



Република Србија  
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ  
Јединица за поступак враћања  
имовине жртава Холокауста  
Београд, ул. Коларчева број 7  
Број: 46-000065/2018  
Датум: 08. јул 2022. године  
Ј.Г.

Агенција за реституцију – Јединица за поступак враћања имовине жртава Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске Општине Зрењанин, ул. Житни трг бр. 1, Зрењанин, коју по пуномоћју заступа адв. Одаховски Александар из Београда, ул. Проте Матеје бр. 30/6, за враћање имовине, у предмету заведеном под бр. 46-000065/2018, сходно одредбама члана 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 (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015 - одлука УС, 95/2018 и 153/2020), и на основу члана 136. став 1. Закона о општем управном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 18/2016 и 95/2018 – аутентично тумачење), након спроведеног поступка донела је дана 08. јула 2022. године следеће

## РЕШЕЊЕ

**1. УСВАЈА СЕ ЗАХТЕВ, враћа се имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине Зрењанин из Зрењанина и то на:**

**а) двособном стану бр. 3** (који носи ознаку Е-4), површине 27 м<sup>2</sup>, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, у јавној својини Града Зрењанина;

**б) једнособном стану бр. 4** (који носи ознаку Е-5), површине 38 м<sup>2</sup>, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, у јавној својини Града Зрењанина;

**в) двособном стану бр. 5** (који носи ознаку Е-6), површине 55 м<sup>2</sup>, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, у јавној својини Града Зрењанина;

**г) пословном простору укупне површине 136,86 м<sup>2</sup>**, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, који чини једну функционалну целину, а који је у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I уписан као 2 стана и то једнособан стан бр. 6 (који носи ознаку Е-7), површине 40 м<sup>2</sup> и једнособан стан бр. 7 (који носи ознаку Е-8), површине 24 м<sup>2</sup>, а све према Извештају сталног судског вештака Греговић Стевана из Зрењанина од 12.04.2022. године.



д) градском грађевинском земљишту на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, у уделу који је у сразмери са површином непокретности из тачке I. алинеје а), б), в) и г) диспозитива овог решења, у односу на укупну површину објекта бр. I који се налази на тој парцели,

а које непокретности су одузете принудним Купопродајним уговором, као и Коначним одобрењем под бр. 998, које је основ Дн решења бр. 1763/44 од 19.04.1944. године, односно одузете за време Холокауста.

**2. ОДБИЈА СЕ захтев Јеврејске општине Зрењанин из Зрењанина, за враћање одузете имовине иза бивших власника Росенфелд Мавра и Давида, бивших из Зрењанина, и то:**

а) двособног стана бр. 1 (који носи ознаку Е-2), површине 43 м<sup>2</sup>, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, у приватној својини Жарков Радислава из Београда;

б) двособног стана бр. 2 (који носи ознаку Е-3), површине 31 м<sup>2</sup>, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као Јавна својина Града Зрењанина, а фактички у приватној својини Тот Мирјане и Јаниа;


в) пословног простора бр. 1 – осам просторија пословних услуга (који носи ознаку Е-1), површине 128 м<sup>2</sup>, у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, у приватној својини Делмакс д.о.о. Стара Пазова;

г) двособног стана бр. 1 (који носи ознаку Е-9), површине 65 м<sup>2</sup>, у приземљу породичне стамбене зграде бр. 2 у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, у приватној својини Ђурић (Жељко) Ђурђине из Зрењанина;

д) једноособног стана бр. 2 (који носи ознаку Е-10), површине 24 м<sup>2</sup>, у приземљу породичне стамбене зграде бр. 2 у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина, а фактички у приватној својини Петковић Драгана из Зрењанина;

ђ) једноособног стана бр. 3 (који носи ознаку Е-11), површине 43 м<sup>2</sup>, у приземљу породичне стамбене зграде бр. 2 у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина, а фактички у приватној својини Дудах Марије из Зрењанина;

е) помоћне зграде бр. 3, површине 85 м<sup>2</sup>, уписане као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина.



з) помоћне зграде бр. 4, површине 12 м2, уписане као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина;

з) помоћне зграде бр. 5, површине 3 м2, уписане као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина, **КАО НЕОСНОВАН.**

