



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

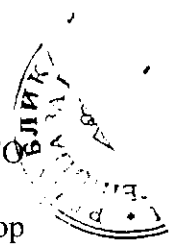
Јединица за враћање имовине
жртва Холокауста
Београд, ул Масарикова бр. 5
Број:46-000149/2016
Датум: 04.08.2016. године
В.А.

Агенција за реституцију Републике Србије – Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске општине у Београду, чији су пуномоћници Александар Конфорти и Виктор Нојман из Београда, ул. Краља Петра бр.71а, за враћање одузете имовине, сходно одредби члана 12 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“ бр.13/2016) на основу члана 192. и члана 205. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“ бр. 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС“ бр. 30/10), након спроведеног поступка, донела је дана **04.08.2016.** године следеће:

ДЕЛИМИЧНО РЕШЕЊЕ

1. **УСВАЈА СЕ захтев, враћа имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине у Београду, ул. Краља Петра бр. 71а у уделу од ½ идеалних делова и то на:**

- Пословном простору у приземљу, површине 49м², описан као пословни простор за који није утврђена делатност локал бр.1- први лево од улаза у зграду са улице, број посебног дела 1, ев.бр. 12, уписан у стамбено-пословној згради бр.1, у ул. Вишњићевој бр. 3 у Београду, на кп.бр. 775 КО Стари град, као државна својина, корисништво ГО Стари град,
- Пословном простору у приземљу, површине 19м², описан као пословни простор за који није утврђена делатност локал бр.2- други лево од улаза у зграду са улице, број посебног дела 2, ев.бр. 13, уписан у стамбено-пословној згради бр.1, у ул. Вишњићевој бр. 3 у Београду, на кп.бр. 775 КО Стари град, као државна својина, корисништво ГО Стари град,
- Пословном простору у приземљу, површине 76м², описан као пословни простор за који није утврђена делатност локал бр.3- први десно од улаза у зграду са улице, број посебног дела 3, ев.бр. 14, уписан у стамбено-пословној згради бр.1, у ул. Вишњићевој бр. 3 у Београду, на кп.бр. 775 КО Стари град, као државна својина, корисништво ГО Стари град,
- Пословном простору у приземљу, површине 31м², описан као пословни простор за који није утврђена делатност локал бр.4-први десно у дворишту, број посебног дела 4, ев.бр. 9, уписан у стамбено-пословној згради бр.2, у ул. Вишњићевој бр. 3/1 у Београду, на кп.бр. 775 КО Стари град, као државна својина, корисништво ГО Стари град,
- Пословном простору у приземљу, површине 19м², описан као пословни простор за који није утврђена делатност локал бр.5 – у дворишту, број посебног дела 5, ев.бр. 10, уписан у стамбено-пословној згради бр.2, у ул. Вишњићевој бр. 3/1 у



- Београду, на кп.бр. 775 КО Стари град, као државна својина, корисништво ГО Стари град,
- Пословном простору у приземљу, површине 87м², описан као пословни простор за који није утврђена делатност локал бр.6 – у дворишту лево, број посебног дела 6, ев.бр. 11, уписан у стамбено-пословној згради бр.2, у ул. Вишњићевој бр. 3/1 у Београду, на кп.бр. 775 КО Стари град, као државна својина, корисништво ГО Стари град,
 - Градском грађевинском земљишту на катастарској парцели број 775 КО Стари град, у уделу који је у сразмери са површином враћених посебних физичких делова, у односу на укупну површину објеката на тој катастарској парцели, Све уписано у листу непокретности број 1550 КО Стари град, а које непокретности су одузете бившем власнику Ђераси Зелми решењем НО града Београда 13/3-бр. 2288/60 од 15.03.1960. године.
2. Пословни простори из тачке 1 алинеје 1 и 2 диспозитива овог решења, које су дате у закуп на неодређено време, враћају се у државину Јеврејској општини Београд, након истека рока од три године по правоснажности овог решења, при чему ће, у периоду од стицања својине до ступања у посед Јеврејске општине Београд, купац ступити у правни однос са Јеврејском општином Београд по уговору који је закључио са претходним власником.
3. Пословни простори из тачке 1 алинеје 3, 4, 5 и 6 диспозитива овог решења, враћају се у државину Јеврејске општине Београд одмах након правоснажности овог решења.
4. На основу овог решења, а по правоснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине на враћеним непокретностима и у уделима одређеним као у тачки 1. диспозитива, у корист Јеврејске општине Београд.
5. 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.
6. О преосталом делу захтева Јеврејске општине Београд, одлучиће се накнадно, када се за то стекну законом предвиђени услови.
7. Враћена имовина је у слободном промету, а Република Србија, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Јеврејска општина у Београду, обратила се захтевом за враћање одузете имовине и то непокретности на катастарској парцели број 775 и 772 КО Стари град иза ранијег власника Зелме Ђераси, заведен под бројем предмета 46-000149/2016, на основу Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника.

