



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

Јединица за враћање имовине
жртва Холокауста
Београд, ул. Коларчева бр. 7
Број:46-000472/2017
Датум: 1. март 2023. године
МШ

Агенција за реституцију Републике Србије – Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске општине Зрењанин, Житни Трг бр. 1, матични број 17247093, коју заступа пуномоћник адвокат Александар Одаховски из Београда, Ул. Проте Матеје бр.30/6, за враћање одузете имовине, сходно одредби члана 12. и 18. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“ бр. 13/2016) и на основу чл. 213. став 1. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/16), чл. 192. и 205. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“ бр. 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС“ бр. 30/10), Овлашћења директора бр. 446-06-110-3/2023-01 од 12.01.2023. године, након спроведеног поступка, донела је дана 1. марта 2023. године следеће:

РЕШЕЊЕ

1. **УСВАЈА СЕ захтев, враћа имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине Зрењанин, Житни Трг бр. 1, матични број 17247093, у уделу од 1/1 идеалних делова и то на:**

1.1. пословном простору, површине 56,22 м2, који се састоји од две просторије, а налази у приземљу породично стамбене зграде, објект бр.1, у ул. Коче Коларова бр. 4 у Зрењанину, на кат.парц. 6718/1, уписане у листу непокретности број 22345 КО Зрењанин 1, у вањњижном власништву Града Зрењанина;

1.2. на градском грађевинском земљишту на к.п. бр. 6718/1, уписаној у Лист непокретности бр. 22540 КО Зрењанин 1, у јавној својини Града Зрењанина и то сразмерно уделу у праву својине на предметном посебном делом зграде који се тачком 1.1, диспозитива овог решења враћа;

2. Непокретност из тачке 1. диспозитива овог решења враћају се у државину подносиоцу захтева, након истека рока од три године од дана правоснажности овог решења, ако се подносилац захтева и закупци другачије на споразумеју при чему ће, у периоду од стицања својине до ступања у посед Јеврејске општине Зрењанин, закупци ступити у правни однос са Јеврејском општином Зрењанин по уговорима које су закључили са претходним власником, односно корисником.

3. Налаже се надлежном органу за упис права на непокретностима, да на основу овог решења, а по његовој правоснажности, изврши упис пословног простора као посебног физичког дела објекта бр.1, на адреси Коче Коларова бр. 4, на кат.парц.бр.

6718/1 КО Зрењанин 1, а потом и упис права својине на враћеним непокретностима у уделу одређеном у тачки 1. диспозитива, у корист Јеврејске општине Зрењанин, а све према Извештају судског вештака грађевинске струке Стевана Грегорића, дипл. инж.грађ., из октобра 2019. године који је саставни део овог решења.



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, Аутономна покрајина Војводина, 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 следећих непокретности: кућа са двориштем, која се налази на кп.бр. 3207 старог, односно кп.бр. 6718/1 и 6718/2 КО Зрењанин 1 по новом премеру, у складу са Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, који захтев је заведен под бројем предмета 46-000472/2017 од 8.12.2017. године.

У току доказног поступка пред овим органом, дана 5.03.2019. године одржана је усмена јавна расправа, на којој је пуномоћник подносиоца захтева изјавио да сматра да постоји могућност враћања у натуралном облику што се види из дописа Градске стамбене агенције и предлаже да се утврди на који начин је могуће враћање. Даље је истакао да су бивши власници несумњиво припадници Јеврејске заједнице. Заменик градског правобраниоца изјављује све исто као што је и у Изјашњењу Градске стамбене Агенције од 8.2.2019. године и да све остало оставља на оцену Агенцији.

Дана 30.6.2021.године одржана је усмена јавна расправа на којој је пуномоћник подносиоца захтева изјавио да остаје у свему при поднетом захтеву, и потражују предметну имовину одузету од овде означених бивших власника, а која се може вратити у складу са Законом. Сматра да је налаз вештака јасан и недвосмислен, те да се у складу са истим може вратити пословни простор површине 56,22м², те да Агенција заједно са решењем о враћању достави налаз и мишљење и етажни елаборат те како би се исти уписао у катастар непокретности као посебан физички део непокретности, а са уписаним правом својине у корист Јеврејске Општине Зрењанин.

Државно правобранилаштво изјаснило се о предметном захтеву поднеском бр. Рес 64/19 од 27.2.2019. године, у којем истичу да према приложеним доказима може се закључити да је подносилац захтева поднео доказе у складу са одредбама Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих наследника. У вези непокретности која је предмет захтева истичемо да не постоје услови за враћање у натуралном облику.

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

Из садржине ЗКУЛ-а бр. 1913 КО Стари Бечкерек, утврђено је да је у А листу уписана кат.парцела бр. 3207, укупне површине 3а45м². Из Б листа је утврђено да је на основу решења Дн.бр. 113 од 12.1.1923. године на основу купопродајног уговора од 4.1.1923. године укижено право власништва у корист Соненфелд Јосифа и супруге му Ирме. А да је променом заведеном под Дн бр. 5725/43 спроведен купопродајни уговор од 3.8.1943.године.