3. Непокретности из тачке 1. алинеје а), б) и в) диспозитива овог решења, враћају се у државину подносиоцу захтева Јеврејској Општини Зрењанин, по правоснажности овог решења.
4. Непокретност из тачке 1. алинеје г) диспозитива овог решења враћа се у државину подносиоцу захтева Јеврејској општини Зрењанин, након истека рока од три године од дана правоснажности овог решења, ако се подносилац захтева и купац другачије не споразумеју, при чему ће, у периоду од стицања својине до ступања у посед Јеврејске општине Зрењанин, купац ступити у правни однос са Јеврејском општином Зрењанин по уговору који су закључили са претходним власником, односно корисником.
5. На основу овог решења, а по његовој правоснажности, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине на враћеним непокретностима из тачке 1. диспозитива овог решења, у корист Јеврејске општине Зрењанин. Даље, налаже се надлежном органу за упис права на непокретностима, да изврши исправку уписа у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, и то тако што ће у В2 листу истог ЛН, на кат. парцели бр. 5023, на објекту бр. 1, **уместо посебних делова објекта - станова бр. 6 (који носи ознаку Е-7), површине 40 м2, и бр. 7 (који носи ознаку Е-8), површине 24 м2, уписати један посебан део и то – пословни простор укупне површине 136,86 м2, а све према Извештају сталног судског вештака Греговић Стевана из Зрењанина од 12.04.2022. године.**
6. 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 непокретности из тачке 1. диспозитива овог решења.
7. Враћена имовина је у слободном промету, а Република Србија, Аутомна покрајина Војводина, односно јединица локалне самоуправе, имају право прече куповине приликом првог отуђења.

### Образложење

Јеврејска општина Зрењанин поднела је Агенцији за реституцију - Јединици за поступак враћања имовине жртва Холокауста, дана 31.01.2019. године, захтев за враћање имовине за коју је наведено да је одузета бившим власницима Росенфелд Мавру и Давиду, бившима из Зрењанина, а који је захтев заведен под бројем 46-000065/2018.

У конкретној управној ствари предмет захтева за враћање је кућа бр. 1481 са двориштем и баштом, површине 560 кв.клафтера, на парцелама топ.бр. 2464-2465 КО Велики Бечкерек, старог премера, уписаним у ЗКУЛ бр. 1458 КО Велики Бечкерек, а данас постојећа на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I.

У спроведеном доказном поступку који је претходио доношењу овог решења, дана 06.09.2018. године одржана је прва усмена јавна расправа, на којој је представник подносиоца захтева у целости остао при поднетом захтеву за враћање имовине на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, те истакао да се ради о старим објектима и да сви посебни физички делови, који су у државној својини, односно јавној својини јединице локалне самоуправе, подлежу враћању. Дана 26.05.2022. године, одржана је друга усмена јавна расправа, на којој је судски вештак Стеван Греговић из Зрењанина саопштио налаз и мишљење вештачења, док је пуномоћник подносиоца захтева истакао да нема примедбе на изнети налаз и мишљење вештачења, те да остаје при поднетом захтеву и тражи враћање имовине у натуралном облику, у складу са изнетим мишљењем и налазом вештака.


Државно правобранилаштво, као законски заступник Републике Србије, није приступило ни једној усменој јавној расправи, иако уредно позвано, али се о предметном захтеву изјаснило поднеском Рес-609/18 од 22.08.2018. године, тако да им није достављен превод акта о одузимању са немачког језика, па у том смислу нису у могућности да се изјасне, али да предлажу Агенцији да несумњиво утврди да ли су испуњени услови за враћање одузете имовине у овом случају, који су прописани одредбама Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника. Државно правобранилаштво се поднеском бр. Рес-609/18 од 13.09.2018. године изјаснило и на достављени записник о одржаној усменој расправи од 06.09.2018. године, тако да у свему остаје код навода из изјашњења од 22.08.2018. године.

Правобранилаштво Града Зрењанина, као законски заступник Града Зрењанина, није приступило ни једној усменој јавној расправи, иако уредно позвано, али се о предметном захтеву изјаснило поднеском У. 203/18 од 04.09.2018. године, тако да предлажу да поступајући орган од ЈП Градска стамбена агенција Зрењанин, затражи извештај о статусу станова који се налазе у предметној згради, а који су у ЛН уписани као јавна својина града Зрењанина, јер постоји могућност да су неки или сви такви станови продати, али да уговори о купопродаји нису спроведени у катастру.

Након спроведеног доказног поступка, Агенција за реституцију је на основу писмених доказа које су доставиле странке у поступку, на основу доказа прибављених службеним путем, као и на основу одржаних усмених расправа, утврдила следеће чињенично стање битно за доношење одлуке о наведеном захтеву:

Из ЗКУЛ бр. 1458 КО Велики Бечкерек, утврђено је да су у А листу уписана парцеле бр. 2464-2465, на којима се налази кућа бр. 1451 са баштом, површине 560 кв.клафтера, и каснијим уписом адресе ул. Милетићева бр. 43. У Б листу истог ЗКУЛ је Дн решењем бр. 5064 од 18.04.1931. године, а на основу решења Вел. Бечкеречког средског суда бр. 1936/30 о предаји оставине, укњижено право власништа по праву законитог наслеђа на непокретности у А листу у корист Розенфелд Мавра и Розенфелд Давида, са уделима од по 1/2, а затим да је уписано Дн решење бр. 1763/44 од 19.04.1944, године (упис на немачком језику), затим да се Дн решењем бр. 2373/45 од 11.12.1945. године, а на основу решења бр. 1203/45, књижи право власништва на непокретности у А листу у корист државе ФНРЈ.