У току доказног поступка пред овим органом, дана 29.06.2016. године одржана је усмена расправа којој су приступили пуномоћници Јеврејске општине Београд и представник града Београда. Том приликом пуномоћници подносиоца захтева ЈО

Београд навели су да у целости остају код захтева за враћање непокретне имовине на КП број 772 КОБ 1 и 775 КОБ 1 старог премера, односно, КО Стари град новог премера, да је предмет захтева сва имовина која се налази у државној својини корисништво ГО Стари град, односно сва имовина за коју су испуњени услови за натурално враћање, да је Зелма Аболин закључила брак са Алканом Ђерасијем 28.01.1918. године у Храму у Москви. Даље су навели да је Зелма Аболин удато Ђераси, припадник јеврејске верске заједнице, будући да се, по Јеврејском закону, не може склопити брак у Храму уколико се не ради припадницима јеврејске заједнице, као и да, поред имовине Ђераси Зелме, потражују и имовину иза Ракиле Калдерон, Моше Ђерасија и Деборе Папо, а који су били власници на другој половини непокретне имовине на предметним парцелама.

Представник градског правобранилаштва града Београда, на одржаној усменој расправи навео је да опреза ради оспорава захтев за враћање предметне имовине, али да ће се накнадно изјаснити писаним путем.

Правобранилаштво ГО Стари град, изјаснило се поднеском Уп-901/16 од 23.06.2016. године, у коме су навели да је захтев за враћање непрецизан, јер се у истом не наводи да ли подносилац захтева тражи враћање целе имовине или само идеалних делова, будући да су непокретности одузете од више лица, да је неопходно утврдити да ли је ранија власница изузимањем исцрпела сувласнички удео, да су све стамбене јединице откупљене осим стана бр.8 у улици Вишњићевој бр. 3, да је у фонду ЈП Пословни простор Стари град 5 пословних просторија као и да се на адреси у ул. Господар Јевремовој бр.20, налази дечији вртић „Лептирић“. Такође је наведено да је неопходно прибавити изјашњење од надлежних служби ГО Стари град изјашњење о тренутном чињеничном стању везаном за предметне непокретности.

Државно правобранилаштво изјаснило се поднеском Рес-451/16 од 09.06.2016. године, у коме су навели да је подносилац захтев доставио доказ у складу са одредбама Закона о отклањању последица одузимања имовине жртва Холокауста, да има услова за враћање непокретности на кп.бр.775 КО Стари град, на којима је као власник уписана Република Србија, корисништво ГО Стари град, као и да нису испуњени услови за враћање непокретности на кп.бр. 772 КО Стари град.

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

Увидом у ЗКУЛ бр. 256 КО Београд 1, утврђено је да је на катастарској парцели бр. 772 била уписана кућа у улици Господар Јевремовој бр.20, са кућиштем шест зграда и двориштем, док је на катастарској парцели број 775 била уписана кућа у ул. Вишњићевој бр. 3, са кућиштем, две зграде и двориштем. Приликом оснивања земљишних књига на наведеним непокретностима био је уписан Ђераси Алкан, док су променом заведеном под Дн.бр. 2723/57 од 15.05.1957. године, на предметној имовини, на основу решења О бр. 6/55 као власници били уписани Ђераси Зелма са 1/2 идеалних делова, Ђераси Моша са 1/6 идеалних делова, Калдерон Ракеља са 1/6 идеалних делова и Папа Дебора са 1/6 идеалних делова. Истом променом, уместо Ђераси Моше, Ракеље Калдерон и Папа Деборе, на наведеним непокретностима уписана је општенародна имовина. Променом Дн.бр. 3534/69 од 08.05.1969. године, на основу решења НОО Стари град Н.бр. 271/59 од 09.11.1959. године, решења НО града Београда Н.бр. 7766/61 од 20.04.1961. године, и решења Комисије за национализацију при Извршном већу НС НР Србије 06 бр-1738/62 уписује се друштвена својина на 1/2 идеалних делова Ђераси Зелме, као и забеежба да је једнособан стан на другом спрату зграде у ул. Вишњићевој бр.3 изузет у корист Ђераси Зелме.

Увидом у решење О.бр. 6/55 од 19.07.1956. године, утврђено је да су иза пок. Алкана Ђерасија на непокретностима на катастарским парцелама број 772 и 775 КО Београд 1, оглашени супруга Зелма Ђераси у уделу од 1/2 идеалних делова, брат Моша

Ђераси у уделу од 1/6 идеалних делова и сестре Ракела Калдерон у уделу од 1/6 идеалних делова и Дебора Папо у уделу од 1/6 идеалних делова, с тим да половина имовине на којој су уписани Дебора Папо, Ракела Калдерон и Моша Ђераси, на основу Закона о изменама и допунама Закона о национализацији привредних предузећа прелази у својину државе ФНРЈ.

