



**Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ**

Јединица за враћање имовине

жртава Холокауста

Београд, ул. Коларчева бр. 7

Број: 46-000641/2018

Датум: 16. април 2021. године

ЈЗ

Агенција за реституцију Републике Србије – Јединица за враћање имовине жртава Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске општине Београд, ул. Краља Петра бр. 71а, матични број: 17861913, за враћање одузете имовине, у предмету заведеном под бр. 46-000641/2018, на основу одредбе члана 12. и 18. став 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“, бр. 13/2016), члана 55. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ број 72/11, 108/13, 142/14, 88/15 – Одлука УС, 95/2018 и 153/2020) и на основу чл. 136. ст. 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 – аутентично тумачење), након спроведеног поступка, донела је дана 16. априла 2021. године следеће:

РЕШЕЊЕ

- УСВАЈА СЕ** захтев, враћа имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине Београд, ул. Краља Петра бр. 71а, у уделу од 1/1 идеалних делова и то на:

а) двособном стану право бр. 8, ев. бр. 8, површине 58 м², на мансарди стамбене зграде за колективно становање, у улици Кнегиње Љубице бр. 15 у Београду, уписаној у Лист непокретности бр. 1733 КО Стари град, као објекат преузет из земљишне књиге бр. 1, на кат. парцели бр. 911, у државној својини, корисника Општине Стари град.

б) градском грађевинском земљишту на кат. парцели бр. 911 уписаној у Лист непокретности бр. 1733 КО Стари град, у уделу који је у сразмери са површином непокретности из тачке 1. алинеје а) диспозитива овог решења, у односу на укупну површину објекта бр. 1, који се налази на тој парцели,

а које непокретности су одузете на основу Решења Одељења за финансије НОО Стари град Н-1/63 од 21.3.1963. године, бившем власнику Зунана Рејни.

- На стану из тачке 1. алинеје а) диспозитива овог решења на којем постоји право закупа, корисник реституције из тачке 1. диспозитива овог решења, од дана извршности овог решења ступа на место закуподавца у односу на лица са правом закупа, под условима утврђеним законом, којим се уређује област становања.
- На основу овог решења, а по правоснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине на враћеним непокретностима у уделу одређеном у тачки 1. диспозитива, у корист Јеврејске општине Београд.
- 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, обратила се Агенцији за реституцију, захтевом за враћање одузете имовине у складу са Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, који је заведен под бројем 46-000641/2018 од 31.10.2018. године, иза бившег власника Зунана Рејне и то следећих непокретности: куће са кућиштем и двориштем ул. Кнегиње Љубице бр. 15 у Београду, раније ул. Змај Јовина бр. 29, на к.п. 911 КО Стари град, новог премера.

У току доказног поступка пред овим органом, дана 11.3.2021. године одржана је усмена јавна расправа, на којој је пуномоћник Јеврејске општине Београд изјавила да остаје у целости при поднетом захтеву и предложила да се у својину Јеврејској општини Београд врате непокретности на адреси ул. Кнегиње Љубице бр. 15, које у складу са законом могу бити предмет враћања, односно које су и даље у јавној својини. Представник Правобранилаштве Градске општине Стари град изјавила је, имајући у виду допис Одељења за имовинске, правне, стамбене и опште послове ГО Стари град бр. 46-107/19 од 15.7.2019. године и допис Одељења за грађевинске послове бр. 351-156/2021 од 8.3.2021. године, да су станови у предметној згради откупљени, осим стана бр. 8, да је према наведеном допису одељења за грађевинске послове поднет захтев за озакоњење, те да захтев странке, односно испуњеност законских услова остављају на оцену овом органу. Представник Градског правобранилаштва Града Београда изјавила је да остаје при допису од 8.3.2021. године и оставља овом органу на оцену испуњеност услова за враћање, те да овај орган применом закона за враћање имовине треба да утврди да ли има места враћању одузетих непокретности.

Градско правобранилаштво Града Београда изјаснило се о предметном захтеву поднеском бр. Р2-9/21 од 8.3.2021. године, у којем се наводи да исти остављају на оцену овом органу, односно на процену испуњености законских услова за враћање имовине, те посебно истичу да овај орган пре свега треба да утврди статус и намену непокретности чији се повраћај тражи, како би се применом члана 10,18,22 и 27. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, утврдило да ли има места враћању имовине у натураном облику.