На основу овереног превода са немачког језика Купопродајног уговора, који је основ Дн решења бр.1763/44 од 19.04.1944. године, утврђено је да је исти закључен између Matthias Gross из Бечкереча, као позваног и овлашћеног комесара за имовину Јевреја Росенфелд Мавра и Давида из Бечкереча, као продаваца с једне стране и удружења „Deutsches Heimatwerk“ ге Grn.m.b.H. из Бечкереча, као купца са друге стране, под следећим условима: на основу овлашћења, а по наредби за допуну наредбе која се односи на Јевреје и Цигане од 30.05.1941. године, продавац



продаје некретнину која се води у грунтовним књигама општине Бечкерек под бр. 1458 под А 1, текући бр. 1 топ.бр. 2464-2465, кућа бр. 1481 са двориштем и баштом у величини од 560 кв.м. укњижена горе наведеном купцу за утврђену цену од 372.760 динара и даје овде своју сагласност да право својине продате некретнине, без даљег саслушавања и испитивања, може да се пренесе у корист купца кроз катастарске књиге.

На основу овереног превода са немачког језика Коначног одобрења под бр. 998, које је основ Дн решења бр. 1763/44 од 19.04.1944. године, утврђено је да је исти дат 09.05.1944. године од стране генералног опуномоћника за привреду у Србији, за удружење „Deutsches Heimatwerk“ ге Grn.m.b.H. из Бечкерека, а да је предмет одобрења земљиште Јевреја Росенфелд Мавра и Давида из Бечкерека, уписано у земљишну књигу Бечкерек бр. 1458, под редним бр. А 1, текући бр. 1 топ.бр. 2464-2465, кућа бр. 1481 са двориштем и баштом у величини од 560 кв.м, да је купац „Deutsches Heimatwerk“ рег. удружење доо Бечкерек, да уговор који му је поднет од 19.06.1943. године, а који се односи на горе наведено земљиште, одобрава по чл. 11,46 ВО који се односе на Јевреје и Цигане и чл. 1 и 2 ВО за допуну ВО који се односи на Јевреје и Цигане, чл. 1 и 10 ВО о отуђењу земљишта од 21.05.1943. године, те да је куповна цена 372.760 динара.

На основу Одлуке Градске комисије за конфискацију у Петровграду бр. 1203/45 од 26.10.1945. године, утврђено је да се целокупна имовина у месту Петровград немачког предузећа „Deutsches Heimatwerk“ конфискује у корист државе ФНРЈ, и то кућа бр. 1481 и двориште, површине 560 кв.хв. уписана у ЗКУЛ КО Петровград, бр. 1458, топ бр. 2464-2465, а која је укњижена у корист „Deutsches Heimatwerk“ решењем бр. Дн. 1763/944.

Из Уверења о идентификацији кат. парцела РГЗ СКН Зрењанин бр. 952-3422/2016 од 31.01.2017. године, утврђено је да парцелама бр. 2464-2465 КО Зрењанин I, старог премера, одговара кат. парцела бр. 5023 КО Зрењанин I, новог премера.

Из ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, прибављеног увидом у електронску базу података катастра непокретности, утврђено је да је у А листу уписана кат. парцела бр. 5023, површине 1632 м2, по врсти градско грађевинско земљиште. У Б листу уписани су имаоци права на парцели и то делом као Јавна својина Града Зрењанина, а делом приватна својина Ђурић Ђурђине из Зрењанина, сразмерно површини посебног дела. На наведеној парцели бр. 5023 у В листу 1 део је уписано укупно 5 објеката и то: **Објекат бр. 1**, површине 615 м2, који се налази у ул. Милетићева бр. 43, уписан као приземна стамбено-пословна зграда, део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа о изградњи/ преузет из земљишне књиге, а део објекта од 19м2 нема употребну или грађевинску дозволу. Наведени Објекат бр. 1 има укупно 8 посебних делова уписаних у В лист 2 део и то: 1) двособан стан бр. 1 (који носи ознаку Е-2), површине 43 м2, у приземљу, у приватној својини Жарков Радислава из Београда, 2) двособан стан бр. 2 (који носи ознаку Е-3), површине 31 м2, у приземљу, у Јавној својини Града Зрењанина, 3) двособан стану бр. 3 (који носи ознаку Е-4), површине 27 м2, у приземљу, у јавној својини Града Зрењанина; 4) једноособан стан бр. 4 (који носи ознаку Е-5), површине 38 м2, у приземљу у јавној својини Града Зрењанина, 5) двособан стан бр. 5 (који носи ознаку Е-6), површине 55 м2, у приземљу, у јавној својини Града Зрењанина, 6) једноособан стан бр. 6 (који носи ознаку Е-7), површине 40 м2, у приземљу, у јавној својини Града Зрењанина, 7) једноособан стан бр. 7 (који носи ознаку Е-8), површине 24 м2, у приземљу, у јавној својини Града Зрењанина и 8) пословни простор бр. 1 (који носи ознаку Е-1) уписан као осам просторија пословних услуга површине 128 м2, у приземљу, у приватној својини Делмакс д.о.о. Стара Пазова. **Објекат бр. 2**, површине 178 м2, који се налази у ул. Милетићева уписан је као приземна породична стамбена зграда, део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа о изградњи/преузет из земљишне књиге. Наведени Објекат бр. 2 има укупно 3 посебна дела уписана у В лист 2 део и то: 1) двособни стан бр. 1 (који носи ознаку