Из решења Комисије за национализацију при Народном одбору општине Стари град у Београду Н. бр. 271/59 од 09.11.1959. године, утврђено је да су на дан 26.12.1958. године национализоване и постале друштвена својина, и то: а) идеални део зграде у ул. Вишњићевој бр. 3, уписан у ЗКУЛ 256, кат.парц.бр. 775 КО Београд 1, раније власништво Зелме Ђераси са 1/2 идеалних делова и б) идеални део зграде у ул. Господар Јевремовој бр. 20, уписан у ЗКУЛ 2181, кат.парц.бр. 772 КО Београд 1, као раније власништво Зелме Ђераси са 1/2 идеалних делова.

Увидом у Решење Комисије за национализацију НО Града Београда 13/3-бр. 2288/60 од 15.03.1960.године, утврђено је да је истим одређено да се мења решење Комисије за национализацију НО Стари град у Београду од 09.11.1959. године Н. бр.271/59 у делу под тач. 1 а и б диспозитива тако да гласи: утврђује се да су национализоване на дан 26.12.1958. године и то: а) 1/2 стамбене зграде у ул. Вишњићевој бр. 3 у Београду, кат.парц.бр. 775 КО Београд 1 власништво Зелме Ђераси у 1/2 идеалног дела, док се друга половина поменуте зграде као општенародна непокретна имовина не национализује и под б) 1/2 стамбене зграде у ул.Господар Јевремовој бр. 20 у Београду, уписане у ЗКУЛ 2181, кат.парц.бр. 772 КО Београд 1, власништво Зелме Ђераси у 1/2 идеалног дела, док се друга половина наведене зграде као општенародна имовина не национализује.

Увидом у Решење Комисије за национализацију при НО Општине Стари град Н-бр. 271/59 од 29.12.1960. године, утврђено је да је истим одређено да се изузима од национализације и оставља у својину ранијег власника Зелме Ђераси, стан од четири собе и купатила, који се налази до улице у ул. Господар Јевремовој бр. 20 у високом партеру.

Увидом у Решење Комисије за национализацију при НС НР Србије 06 број: 1738/62 од 13.5.1962. године, утврђено је да је истим одређено да се мења Решење Комисије за национализацију при НО Града Београда од 20.04.1961. године Н бр. 7766, тако да гласи: мења се решење Комисије за национализацију при НО Стари град од 29.12.1960. године Н број: 271/51 тако да гласи: из национализованог идеалног дела од 1/2 у згради у улици Господар Јевремовој бр. 20 и у згради у ул. Вишњићевој бр. 3, изузима се од национализације у корист ранијег власника са 1/2 идеалних делова Зелме Ђераси, из Београда и то: четворособан стан који се налази у згради у ул. Господар Јевремовој и један двособан стан бр. 3 у згради у ул. Вишњићевој.

Увидом у Уверење РГЗ СКН бр. 952-2-50/16 од 31.03.2016. године, утврђено је да кат. парцели број 775 КО Београд 1 по старом премеру, одговара катастарска парцела број 775 КО Стари град новог премера.

Увидом у лист непокретности број 1550 КО Стари град, утврђено је да се на катастарској парцели број 775 КО Стари град налази 4 објекта, од којих су објекти бр.1 и 2 преузети из земљишне књиге, док су објекти бр. 3 и 4 уписани као изграђени без употребне дозволе. У објекту број 1, уписано је 8 станова и три пословне просторије, од којих су стан број 8, површине 20 м² и сва три пословна простора у државној својини, корисништво ГО Стари град. Пословни простор бр.1 уписан је у приземљу објекта бр.1 са површином од 49м², као пословни простор први лево од улаза у зграду са улице. Пословни простор бр.2, уписан је у приземљу објекта бр. 1 са површином од 19м², као локал други лево од улаза у зграду са улице, док је пословни простор бр. 3, уписан у приземљу објекта бр.1, као локал први десно од улаза у зграду са улице, површине 76м². У објекту број 2, уписано је 6 станова и 4 пословна простора,

од којих су стан број 4, површине 64 м² и сви пословни простори уписани у државној свезници, корисништво ГО Стари град. Пословни простор бр.2 уписан у приземљу објекта бр.2, описан је као осам магацина, пословни простор бр.4, ев.бр.9 уписан је у приземљу објекта бр.2 као локал први десно у дворишту површине 31м². Пословни простор бр.5, уписан је у приземљу објекта бр.2 као локал у дворишту површине 19м², док је пословни простор бр. 6, уписан у приземљу објекта бр.2 као локал у дворишту лево, површине 87м².