Увидом у купопродајни уговора од 3.8.1943. године, који је закључен између Соненфелд Јозефа и супруге Ирме, као продавца, с једне стране и задруге и Акционарског друштва за управу некретнином и контролним пословима, као купца с друге стране, утврђено је да је на основу правилника власника војне команде у Србији у вези Јевреја и Рома од 30.5.1941. године, продавац продао некретнину, кућу са двориштем на кат.парцели бр. 3207 у величини 95 qu.kl, горе наведеном купцу за утврђену цену у износу од 202,768 динара.

На основу Коначног одобрења Генералног заступника за привреду у Србији од 3.11.1943. године, у предмету земљишта Соненфелд Јозефа, утврђено је да је истим по чл. 11, 16 ВО која се односи на Јевреје и Цигане, одобрен уговор који је поднет 3.8.1943. године, а који се односи на горе наведено земљиште.

Увидом у Уверење РГЗ-СКИ Зрењанин бр. 952-3456/2016 од 20.2.2017. године, утврђено је да кат. парцели бр. 3207 КО Зрењанин 1 старог премера одговара кат. парцела бр. 6718/1 КО Зрењанин 1 по новом премеру.

На основу Листа непокретности КО Зрењанин 1 утврђено је да је у исти уписана кат. парцела бр. 6718/1, укупне површине 281 м², као градско грађевинско земљиште у државној својини, затим на предметној парцели уписан је објекат бр. 1, као објекат израђен пре доношења прописа о изградњи објекта, породична стамбена зграда, као јавна својина Града Зрењанина. Посебни физички делови нису уписани.

Увидом у допис Градске стамбене Агенције бр. 411 од 9.3.2023.године утврђено је да на адреси у Зрењанину ул. Коче Коларова бр. 4 има регистрован један пословни простор у јавној својина Града Зрењанина и то пословни простор површине 55,12 м², који се према уговору о закупу издаје Трговинској радњи „Рибарница Буцко“ Зрењанин.

Увидом у Уговор о закупу пословног простора бр. 80039/15/33 од 5.7.2021.године утврђено је да се даје у закуп пословни простор површине 55,12 м² закупцу Трговинској радњи „Рибарница Буцко“ Зрењанин, на одређено време у трајању до 21.6.2026.године.

На основу обавештења Градске управе Одељења за урбанизам бр. 351-2/2019-11-IV-05-02 од 9.4.2016. године, утврђено је да увидом у актуелне предмете, каоу оне пре 1.1.2016.године, тако и оне после наведеног датума, утврђено је да за кат.парцелу бр.6718/1 КО Зрењанин 1, није издата ниједна грађевинска или употребна дозвола, као ни одобрење за изградњу.

Имајући у виду да у предметној згради нема уписаних посебних физичких делова, поступајући орган је Закључком Агенције бр. 46-000472/2017 од 1.8.2019.године одредио вештачење —преко вештака—геодетске струке—Стевана Грегоровића—са—задатком—да идентификује посебне физичке делове објекта на кат.парцели бр. 6718/1 КО Зрењанин. Увидом у Извештај судског вештака грађевинске струке Стевана Греговића, дипл. инж. грађ., из децембра 2019. године, утврђено је да је истим извршена идентификација објекта на кат.парцели бр. 6718/1 КО Зрењанин. Прегледом званичног операта може се видети да су на парцели уписана 3 објекта. Основни премер из 1946.године се не разликује од данашњег снимка у катстру. У природи је стање другачије и то да су објекат бр. 2 и 3 срушени, а објекат бр. 1 је сведен само на улични део. Део објекта који се пружио у двориште је уклоњен. Објекат се користио као пословни простор без промене намене простора. Затим наводи да се зграда 1 и даље води као породична стамбена зграда, а објекти бр. 2 и 3, којих више нема, као помоћни објекти. Даље наводи да је предмет етажне деобе објекат бр. 1, да представља приземни објекат. У објекту издаваја бр. 1 издаваја посебан део етажу 1, који представља објекат трговине и који се састоји од ходника, два продајна простора и санитарог чвора, укупне површине 56,22м². Такође је истакао да без обзира на стање објекта које је описано у извештају, зграда која је преостала је постојала у време подржављења и улични део је у истим габаритима и на истом месту.

Увидом у списак Јевреја жртве фашизма, издатог од стране Јеврејског историјског музеја утврђено је Соненфелд Ирма и Соненфелд Јосиф припадници Јеврејске заједнице.

Увидом у централну базу података Агенције за реституцију, утврђено је да иза Соненфелд Јожефа и Ирму није поднет захтев за враћање имовине из тачке 1. диспозитива на основу Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

На основу овако изведених доказа, Агенција је нашла да су испуњени услови да се усвоји захтев Јеврејске општине Зрењанин.

Одредбом чл. 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“, бр.13/2016) 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 ранијим власницима Соненфелд Ирми и Соненфелд Јосифу, на тај начин што је као комесар исте постављен Грос Матијас, 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. ставом 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.