Е-9), површине 65 м<sup>2</sup>, у приземљу, у приватној својини Ђурић (Жељко) Ђурђине из Зрењанина, 2) једнособни стан бр. 2 (који носи ознаку Е-10), површине 24 м<sup>2</sup>, у приземљу, у Јавној својини Града Зрењанина и 3) једнособни стан бр. 3 (који носи ознаку Е-11), површине 43 м<sup>2</sup>, у приземљу, у Јавној својини Града Зрењанина. **Објекат бр. 3**, површине 85 м<sup>2</sup>, који се налази у ул. Милетићева, уписан је као приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, у Јавној својини Града Зрењанина. **Објекат бр. 4**, површине 12 м<sup>2</sup>, који се налази у ул. Милетићева, уписан је као приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, у Јавној својини Града Зрењанина. **Објекат бр. 5**, површине 3 м<sup>2</sup>, који се налази у ул. Милетићева, уписан је као приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, у Јавној својини Града Зрењанина.

Поступајући по закључку Агенције бр. 46-000065/2018 од 31.08.2021. године, којим је одређено вештачење у овој управној ствари, преко вештака геодетске струке и то Стевана Греговића из Зрењанина, горњи вештак је дана 15.04.2022. године доставио Агенцији извештај, те је на одржаној усменој јавној расправи дана 26.05.2022. године саопштио свој налаз и мишљење вештачења, и то: да је задатак вештачења био да се изврши идентификација старог објекта који је у ЗКУЛ бр. 1458 КО Велики Бечкерек био уписан као кућа бр. 1451 на парцели бр. 2464-2465 КО Велики Бечкерек, старог премера, те да се на терену на објектима на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, новог премера, утврди да ли је дошло до промена у габаритима од подржављења до данас, затим да се изради спецификација посебних физичких делова старог објекта, у форми подобној за упис података у надлежној СКН, да се утврди да ли су посебни физички делови објекта остали у истом облику и стању у односу на моменат подржављења, односно да ли су на њима извођени грађевински радови, као и да се утврди у ком идеаном или посебном физичком делу предметни објекат може бити предмет враћања у природном облику. У складу са горе изнетим задацима вештачења, утврђено је следеће: да је кат. парцела бр. 5023, уписана у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, са површином 16а32м<sup>2</sup>, док су топ. парцеле бр. 2464-2465 КО Велики Бечкерек, по старом премеру, по упису у ЗКУЛ имале укупну површину 20а14м<sup>2</sup>, дакле постоји одступање у површинама парцела по старом и новом премеру, али не може се утврдити тачан разлог. На парцели бр. 5023 је истакнуто 5 објеката, чија је нумерација иста као што је била од 1881. године до данас. Затим, да на предметној парцели на терену постоји 5 објеката. Објекат бр. 1 (стамбено пословна зграда) има 8 посебних делова од којих се 7 воде као станови, а 1 као пословни простор. У вези са посебним деловима објекта бр. 1, утврђено је следеће: Посебни део 1 је двособан стан у приватној својини Жарков Радислава који у њему и живи. Посебни део 2 се званично води на Град Зрењанин као јавна својина, површине, али је фактички откупљен од стране Тот Мирјане и Јаниа, што је доказано и Уговором о откупу стана. Посебни део 3 се води на Град Зрењанин као јавна својина, површине 27 м<sup>2</sup>, у поседу истог је Вера Чолић, иако је формално стан додељен на коришћење Стани Милинков 2007. године, а која је умрла 2010. године, па се именована Вера Чолић налази у поседу стана без правног основа. Посебни део 4, површине 38 м<sup>2</sup>, се налази у поседу Ержебет Јанечке, чијој ћерки Јасмини Нанић је стан дат у закуп на неодређено време 2008. године, али је покренут поступак за отказ уговора о закупу, услед тога што се именована Јасмина преселила у Немачку и да на име закупа има велика дуговања, због чега је донета Пресуда Основног суда у Зрењанину за наплату закупнине. Посебан део 5 се налази у поседу Звездане Јовичић (раније Омаљев), а решење о закупу стана се водило на њеног оца Омаљев Томислава од 2007. године, који је преминуо, па је после његове смрти стан дат у закуп Биљани Омаљев (Томислављевој супрузи) која је такође преминула 2019. године. На становима 3,4 и 5 у Објекту бр. 1 су извођени мањи радови и доградње на делу крова изнад њих и у деловима улаза у сваки стан, без икакве дозволе. Одступања нису велика, али постоје. Посебне делове 6 и 7 користи Међуопштинска организација слепих и слабовидих Зрењанин (у даљем тексту Савез слепих) по уговору о закупу на неодређено време од 2016.