Увидом у Извештај ЈП Пословни простор бр. 01-584/2016 од 01.07.2016. године, утврђено је да се на адреси у улици Вишњићевој бр. 3 налази 5 пословних простора који су у фонду овог јавног предузећа, да је пословни простор површине 86м² без закупца, да је пословни простор површине површине 19м², на основу Уговора о закупу бр. 1612/00142 од 01.09.1992. године, дат у закуп Војновић Браниславу, да је пословни простор површине 32м², на основу Уговора о закупу бр. 4381/3549 од 28.01.2015. године, дат у закуп Јоксовић Биљани, као и да је исти уговор отказан на основу одлуке бр.52 од 29.02.2016. године, да је пословни простор површине 70м², дат у закуп Јоксовић Биљани на основу Уговора 4381/3528 од 11.12.2014. године, као и да је исти отказан одлуком бр. 42 од 02.09.2015. године, те да је пословни простор површине 49м² дат у закуп Ђуроски Душану на основу Уговора о закупу 1612/0493 од 20.10.1993. године.

Увидом у Уговор о закупу бр. 1612/00142 од 01.09.1992. године, утврђено је да је на основу истог издат у закуп пословни простор површине 19м² Војновић Браниславу на неодређено време.

Увидом у Уговор о закупу бр. 1612/0493 од 20.10.1993. године, утврђено је да је на основу истог издат у закуп пословни простор површине 49м² Ђуроски Душану са роком важења до 31.03.2013. године.

Увидом у копију плана РГЗ-Скн Стари град бр. 952-2-78/16 од 26.04.2016. године, утврђено је да се на катастарској парцели број 775 КО Стари град данас налази 4 објекта и то објекат бр. 1 улични, објекат бр. 2 у дну дворишта, објекат бр. 3 у дворишту лево од улаза и објекат бр. 4 у дворишту десно од улаза.

Увидом у архивску копију плана РГЗ-Одељење Архива бр. 953-5269/14 која је верна архивском оригиналу из 1932. године и архивском оригиналу од 1946-1967 године, утврђено је да су објекти на кп.бр. 775 КО Стари град данас учртани у истом облику и на истој позицији као и у периоду одузимања, при чему се види да је једино објекат бр. 3 променио облик, односно да је увећан у једном делу у односу на стање учртано у архивским копијама плана.

Увидом у основу приземља из архивског пројекта достављеног уз допис ЈП Пословни простор Стари град, утврђено је да основа приземља објеката у ул. Вишњићевој бр.3, на кп.бр. 775 КО Стари град, по архивском пројекту приземља у целости одговара стању учртаном у данас важећој копији плана. У уличној згради, пројектоване су лево од улаза 4 просторије, док су десно од улаза пројектоване 3 просторије. Објекти у дворишту са леве и десне стране, по пројекту имали су по 4 магацина, дакле укупно 8 магацина, при чему је у објекту бр. 3, лево у дворишту, поред 4 магацина, пројектовано и одељење које се налази иза пословног простора први лево од улаза. Исто одељење учртано је у актуелној копији плана, те се разлика између архивских и важеће копије плана за објекта бр.3 односи само на наведено одељење које у архивским копијама није учртано. У дворишној згради, данас објекту број 2 у дну дворишта, пројектовано је 5 одељења лево од степеништа гледано са улице, од којих је једно означено као канцеларија, док је у десном делу зграде пројектовано 3 одељења, два означена као дућан и једно као мокри чвор.

Дана 25.07.2016. године, спроведен је увиђај на лицу места, којим је констатовано да се по копији плана, на предметној парцели налазе се 4 објекта, објекат