Државно правобранилаштво, није се изјаснило о предметном захтеву до дана доношења овог решења.

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

На основу ЗКУЛ-а бр. 2243 КО Београд 1 утврђено је да је у А листу уписана кат. парцела бр. 911, кућа бр. 29 у ул. Кнегиње Љубице - прецртано, ул. Змај Јовина са кућиштем две зграде - прецртано и двориштем, површине 252 м², да је 1937. године, на основу Уговора о купопродаји Београд од 14.5.1937. године, Ов 3467, Извршног решења Среског суда за град Београд од 7.9.1936. године О бр. 2186/33/39 укњижује се право власништва на земљишта у А листу у корист Зунане Рејне жене Мевораха рођ. Барух (Б1), затим променом под Дн 2454/42 од 17.10.1942. године, на основу Овлашћења Министра финансија бр. 72690 од 6.10.1942. године и акта Комесарске управе јеврејском непокретном имовином од 29. септембра 1942. године у смислу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији МС бр. 3313 од 26.8.1942. године, укњижено је право власништва на овој непокретности у корист Србије (Б2), затим на основу Уговора о продаји и куповини Београд од 13. априла 1944 Ов бр. 705/44, укњижује се право власништва на земљишта у А листу у корист Хумбнера Антоновог Ота из Панчева. На основу Решења Првог Среског суда за Град Београд од 17.9.1947. године Пи 33/47 брише се упис под Б3 и успоставља се укњижба права власништа под Б1, променом под Дн 1943/66 од 18.3.1966. године, на основу правоснажног решења Комисије за национализацију НОО Стари град у Београду од 21. марта 1963. године Н бр. 1/63 и Решења Секретаријата за финансије исте општине бр. Н 111/60 од 22. јануара 1960. године Дн 1603/60, укњижује се да су некретнине у А листу друштвена својина.



Увидом у Решење Одељења за финансије НОО Стари град Н-1/63 од 21.3.1963. године, утврђено је да је на дан 26.12.1958. године национализована и постала друштвена својина зграда у улици Змај Јовина бр. 29, која се састоји од једне гарсоњере, два једнособна, једног двособног стана, два трособна и два четворособна стана, уписана код Другог среског суда у ЗКУЛ 2243, кат. парцела бр. 911 КО Београд 1, као бивше власништво Зунана Рајне.

На основу Уверења о идентификацији РГЗ-СКН Стари град 02 бр. 952-233-41180/19 од 26.7.2019. године, утврђено је да кат. парцели бр. 911 КО Београд 1 сарог премера, одговара кат. парцела бр. 911 КО Стари град по новом премеру.

Увидом у ЛН бр. 1733 КО Стари град утврђено је да је у исти уписана кат. парцела бр. 911 КО Стари град, површине 247 м², као градско грађ. земљиште у државној својини и корисника посебних физичких делова зграде уписаных у В лист други део и у јавној својини Града Београда, затим објекат бр. 1, стамбена зграда за колективно станововање у ул. Кнегиње Љубице бр. 15, а у овом објекту уписано је укупно 8 посебних физичких делова - станови, од којих су станови бр. 1, површине 37 м², бр. 5, површине 28 м² и бр. 8, стан право, двособан на мансарди, површине 58 м², уписани као државна својина корисника ГО Стари град, док су преостали станови у приватној својини.

На основу Дописа Одељења за имовинске, правне, стамбене и опште послове ГО Стар град бр. 46-107/19 од 15.7.2019. године, овај орган је обавештен да су станови бр. 1 и 5 у згради у ул. Кнегиње Љубице бр. 15, откупљени, а о чему су достављени уговори о откупу и то Уговор о откупу стана IV-01/43 бр. 360-23/02 од 29.9.2002. године, Ов бр. 6477/2002, на основу којег је дат у откуп стан бр. 1, површине 37 м², у сутерену зграде и Уговор о откупу стана бр. 360-2519/94 од 22.9.1994. године, Ов бр. 2223, на основу којег је дат у откуп стан бр. 5, површине 28 м², на 3. спрату зграде, док је стан бр. 8, површине 58 м², дат у закуп о кому је достављен Уговор о закупу стана бр. 01-6/2012.