године, а налазе се у Јавној својини Града Зрењанина. Ови посебни делови се налазе у истом стању као и у време одузимања, али њихове нето површине су погрешно унете у ЛН. Посебни део 8 представља пословни простор који се налази у приватној својини предузећа Делмакс доо Стара Пазова и налази се у старом објекту који је постојао у време одузимања, осим бесправно дограђеног дела у дворишту у површини од 19м<sup>2</sup>. Даље, Објекат бр. 2 се састоји од 3 стамбене јединице. Стан бр. 1 је у приватној својини, али није постао у време одузимања. Стан бр. 2 и стан бр. 3 се воде као Јавна својина Града Зрењанина, али су откупљени, што је доказано Уговорима о откупу. Даље, Објекат бр. 3 је помоћни објекат, који се води на Град Зрењанин, површине 85 м<sup>2</sup>, који је делом порушен са обе стране и садашња површина му је 62 м<sup>2</sup>. Неспорно је то објекат који је одузет и тренутно се налази у веома лошем стању и склон је паду. Сви станари Објекта бр. 2 имају право коришћења дела овог објекта, од по 5 до 10 м<sup>2</sup>, као шупе за своје станове. Коначно, Објекти бр. 4 и 5, који су постојали у време одузимања као помоћни објекти или шупе, су сада порушени, односно не постоје више. На месту помоћног објекта бр. 4 се сада налази лимена надстрешница поред стана бр. 3 у Објекту 1. На месту објекта бр. 5 је бесправно изграђен објекат са два санитарна чвора, који користи Савез слепих.

Из Уговора о закупу пословног простора на неодређено време бр. 85247/1266 од 16.06.2016. године, достављеног уз допис ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин бр. 2004 од 01.08.2018. године, утврђено је да Град Зрењанин, као закуподавац, даје у закуп на неодређено време, Међуопштинској организацији слепих и слабовидих Зрењанин, као закупцу, пословни простор који се састоји од 6 просторија, укупне површине 140,84 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу зграде у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину.

Из Купопродајног уговора бр. 01-2800/6/2 од 10.10.1995. године, достављеног уз допис ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин бр. 2004 од 01.08.2018. године, утврђено је да је Општина Зрењанин као продавац, продала Тот Мирјани и Тот Јаниу из Зрењанина, као купцима, двособан стан бр. 1, у приземљу уличне стамбене зграде, у ул. Милетићевој бр. 43, са правом коришћења једе шупе у дворишту.

Из Купопродајног уговора бр. 01-1850/4/2 од 03.07.1995. године, достављеног уз горњи допис ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, утврђено је да је Општина Зрењанин као продавац, продала Петковић Драгану из Зрењанина, као купцу, једноособан стан бр. 4, површине 24,18 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу дворишне стамбене зграде, у ул. Милетићевој бр. 43, са правом коришћења једе шупе у дворишту. Овај стан је у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, уписан као стан бр. 2 (који носи ознаку Е-10), површине 24 м<sup>2</sup>, у приземљу породичне стамбене зграде бр. 2.

Из Купопродајног уговора бр. 01-2210/1/2 од 01.08.1995. године, достављеног уз горњи допис ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, утврђено је да је Општина Зрењанин као продавац, продала Дудаш Марији из Зрењанина, као купцу, двособан стан бр. 5, површине 42,54 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу дворишне стамбене зграде, у ул. Милетићевој бр. 43, са правом коришћења једе шупе у дворишту. Овај стан је у ЛН бр. 4474 Зрењанин I, уписан као стан бр. 3 (који носи ознаку Е-11), површине 43 м<sup>2</sup>, у приземљу породичне стамбене зграде бр. 2.

Из дописа ЈП „Градска стамбена агенција Зрењанин бр. 1599/1 од 11.07.2018. године, утврђено је да на предметним објектима у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, нису предузимани било какви грађевински радови инвестиционог карактера, од периода одузимања имовине, до данас.