бр. 1- улични, објекат бр. 2-дворишни (у дну дворишта), објекат бр. 3 лево од улаза са улице и објекат бр. 4 десно од улаза са улице. Даље је утврђено да су у приземљи уличног објекта бр. 1 идентификована 3 пословна простора и то : Пословни простор други лево од улаза, који се састоји од 1 просторије преграђене гипсаним зидом, чији је корисник Војновић Бранислав, те да је исти уписан у ЛН као пословни простор за који није утврђена делатност-други лево од улаза, бр. основног дела 2. Такође је идентификован и пословни простор први лево од улаза, који се састоји од 3 просторије, једне уличне и две просторије по дубини, у дну овог пословног простора, од којих се у прву улази из просторије са улице, док се друга просторија налази одмах иза пословног простора који је издат у закуп Војновић Браниславу (у ЛН уписан као посебни део бр. 2). На лицу места, затечен је купац Ђуроски Душан док је наведени пословни простор уписан у ЛН бр. 1550 КО Стари град, као пословни простор бр. 1, површине 49м², описан као први лево од улаза у зграду са улице. На терену је утврђено да се у уличном објекту налази и пословни простор десно од улаза, који се састоји од две просторије и то уличне и друге просторије која се налази иза уличне просторије, да улична просторија по пројекту приземља одговара дућанима са улице, који су били одвојени преградним зидом, као и да се у истом пословном простору налази галерија, те да је као корисник-држалац овог пословног простора затечена је Јоксовић Биљана. Предметни пословни простор користи се за угоститељску делатност и исти је у листу непокретности, уписан под бр. 3, површине 76м², као пословни простор-локал бр. 3, први десно од улаза у зграду. Иза овог пословног простора десно од улаза налази се једна просторија, у пројекту означена као магацин, у десном делу зграде, која је на лицу места била закључана, а која се по речима станара зграде не користи више десетина година и у којој су живела лица звана Божана и Малечко, а који су по наводима станара зграде преминули. Такође је утврђено да је наведена просторија коришћена је као стан и иста просторија би по копији плана и пројекту зграде требало да припада уличном објекту бр. 1. На лицу места је утврђено да наведене просторије представљају целокупну површину приземља уличног објекта. У дворишном делу кп.бр. 775 КО Стари град, идентификован је објекат бр. 2, који се налази у дну дворишта, по копији плана означен са кћ.бр. 3/1. У левом крилу објекта бр. 2, налазе се просторије које по речима станара користи Бранковић Оливера, која је навела да користи све просторије у левом крилу приземља овог објекта, осим просторије која је у пројекту означена као канцеларија, која је у фонду пословног простора и која просторија по њеним речима припада пословном простору од 86м². У наведеном објекту, налази се стан који по речима станара зграде користи Драгица Бадрић. Наведени стан на лицу места налази се десно од степеништа гледано са улице, тј. наспрам улаза у двориште, и иста је по пројекту, уцртана десно од степеништа. Одмах поред ове просторије, десно од исте гледано са улаза, налази се просторија која је по речима станара издавана предузећу Микрометал и која се више не користи. Наведена просторија уцртана је између мокрог чвора и просторије прве десно до степеништа. У десном крилу дворишне зграде (по копији плана објекат бр. 2) налази се мокри чвор, који по речима станара користе сви станари зграде, а који је у пројекту означен као WC. Даље је утврђено да је дворишна зграда лево од улаза, у копији плана означена под бр. 3, на лицу места била закључана, док је представник ЈП ПП Стари град навео да се ради о пословном простору површине 86м², који је без закупца. Дворишна зграда десно од улаза, у копији плана означена као објекат бр. 4, састоји се од 3 просторије које су по пројекту означене као магацини. Просторије прву и другу десно од улаза користи Јоксовић Биљана, по речима представника ЈП ПП Стари град, ради се о пословном простору површине 32м², на који се односи Уговор о закупу бр. 4381/3549 од 28.01.2015. године. Просторија трећа десно од улаза у објекту бр. 4, по речима станара користи се као заједнички мокри чвор.

Увидом у Допис ЈП Градско стамбено Стари град бр. 01-1159 од 14.06.2016. године утврђено је да је стан бр. 14 искључен из фонда ЈП Градско стамбено.

Увидом у образац П-8 утврђено је да је корисник стана бр. 14, површине 20м² у приземљу био Продић Александар.

Увидом у извештај одељења за грађевинске послове ГО Стари град бр. 351-1034/14 од 09.02.2015. године, преузетог из предмета Агенције за реституцију ПЈ Београд бр. 46-031327/2014 утврђено је да су на објекту у улици Вишњићевој у периоду од национализације до данас евидентиране грађевинске промене које се односе на пословне просторе у приземљу за које су издата решења бр. 1739/2 од 11.07.1963. године, бр. 26672 од 12.09.1966. године и решење бр. 354-860/72 од 06.02.1973. године. Наведеним решењима дато је одобрење за употребу радова који се односе на промену намене пословних просторија, на адаптацију истих као и замену портала.

Увидом у Извод из матичне књиге умрлих за Зелму Ђераси од 24.05.2012. године, преузету из предмета који је у Агенцији заведен под бројем 46-011075/13, утврђено је да је Зелма Ђераси преминула 19.08.1986. године, од оца Јакова и мајке Еве Абомин, са у писаним именом супружника Алкан Ђераси и држављанством СФРЈ.

Увидом у Извод из матичне књиге венчаних бр. 15/1918, потврђену од Јеврејског историјског музеја, утврђено је да су Алкан Ђераси и Зелма Аболин 28.01.1918. године закључили брак у храму у Москви.

Увидом у списак општинског верског приноса за 1940. годину, утврђено је да је Ђераси Алкан био обвезник Јеврејске сефардске вероисповедне општине у Београду за 1940 годину.

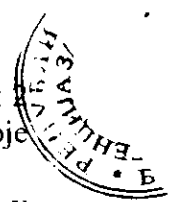
На основу овако изведених доказа, Агенција је нашла да постоје услови да се одлучи о захтеву подносиоца, делимичним решењем.

Чланом 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 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“ бр.13/2016) 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.

Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, у члану 2, прописано је да се право на враћање одузете имовине може остварити на основу прописа који су таксативно наведени у овом члану. Тачком 34. ставом 1. овог 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.

Непокретности у улици Вишњићевој бр. 3 на кп.бр. 775 КО Београд 1 старог премера, које су предмет захтева за враћање имовине, подржављене су на основу решења НО града Београда 13/3-бр. 2288/60 од 15.03.1960. године, ранијем власнику Ђераси Зелми у уделу од ½ идеалних делова, применом одредаба Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта. Како је овај закон прописан чланом 2. ставом 1. тачком 34. Закона о враћању одузете имовине и



обештећењу, то је утврђено да је предмет захтева имовина која је обухваћена чланом 1 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.