На основу дописа ЈП „Градско стамбено“- РЈ Стари град бр. 01-9051/2-2021 од 1.3.2021. године, овај орган је обавештен да је стан бр. 8 на адреси ул. Кнегиње Љубице бр. 15 и даље у режиму закупа.

На основу Закључка ГО Страј град бр. 020-3-304/12 од 17.5.2012. године, утврђено је да је дата сагласност Јашари Адаилу, да може закључити уговор о закупу двособног стана бр. 8, површине 58 м², који се налази на мансарди зграде у ул. Кнегиње Љубице бр. 15, на коме је носилац станарског права био његов отац Јашари Јонуз.

На основу Уговора о закупу стана бр. 01-6/2012 од 31.5.2012. године, утврђено је да је исти закључен између ЈП „Градско стамбено“ и закупца Јашари Адаила, те да је закупац примио на коришћење на неодређено време стан бр. 6, у ул. К. Љубице бр. 15 на мансарди, површине 58 м².

На основу дописа Одељења за грађевинске послове ГО Стари град, бр. 351-156/2021 од 8.3.2021. године, те доказа достављених уз исти, утврђено је да се Решење о грађевинској дозволи НОО Стари град 06/2 бр. 18523 од 14.1.1957. године, односи на адаптацију дела поткровља стамбене зграде у ул. Змај Јовина бр. 29 и да постоји захтев за озакоњење на име Видовић Небојша.

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

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.

Одредбом чл. 2. став 1. тач. 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“, бр.13/2016) прописано је да се под „одузетом имовином“ подразумевају 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.

Одредбом чл. 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да се право на враћање одузете имовине може остварити за имовину одузету на основу прописа који су таксативно наведени у овом члану. Под тачком 34. став 1. истог члана наведен је и Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта као пропис на основу кога се може остварити право на повраћај одузете имовине.

Непокретност у улици Змај Јовина бр. 29, сада ул. Кнегиње Љубице бр. 15, у Београду, на кат. парцели бр. 911 КО Београд 1 старог премера, а којој по новом премеру одговара кат. парцела бр. 911 КО Стари град, укњижена је у корист Рејне Зунане 1937. године, а затим је на основу Овлашћења Министра финансија бр. 72690 од 6.10.1942. године и акта Комесарске управе јеврејском непокретном имовином од 29. септембра 1942. године у смислу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији МС бр. 3313 од 26.8.1942. године укњижена у корист Србије, те је наведени упис поништен, па је потом ова непокретност подржављена на основу Решења Одјељења за финансије СО Стари град Н-1/63 од 21.3.1963. године, применом одредаба Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта. Како је наведени закон, по основу којег је извршено подржављење предметне имовине прописан чланом 2. став 1. тачка 34. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, то је утврђено да је предмет захтева имовина која је обухваћена чланом 2. тачка 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника.

Чланом 2. 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.

У току поступка утврђено је да је Рејна Зунана непокретност из тачке 1. диспозитива овог решења стекла на основу Уговора о купопродаји Београд од 14.5.1937. године, Ов 3467, док је у току Другог светског рата, на основу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији МС бр. 3313 од 26.8.1942. године, укњижена је у корист Србије, да би након завршетка рата, наведени упис био поништен и успостављен упис у корист старог власника. Дакле, предметна имовина нашла се под ударом мера које су примењивали окупатор и његови сарадници према јеврејском живљу током Холокауста. Имајући наведено у виду, неспорно је утврђено да је ранији власник одузет имовине, Рејна Зунана, била припадник 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 је иза бившег власника Рејне Зунане није поднет захтев за враћање имовине, односно обештећење непокретности у ул. Кнегиње Љубице бр. 15 у Београду, 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 немају живих законских наследника.