Из извода електронске базе података Јеврејског историјског музеја у Београду, од 27.01.2018. године, утврђено је да се Розенфелд Мавро налази у бази података под бр. 36397, да је рођен

1886. године у Зрењанину, од оца Самуила и мајке Розе, те да под околностима смрти забележено да је одведен 03.07.1941. године у Топовске шупе у Београду.

Из извода електронске базе података Јеврејског историјског музеја у Београду, од 27.01.2018. године, утврђено је да се Розенфелд Давид налази у бази података под бр. 36393, да је рођен 1889. године у Зрењанину, од оца Самуила и мајке Розе, те да под околностима смрти забележено да је одведен 03.07.1941. године у Топовске шупе у Београду.

На основу овако спроведеног доказног поступка, списка предмета и одржаних усмених јавних расправа, овај орган је утврдио да постоје услови да се одлучи о захтеву подносиоца, те да је предметни захтев делимично основан.

Наиме, чланом 1. став 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника прописано је да се овим законом 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.

Члан 2. став 1. тачка 1. истог Закона предвиђа 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.

Члан 2. став 1. тачка 2. истог Закона предвиђа 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;

Члан 2. став 1. тачка 3. истог Закона предвиђа да се под појмом "бивши власник" 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.

Члан 3. истог Закона предвиђа да за потребе овог закона, Холокауст представља време од 6. априла 1941. године до 9. маја 1945. године у коме су окупатор и његови сарадници на територији данашње Републике Србије систематски прогонили и убијали припаднике јеврејске заједнице, уништавали и одузимали имовину Јевреја, без обзира на њихово држављанство, и јеврејских организација, засновано на расистичким одредбама, прописима и актима нацистичког режима.

Применом горе цитираних одредби, у току поступка је неспорно утврђено да је кућа бр. 1481 са двориштем и баштом, површине 560 кв.клафтера, раније постојећа на парцелама топ.бр. 2464-2465 КО Велики Бечкерек, старог премера, уписаним у ЗКУЛ бр. 1458 КО Велики Бечкерек, а данас постојећа на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, одузета током Холокауста бившим власницима Розенфелд Мавру и Давиду, као сувласницима, односно да се њихова имовина нашла под ударом мера које су примењивали окупатор и његови сарадници према јеврејском живљу током Холокауста, као и да су бивши власници неспорно припадници јеврејске заједнице. Такође, поступајући орган је увидом у електронску базу података Агенције за реституцију утврдио да иза



бившиг власника Розенфелд Мавра и Давида нису поднети захтеви за враћање имовине односно обештећење предметне имовине у овој управној ствари, те да се неспорно ради о имовини без наследника, у смислу горе цитираних одредби.

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 и Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, те је Агенција посебно испитивала услове прописане члановима 15, 17, 18. и 28. Закона о враћању имовине и обештећењу.

Одлучујући о делу захтева који се односи на двособан стан бр. 3, површине 27 м<sup>2</sup>, једноособан стан бр. 4, површине 38 м<sup>2</sup>, двособан стан бр. 5, површине 55 м<sup>2</sup> и пословни простор укупне површине 136,86 м<sup>2</sup>, све у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, утврђено је да су ови посебни делови објекта бр. 1, одузети бившим власницима Розенфелд Мавру и Давиду, на основу принудног Купопродајног уговора, који је основ Дн решења бр.1763/44 од 19.04.1944. године, односно да су делови предметне непокретности која је подржављена, да се посебни делови (станови) 3, 4 и 5 налазе у поседу физичких лица који у њима живе без правног основа, да су на њима извођени мањи радови и доградње на делу крова изнад њих и у деловима улаза у сваки стан, без дозволе, али да су одступања занамарљива, односно да није дошло до промена у габаритима станова од подржављења до данас, затим да пословни простор који користи Савез слепих чине посебни делови (станови) 6 и 7 уписани у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I са погрешним површинама, односно да фактички чине једну целину површине 136,86 м<sup>2</sup> (површине утврђена вештачењем), која се користи као пословни простор, у прилог чему говори и Уговор о закупу наведеног простора из 2016. године, у коме Град Зрењанин, као закуподавац, даје у закуп на неодређено време пословни простор који се састоји од 6 просторија, укупне површине 140,84 м<sup>2</sup> (што приближно одговара површини утврђеној вештачењем), те да ни у овом посебном делу није дошло до промена у габаритима од подржављења до данас, односно да се налази у стању у коме је био у тренутку подржављења. Такође, утврђено је да се наведени посебни делови налазе у јавној својини Града Зрењанина.

Дакле, одлучујући о основаности овог дела захтева, Агенција је утврдила да су предмет захтева непокретности у јавној својини, да непокретности нису увећане, дограђене или надзидане тако да им је увећана бруто површина, те да се не ради о непокретностима које су изузете од враћања у натуралном облику, као и да је Јеврејска општина Зрењанин активно легитимисана за остварење права на враћање имовине, па је у складу са члановима 15, 17. и 18. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу и члана 13. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста који немају живих законских наследника, нађено да је овај део захтева основан и одлучено је као у тачки 1. диспозитива овог решења.