Бивши власник Зелма Ђераси, предметну непокретност наследила је од свог супруга Алкана Ђерасија, која је у току Другог светског рата пренета на Рерих Јохана и Марију да би на основу решења првог средског суда за град Београд 197/47 од 01.09.1947. године, 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. Ђераси Алкан, који је преминуо 1941. године као жртва Холокауста, био је члан јеврејске сефардске вероисповедне општине у Београду. Зелма Ђераси, закључила је брак са Алканом Ђерасијем у храму у Москви, на основу чега је несумњиво утврђено да је и она **припадник јеврејске заједнице**, будући да је наведени брак закључен у складу са јеврејским верским обичајима, што је Изводом из матичне књиге венчаних потврдио Јеврејски историјски музеј. Такође, Јеврејски историјски музеј, издао је и потврду да је Ђераси Зелма сахрањена 1986. године на сефардском и ашкенаском гробљу.

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.

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, утврђено је да је иза Зелме Ђераси поднет захтев заведен под бројем предмета 46-011075/2013 од стране Владимира Бабића и Андреја Нешковића, који је одбијен решењем Агенције бр. 46-011075/2013 због недостатка активне легитимације. Владимир Бабић и Андреја Нешковић свој захтев засновали на чињеници да су крвни сродници Алкана Ђерасија, супруга бивше власнице Зелме. Међутим, као сродници Алкана Ђерасија, именовани не могу остварити право на враћање имовине иза бившег власника Зелме Ђераси јер су са истом у тазбинском сродству, па у смислу чл. 8 Закона о наслеђивању нису законски наследници бившег власника. Сходно изнетом, неспорно је утврђено да лица која су поднела захтев у редовном поступку пред Агенцијом за реституцију немају активну легитимацију за враћање имовине Зелме Ђераси.

Такође, Зелма Ђераси, након подржављења наставила је да живи у Београду, а преминула је 1986. године у Чачку са уписаним држављанством СФРЈ. На основу изнетог, Агенција је утврдила да се ради о домаћем држављанину, те да за имовину која је предмет захтева страна држава није могла преузети обавезу обештећења.

Зграде у улици Вишњићевој бр.3, у решењу о национализацији Н.бр. 271/59 описане су као зграда са приземљем три спрата и мансардом која се састоји од већег броја станова различите величине, једне одвојене собе, осам магацина и једанест пословних просторија, што у потпуности одговара стању изведеном у архивском пројекту приземља где је уцртано 8 магацина са пословним просторима у уличном и дворишном делу зграде. Увидљајем на лицу места, утврђено је да је распоред објеката на катастарској парцели број 775 КО Стари град идентичан распореду уцртаном у копији плана и архивском пројекту зграде. Пословни простори у уличној згради,

идентификовани на лицу места, одговарају стању уписаном у Листу непокретности бр.1550 КО Стари град, као и стању учртаном у пројекту основе приземља, где се четири просторије налазе лево од улаза са улице док се три просторије налазе десно од улаза са улице. Пословни простор површине 19м² други лево од улаза данас обухвата једну просторију, док пословни простор први лево од улаза површине 49м², обухвата преостале 3 просторије у левом крилу зграде. Пословни простор десно од улаза данас обухвата све три просторије из пројекта у десном крилу зграде, при чему су уличне просторије спојене у јединствену целину са галеријом. Исти пословни простор је у листу непокретности уписан као локал први десно од улаза, површине 76м². Имајући у виду да су пословни простори у приземљу уличне зграде идентификовани као просторије које су биле предмет одузимања, да су исти исправно уписани у Листу непокретности као имовина у државној својини, корисништво ГО Стари град, те да су исти у фонду ЈП Пословни простор Стари град, то је овај орган нашао да су испуњени услови у смислу чл. 15 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, за натурално враћање наведених непокретности.

Што се тиче пословних просторија у дворишном делу зграде, утврђена су извесна неслагања у упису истих, у односу на стање на терену и стање из пројекта зграде. Наиме, пословни простор површине 31м², уписан у објекту бр.2, на кп.бр. 775 КО Стари град, описан као локал бр. 4 први десно у дворишту. На основу копије плана и пројекта основе приземља, на лицу места исти је идентификован у објекту десно, у копији плана означен као објекат бр. 4. Овај пословни простор обухвата два магацина и то други и трећи десно гледано са улице ако се има у виду пројекат зграде. Представник ЈП Пословни простор на терену потврдио је да се ради о пословној просторији издатој у закуп Биљани Јоксовић који се по извештају овог јавног предузећа води са површином од 32м². Такође, Агенција је имала у виду да је предметни објекат бр. 4 у листу непокретности уписан као објекат изграђен без употребне дозволе, међутим овакав упис не одговара чињеничном стању, јер се ради о старом објекту учртаном још 1932 године у архивској копији плана као десно крило објекта у ул. Вишњићевој бр. 3, док распоред просторија у приземљу у потпуности одговара распореду приказаном у пројекту. Дакле, ради се о објекту у коме су се у моменту одузимања налазила 3 магацина описана у решењу о национализацији, будући да је магацин први десно од улаза по актуелној копији плана обухваћен објектом бр. 1.