Бивши власници одузете имовине су били Соненфелд Јожеф и Ирма, а чија је имовина пала под удар мера које је примењивао окупатор према припадницима јеврејске заједнице за време Холокауста. Имајући наведено у виду, те чињеницу и да је Јеврејска општина Зрењанин доставила овом органу потврду о припадности Соненфелд Јожефа и Ирме јеврејској заједници, то је на основу свега наведеног неспорно утврђено да су именовани били припадници јеврејске заједнице у смислу горе цитираног чл. 2. тачка 3. Закона.

У доказном поступку, Агенција је испитивала и да ли се ради о имовини без наследника у смислу чл. 2. тачка 2. Закона, којим је прописано да се под „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.

Како је поступајући орган увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, утврдио да иза Соненфелд Јожефа и Ирме, није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење непокретности из тачке 1. диспозитива овог решења, то је неспорно утврђено да се ради о имовини без наследника у смислу горе цитираног чл. 2. тач. 2 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које неамају живих законских наследника.

Чланом 6. Закона о Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, прописаној је да се враћање имовине у натуралном облику спроводи 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.

У току доказног поступка, а на основу Акта о подржављењу, Листа непокретности и Извештаја Градске стамбене Агенције, као и извештаја судског вештака Стевана Греговића, утврђено је да је пословна просторија у државној својини, користништво Града Зрењанина, те да је исти као такав подобан натуралној реституцији у смислу чл. 15 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Имајући у виду да је на основу обавештења Одељења за урбанизам ГУ Зрењанин, утврђено да за наведени објекат односно кат.парцелу 6718/1 КО Зрењанин 1, није издата ниједна грађевинска или употребна дозвола, то је овај орган нашао да нема сметњи за враћање истих у смислу чл. 17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С обзиром да су предметне непокретности одузете Соненфелд Јожефу и Ирми, који су били искључиви власници ове непокретности, као и да су именовани били припадници јеврејске заједнице у смислу чл. 2. тачке 3. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, да се ради о имовини без наследника у складу са чл. 2. тачка 2. истог Закона, да на није дошло до увећања предметне имовине у смислу чл. 17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да је иста у државној својини у складу са чланом 15. истог Закона, да се не ради о непокретности изузетој од натуралне реституције у складу са чл. 18 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, као и да је Јеврејска општина Зрењанин активно легитимисана за остварење права на враћање имовине одузете на територији града Зрењанина у смислу члана 13. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, то је Агенција утврдила да су испуњени сви Законом прописани услови за враћање непокретности из тачке 1. диспозитива овог решења.

Одлучујући о враћању у државину пословних простора из тачке 1. диспозитива, овај орган је у току поступка утврдио да се исти налазе у фонду Града Зрењанина, те да је пословни простор из тачке 1. дати у закуп на одређено време, односно до 21.6.2026.године, па је у погледу враћања државине на истима овај орган применио члан 28. став 1. и 2. а у вези са чланом 20. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Одредба члана 104. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, ЈУз број 74/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС број ЈУз-233/2009, 50/2013 - Одлука УС РС број ЈУз-295/2009, 98/2013 - Одлука УС РС број ЈУз-68/2013, 132/2014 и 145/2014) прописује да ако се на кат. парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, орган из става 1. овог члана у евиденцију 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 поседују у односу на укупну површину објекта, односно објекта који се налазе на тој парцели. Имајући у виду да се овим решењем враћа пословни простор, у ул. ул. Коче Коларова бр. 4 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 6718/1 КО Зрењанин, уписаној у Лист непокретности бр. 22540 КО Зрењанин 1, као и цитирани члан 104. став 2. Закона о планирању и изградњи, одлучено је као у тачки 1.2 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, одлучено је као у тачки 4. 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 овог решења.

Чланом 11. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, прописано је да су странке у поступку подносилац захтева, носилац права коришћења на непокретности која је предмет захтева, законски заступник Републике Србије, као и заступник другог обвезника враћања.

Приликом доношења одлуке у овој управној ствари, овај орган је ценио и све друге исправе као и наводе странака, али је нашао да су без утицаја на другачију одлуку овог органа.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења странка може изјавити жалбу Министарству финансија РС, као другостепеном органу, у року од 15 дана од дана достављања овог решења, и то писаним путем или усмено на записник преко Агенције за реституцију-Јединица за враћање имовине жртава Холокауста, у довољном броју примерака за орган и странке

**Саветник за поступак враћања
имовине жртава Холокауста**

Милица Поповић

М. Поповић

Сектор за координацију и надзор

М. Поповић



Доставити:

- Подносиоцу захтева Јеврејској општини Зрењанин, преко пуномоћника адвоката Александра Одаховаског, Ул. Проте Матеје бр.30/6, Београд;
- Државном правобранилаштву – Одељење у Зрењанину, ул. Гимназијска бр.7, Зрењанин,
- Градском правобранилаштву града Зрењанина, ул. Народног фронта бр.2, Зрењанин;
- Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
- Архиви,
- У предмет.

По правоснажности:

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

ЕКСПЕДОВАНО
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

20. 03. 2023