Одлучујући о враћању у државину посебних делова (станова 3, 4 и 5) из тачке 1. алинеје а), б) и в) диспозитива овог решења, овај орган је у току поступка утврдио да садашњи држаоци непокретности исте користе без правног основа, па је одлучено да се исти враћају се у државину Јеврејској Општини Зрењанин, по правоснажности овог решења, у складу са чланом 16. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, док је одлучујући о враћању у државину пословног простора (који је у ЛН уписан као посебни делови 6 и 7) из тачке 1. алинеје г) диспозитива овог решења, овај орган утврдио да исти користи Савез слепих по основу Уговора о закупу на неодређено време, па је у погледу враћања државине на овом делу непокретности

применио члан 28. став 1 и 2. а у вези са чланом 20. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, па је одлучено као у тачкама 3. и 4. диспозитива овог решења.

Члан 104. став 1. Закона о планирању и изградњи, прописује да ако се на катастарској парцели налази објект, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објект састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, чији су удели на земљишту неопредељени, по захтеву лица који стиче право својине на грађевинском земљишту у складу са чланом 102. овог закона, орган надлежан за послове државног премера и катастра 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, без обзира да ли је упис права својине у складу са чланом 102. овог закона већ спроведен у тој евиденцији. Имајући у виду да се овим решењем враћају Јеврејској општини Зрењанин посебни делови непокретности (станови и пословни простор) у објекту бр. 1 на кат. парцели бр. 5023, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као и цитирани члан 104. став 1. Закона о планирању и изградњи, одлучено је као у тачки 1. алинеја д) 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 надлежним органима извршење решења, као и брисање свентуалних терета, одлучено је као у тачки 5. и 6. 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 7. диспозитива овог решења.

Одлучујући о делу захтева који се односи на двособни стан бр. 1, површине 43 м<sup>2</sup>, двособни стан бр. 2, површине 31 м<sup>2</sup> и пословни простор бр. 1 – осам просторија пословних услуга, површине 128 м<sup>2</sup>, све у приземљу стамбено пословне зграде бр. 1 у ул. Милетићева бр. 43 у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, затим о делу захтева који се односи на двособни стан бр. 1, површине 65 м<sup>2</sup> (по уговору о откупу површине 28,2 м<sup>2</sup>), једноособни стан бр. 2, површине 24 м<sup>2</sup> и једноособни стан бр. 3, површине 43 м<sup>2</sup>, сви у приземљу породичне стамбене зграде бр. 2 у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, утврђено је да су ови посебни делови објекта бр. 1 и 2, неспорно одузети бившим власницима Розенфелд Мавру и Давиду, али да се сви налазе сс у приватној својини. Наиме, двособан стан бр. 1 и пословни простор бр. 1, који се налазе у стамбено-пословној згради бр. 1 се налазе у приватној својини, као и стан бр. 1, који се налази у породичној стамбеној згради бр. 2. Даље, стан бр. 2, који се налази у у стамбено-пословној згради бр. 1 је откупљен купопродајним уговором бр. 01-2800/6/2 од 10.10.1995. године од стране Тот Мирјане и Јаниа из Зрењанина, док је су станови бр. 2 и 3 у породичној стамбеној згради бр. 2, откупљени купопродајним уговором бр. 01-1850/4/2 од 03.07.1995. године, од стране Петковић Драгана из Зрењанина, односно купопродајним уговором бр. 01-2210/1/2 од 01.08.1995. године, од стране Дудаш Марије из Зрењанина.

Чланом 4. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника прописано је да стицалац имовине, осим обвезника враћања, који је након подржављења имовине стекао право својине у складу са законом, остаје власник и држалац ствари, а његова стечена права не смеју бити повређена.

Чланом 15. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да се овим законом враћају покретне и непокретне ствари у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине односно јединице локалне самоуправе, у државној, друштвеној и задружној својини, осим ствари у својини задругара и друштвеној и задружној својини које је ималац стекао уз накнаду.

Дакле, како је Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника прописано начело заштите стицаоца тј. приватне својине (члан 4), а у вези са чланом 15. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, то је поступајући орган одлучујући о делу предметног захтеву који се односи на горе побројане посебне физичке делове (станове и пословни простор), нашао да је неспорно утврђено да су непокретности отуђене из режима државне, односно јавне својине и да се налазе у приватној својини физичких, односно правних лица, те како предмет враћања не може бити имовина која је у приватној својини, нема места враћању наведене имовине у натуралном облику, па је предметни захтев у том делу потребно одбити као неоснован.