Као део објекта који је био предмет национализације, без обзира што је данас уписан у објекту бр. 2, а заправо се налази у објекту бр. 4, Агенција је нашла да су испуњени услови за враћање предметног пословног простора будући да је исти идентификован на терену, да је уписан у државној својини корисништво ГО Стари град и да је неспорно утврђено да се овај упис односи на два магацина у згради десно од улаза, при чему ће корисник враћања, након правоснажности овог решења бити активно легитимисан да захтева исправку уписа у листу непокретности, пред надлежном службом за катастар непокретности.

У објекту број 2 на лицу места идентификована је просторија која се налази у приземљу а која је по пројекту учртана између мокрог чвора и просторије прве десно од степеништа гледано са улице. По речима представника ЈП Пословни простор иста просторија није у фонду овог јавног предузећа, док је по речима станара исту користило предузеће „Микрометал“, као и да се иста више не користи. По скици ЈП Пословни простор наведену просторију користио је Продић Александар, док је по извештају ЈП Градско стамбено стан бр. 14, који је по П-8 обрасцу користио управо Продић Александар, искључен из стамбеног фонда. Наведена просторија на терену је била затворена, те имајући у виду да је иста искључена из стамбеног фонда, да је коришћена као пословни простор, да по П8 обрасцу и пројекту зграде њена површина приближно износи 20м², Агенција је закључила да се ради о пословном простору



уписаном у објекту бр.2 као локал бр. 5 у дворишту, површине 19м². Како је уписан у државној својини корисништво ГО Стари град, у смислу чл. 15 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, предметни локал бр.5 у дворишту такође је подобан за враћање у својину корисника реституције.

На лицу места идентификован је и објекат бр. 3 лево од улаза, који је приликом увиђаја био закључан, а који по речима представника ЈП Пословни простор представља пословни простор површине 86м², без закупца. Наведени пословни простор по пројекту се састоји од 4 магацина лево од улаза, једне канцеларије која представља део објекта бр. 2 и једне просорије на улазу у објекат одмах иза уличне зграде. Сходно изнетом, Агенција је утврдила да се ради о пословном простору који је у листу непокретности уписан у објекту бр. 2, описан као локал бр. 6 у дворишту лево, површине 86м². И у овом случају, утврђена су неслагања између стварног стања и уписа у листу непокретности, будући да се овај пословни простор само једним делом налази у објекту бр. 2 (канцеларија) док је највећим делом у објекту бр. 3 који је постојао у моменту одузимања и по архивској копији плана и по пројекту зграде. Дакле, без обзира на непрецизност у упису овог посебног дела, Агенција је нашла да су испуњени услови за враћање наведеног пословног простора будући да је исти уписан у Листу непокретности као посебан физички део објекта бр.2 у државној својини корисништво ГО Стари град, при чему се исти упис заправо односи на просторију и 4 магацина у објекту бр.3 лево од улаза и канцеларије која се налази у објекту бр.2. Такође, Агенција је имала у виду да је предметни објекат бр. 3 у листу непокретности уписан као објекат изграђен без употребне дозволе, међутим овакав упис не одговара чињеничном стању, јер се ради о старом објекту уцртаном још 1932 године у архивској копији плана као лево крило објекта у ул. Вишњићевој бр. 3, док распоред просторија у приземљу у потпуности одговара распореду приказаном у пројекту.

У листу непокретности уписан је и пословни простор бр. основног дела 2, описан као 8 магацина, за који се може односити једино на магацине у објекту бр. 3 и бр. 4, од којих је 6 магацина већ обухваћено претходно наведеним уписима у листу непокретности (2 десно као локал 32м², и 4 лево као локал 86м²). Дакле, ради се о очигледној омашци приликом уписа посебних физичких делова, при чему су просторије означене као магацини подведене истовремено под упис више посебних делова у листу непокретности. Сходно наведеном, овај орган је нашао да је упис овог посебног дела неисправан, те исти није третирао овим решењем.

На основу извештаја одељења за грађевинске послове ГО Стари град, утврђено је да објекти нису претрпели промене габарита, као и да су грађевинске и употребне дозволе које се односе на пословне просторе у приземљу, издате за извођење радова на адаптацији, замени портала и промени намене пословних просторија. Адаптација у смислу чл. 2 Закона о планирању и изградњи јесте представља извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине. Дакле грађевински радови за које је издато одобрење за употребу, представљају радове којима није дошло до увећања габарита објекта у смислу чл. 17 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу. Такође, стање наведених пословних просторија у приземљу предметних објеката у потпуности одговара стању уцртаном у пројекту, односно стању из периода национализације, те је неспорно утврђено да пословни простори из тачке 1 диспозитива нису увећани.