У погледу непокретности на кат. парцели бр. 911 КО Стари град, у ул. Кнегиње Љубице бр. 15 (раније Змај Јовина бр. 29), овај орган је неспорно утврдио да је на предметној адреси у Листу непокретности бр. 1733 КО Стари град, уписано 8 посебних физичких делова - станови, који су постојали у време

одузимања у овој згради, да је једнособан стан бр. 1, који је уписан као државна својина, откупљен на основу Уговор о откупу стана IV-01/43 бр. 360-23/02 од 29.9.2002. године, Ов бр. 6477/2002, док је стан бр. 5 - гарсоњера, који је такође уписан као државна својина, откупљен на основу Уговора о откупу стана бр. 360-2519/94 од 22.9.1994. године. Стан бр. 8, површине 58 м², у предметној згради није дат у откуп, а што је утврђено на основу обавештења Одељења за имовинске, правне, стамбене и опште послове ГО Стари град бр. 46-107/19 од 15.7.2019. године, као и обавештења ЈП „Градско стамбено“- РЈ Стари град бр. 01-9051/2-2021 од 1.3.2021. године, односно исти је и даље у јавној својини. Имајући у виду да је стан бр. 8 и даље у јавној својини, овај орган је нашао да су испуњени услови у смислу чл. 15. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, за натурално враћање наведене непокретности.

На основу дописа Одељења за грађевинске послове ГО Стари град, бр. 351-156/2021 од 8.3.2021. године, утврђено је да стан бр. 8 није био предмет грађевинских радова, из чега произлази да исти није мењао габарите од тренутка одузимања, то је неспорно нађено да непокретност у ул. Кнегиње Љубице бр. 15 није увећана у смислу чл. 17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С обзиром да је стан у ул. Кнегиње Љубице бр. 15 одузет ранијем власнику Зунана Рејни, у складу са прописом из чл. 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да је именована припадник 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 јавној 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 Београд активно легитимисана за остварење права на враћање имовине одузете на територији Града Београда 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 стана из тачке 1 алинеје а) овај орган је имао у виду одредбу чл. 27. став 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, којом је прописано да се стамбене зграде, куће и станови на којима постоји законом заштићено станаракско право, враћају у својину бившем власнику, који од дана извршности решења о враћању постаје закуподавац заштићеном станару, под условима утврђеним законом којим се уређује становање. С обзиром да је предметни стан бр. 8, површине 58 м² дат у закуп, закупцу Јашари Адаилу на неодређено време, на основу Уговора о закупу стана бр. 01-6/2012 од 31.5.2012. године, то је на основу цитираног чл. 27. став 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу одлучено као у тачки 2. диспозитива.

Одредба члана 104. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, ГУз број 74/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС број ГУз-233/2009, 50/2013 - Одлука УС РС број ГУз-295/2009, 98/2013 - Одлука УС РС број ГУз-68/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) 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, чији су удели на земљишту неопределјени, по захтеву лица које стиче право својине на грађевинском земљишту у складу са чл. 102 овог закона, орган надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцији 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 објеката који се налази на тој парцели, без обзира да ли је упис права својине у складу са чл. 102 овог закона већ спроведена у тој евиденцији. Имајући у виду да се овим решењем враћа стан у објекту бр. 1 у ул. Кнегиње Љубице бр. 15 у Београду на кат. парцели бр. 911 КО Стари град, уписаној у Лист непокретности бр. 1733 КО Стари град, као и цитирани члан 104. став 2. Закона о планирању и изградњи, одлучено је као у тачки 1. алинеја б) 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 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 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, 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**

Јелена Андрејевић

Сектор за координацију и надзор



Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Јеврејској општини Београд, ул. Краља Петра бр. 71а,
2. Државном правобранилаштву, ул. Косовска бр. 31, Београд,
3. Градском правобранилаштву Града Београда, ул. Тиршова бр. 3, Београд
4. Градском правобранилаштву Града Београда, Одељење за градске општине: Врачар, Зvezdara, Палилула, Савски венац и Стари град, ул. Македонска бр. 42
5. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
6. Архиви,
7. У предмет.

Доставити по правоснажности:

8. Управи јавних прихода Града Београда, Одељење за подручје ГО Стари град, Булевар деспота Стефана бр. 118-120, 11000 Београд,
9. РГЗ-Служби за катастар непокретности Стари град, ул. Цара Душана бр. 1, 11000 Београд,
10. Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, ул. Краља Милана бр. 16, 11000 Београд,
11. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор.

**ЕКСПЕДОВАНО
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ**

дана 21.04.2021