Одлучујући о делу захтева који се односи на помоћну зграду бр. 3, површине 85 м<sup>2</sup>, уписану као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина, утврђено је да је наведени помоћни објекат подржављен, односно одузет бившим власницима Розенфелд Мавру и Давиду, али да се тренутно налази у веома лошем стању, да је делом урушен и склон паду, те да сви станари објекта бр. 2 на истој предметној парцели имају право коришћења дела овог објекта, од по 5 до 10 м<sup>2</sup>, као шупе за своје станове. Ова чињеница је утврђена и самим уписом забележбе права коришћења по једне шупе у дворишту од 5 до 10 м<sup>2</sup>, свим становима уписаним у објекту бр. 2, на предметној парцели у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као и налазом и мишљењем вештака. Исто право коришћења помоћне просторије, односно по једне шупе, признато је и у уговорима о откупу станова који се налазе у дворишној згради бр. 2 на предметној парцели.

Члан 2. став 1. тачка 24. Закона о планирању и изградњи, предвиђа да помоћни објекат представља објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

Горе описани објекат бр. 3 (који чине 3 оставе - шупе) на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, је уписан у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као помоћни објекат, те је право коришћења наведених шупа такође забележено у истом ЛН, као право сопственика посебних делова објекта бр. 2 на истој парцели. Имајући у виду наведено, на њима се не може стицати право својине независно од главног објекта (овде објекта бр. 2), јер наведене шупе у ствари представљају припадак стамбеној згради (објекту) бр. 2, а све у складу са једним од основних начела својинско-правних односа - да помоћни објекти прате правну судбину главног објекта, односно да помоћни објекти представљају припадак стамбеној згради, као главној ствари, па се не може признати посебно правно својине на тим објектима, уколико не постоји и право својине на главној ствари.

Коначно, како је неспорно утврђено да се сви посебни делови објекта бр. 2 (три стана) на предметној парцели, налазе у приватној својини физичких лица, то истим лицима припада и право својине на деловима помоћног објекта бр. 3 (три шупе), то је у смислу горе цитираног члана 4. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, а у вези са чланом 15. став 1. Закона о враћању одузете имовине и

обештећењу, поступајући орган нашао да је предметни захтев у том делу потребно одбити као неоснован.

Одлучујући о делу захтева који се односи на помоћну зграду бр. 4 (површине 12 м<sup>2</sup>) и помоћну зграду бр. 5 (површине 3 м<sup>2</sup>), обе уписане као објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта, у ул. Милетићева у Зрењанину, на кат. парцели бр. 5023 КО Зрењанин I, уписаној у ЛН бр. 4474 КО Зрењанин I, као јавна својина Града Зрењанина, из налаза и мишљења вештака је утврђено је да су ове помоћне зграде, односно помоћни објекти или шупе, постојали у време подржављења, те да су неспорно одузети бившим власницима Розенфелд Мавру и Давиду, али да су сада порушени, односно не постоје више. На месту помоћног објекта бр. 4 се сада налази лимена надстрешница поред стана бр. 3 у објекту 1, а на месту објекта бр. 5 је бесправно изграђен објекат са два санитарна чвора, који користи Савез слепих.

Дакле, како физички више не постоје објекти који би били предмет враћања у натуралном облику, поступајући орган нашао да је предметни захтев у том делу потребно одбити као неоснован.

Како је чланом 18. став 3. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, предвиђено да ако Агенција утврди да не постоји законски основ за враћање одузете имовине, доноси решење о одбијању захтева, то је ценећи све горенаведене и цитиране доказе, и на основу потпуно утврђеног чињеничног стања, одлучено као тачки 2. диспозитива овог решења.

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, у довољном броју примерака за орган и све странке у поступку.



**ДИРЕКТОР**

**Стражиња Секулић**

**Саветник за ВИО**

**Јелена Гојковић**

*Gojkovic Jelena*

**Сектор за координацију и надзор**

*Strazinja Sekulic*

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Зрењанин, а преко пуномоћника адв. Одаховски Александра из Београда, ул. Проте Матеје бр. 30/6;
2. Државном правобранилаштву РС, ул. Косовска бр. 31, Београд;
3. Градском правобранилаштву Града Зрењанина, ул. Славка Жупанског бр. 2, Зрењанин;
4. Агенцији за реституцију – Сектору за координацију и надзор;
5. Архиви;
6. У предмет.

**Доставити по правоснажности:**

7. ГУ Града Зрењанина, Служби за утврђивање и наплату јавних прихода, Трг Слободе бр. 10, Зрењанин;
8. РГЗ Служби за катастар непокретности Зрењанин, ул. Трг Слободе бр. 10, Зрењанин;
9. Републичкој дирекцији за имовину РС, ул. Краља Милана бр. 16, Београд;
10. Агенцији за реституцију - Сектор за координацију и надзор.

**ЕКСПЕДОВАНО**  
**ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ**  
**дана 11. 07. 2022**