манци у тренутку подржављења.

Чланом 28. ставом 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано је да се пословни објекти и пословне просторије дате у закуп било које врсте или сродан 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 другације не споразумеју. У периоду од стицања својине до ступања у посед бившег власника, купац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником.

Будући, да је из дописа Секретаријата имовинске и правне послове Града Београда и достављених уговора о закупу, утврђено да се у згради у Милешевској број 2, у Београду, у Фонду пословног простора Града Београда налазе четири пословна простора као и да су исти издати у закуп на период дужи од три године у односу на дан доношења овог Решења, односно по основу уговора и фактичког коришћења за које се има сматрати уговорима који су закључени на неодређено време у складу са одредбама члана 596. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, "Службени лист СРЈ", бр. 31/93 и "Службени лист СЦГ", бр. 1/2003 – Уставна повеља),) 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 Београд основан и у овом делу. Наиме, одредбом члана 104. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 90/2020), прописано је да ако се на катастарској парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, орган



надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцију непокретности и права на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују, у односу на укупну површину објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели. Сходно томе, подносиоцу захтева признато је право својине и на градском грађевинском земљишту како је то наведено у ставу тачки 1. алинеја 5. диспозитива 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, а имајући у виду све горе изведене и цитиране доказе, одлучено је као у тачки 3. и 5. 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.

Овај орган је у доказном поступку извео и ценио и све остале доказе, које није посебно образлагао јер не би били од утицаја на доношење другачије одлуке у овој управној ствари.

Упутство о правном средству:

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству финансија, као другостепеном органу, у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу, а преко Агенције за реституцију, ул. Коларчева бр. 7, Београд, у довољном броју примерака за орган и све странке у поступку.

**Саветник за поступак враћања
имовине жртва Холокауста
Полина Бабић**

Сектор за координацију и надзор



ДИРЕКТОР

Страхиња Секулић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева: Јеврејској општини Београд, Ул. краља Петра број 77а, 11000 Београд;
2. Јеврејској општини Београд, а преко пуномоћника адвоката Зорана Наумовића, Ул. крунска број 77, 11000 Београд;
3. Државном правобранилаштву, Ул. Косовска број 31, 11000 Београд;
4. Градском правобранилаштву Града Београда, Ул. Тиршова број 3/III;
5. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
6. Архиви,
7. У предмет.

По правоснажности:

8. Републичкој дирекцији за имовину, Београд, ул. краља Милана 16; 11000 Београд
9. Републичком геодетском заводу – СКН Стари град, преко е-шалтера;
10. Управи јавних прихода града Београда, Одељење за подручје ГО Стари град, Булевар деспота Стефана број 118, 11000 Београд;
11. Агенцији за реституцију Републике Србије, Централна јединица - Сектору за координацију и надзор.

ЕКСПЕДОВАНО
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

дана 02. 06. 2021

ЕКСПЕДОВАНО
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

дана 24. 06. 2021