Имајући у виду да су пословни простори у приземљу објекта у ул. Вишњићевој бр. 3, одузети у поступку национализације ранијем власнику Зелми Ђераси, која је

била припадник јеврејске заједнице у смислу чл. 2 тачка 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 предметним пословним просторима није дошло до увећања у смислу чл. 17 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да су исти у државној својини у складу са чланом 15 истог Закона, да нису изузети од натуралне реституције у складу са чл. 18 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, као и да је Јеврејска општина у Београду 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 пословних простора из тачке 1 диспозитива овог решења.

Пословни простор из тачке 1 алинеје 1 диспозитива, други лево од улаза дат је у закуп Војновић Браниславу на неодређено време, док пословни простор први лево од улаза користи Ђуроски Душан, по основу Уговора о закупу који је истекао 2013 године. Међутим, како Ђуроски Душан наведени пословни простор и данас користи на основу истог уговора, закључује се да је исти уговор о закупу прерастао на неодређено време, у складу са чл. 596 Закона о облигационим односима, будући да се закуподавац, након рока одређеног у уговору, не противи да закупац и даље користи предметну непокретност. Члан 28. став 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописује да пословни објекти и пословне просторије, дате у закуп било које врсте или сродан однос враћају се 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 закупац другачије не споразумеју. У периоду од стицања својине до ступања у посед бившег власника, закупац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником. Имајући у виду наведено, овај орган је одлучио да одложи пренос државине кориснику права на враћање одузете имовине на период од три године у односу на наведена два пословна простора лево од улаза, који се налазе у објекту бр. 1, те је одлучено као у тачки 2 диспозитива овог решења.

Уговори о закупу пословних простора површине 76м² и 31м², који су издати у закуп Јоксовић Биљани, отказани су одлукама ЈП Пословни простор бр. 52 од 29.02.2016. године и 42 од 02.09.2015. године. Како држалац Јоксовић Биљана предметне просторије користи без правног основа, то је овај орган утврдио да нема основа за одлагање преноса државине за наведене пословне просторије. Такође, пословни простори у дворишту и то локал бр. 6 површине 86м² и локал бр. 5 површине 19м², нису издати у закуп, те су испуњени законски услови за враћање истих у државину подносиоца захтева одмах по правоснажности решења. Сходно изнетом донета је одлука као у тачки 4 диспозитива.

Код утврђивања права на враћање градског грађевинског земљишта, Агенција је нашла да је захтев Јеврејске општине у Београду основан и у овом делу. Наиме, чланом 104 ставом 2 Закона о планирању и изградњи 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 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 објеката који се налазе на тој парцели. Имајући у виду да су подносиоцу захтева враћени посебни физички делови, који се налази у згради ул. Вишњићевој бр.3, на катастарској парцели број 775 КО Стари град, то је овај орган нашао да су испуњени услови прописани чланом 23 става 2 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, будући да није остварио право конверзије у складу са чл. 101 Закона о планирању и изградњи, који је

престао да важи, док је конверзија сада регулисана чл. 104 Закона о планирању и изградњи, те је овим решењем враћено и градско грађевинско земљиште у сразмери са површином враћених посебних физичких делова у односу на укупну површину објекта који се налазе на овој парцели.

Чланом 205. став 1. Закона о општем управном поступку прописано је да када се у једној управној ствари решава о више питања, а само су нека од њих сазрела за решавање, и кад се покаже као целисходно да се о тим питањима одлучи посебним решењем, орган може донети решење само о тим питањима (делимично решење). Обзиром да је захтев подносилаца сазрео за одлучивање само у делу описаном у тачки 1. диспозитива решења, то је овај орган, из разлога целисходности, а у складу са чланом 205. Закона о општем управном поступку, одлучио само о том делу захтева.

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 6 диспозитива овог решења.

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, а преко овог органа, у довољном броју примерака за орган и странке

**Саветник за поступак враћања
одузете имовине жртва Холокауста
Андријанић Веселин**

Сектор за координацију и надзор



Доставити:

- Подносиоцу захтева Јеврејској општини Београд, преко пун. Александра Конфортија из Београда, ул. Краља Петра бр.71а
- Државном правобранилаштву РС, ул. Немањина бр.22-26, Београд,
- Градском правобранилаштву града Београда, ул. Тиршова бр.3/III, Београд,
- Општинском правобранилаштву градске општине Стари град, ул. Македонска 42, 11000 Београд,
- Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
- Архиви,
- У предмет.

Доставити по правоснажности:

- Управи јавних прихода града Београда, Одељење за подручје ГО Стари град, ул. Македонска 42, 11000 Београд,
- РГЗ-служби за катастар непокретности Стари град, ул. Цара Душана бр. 1, 11000 Београд,
- Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, ул. Краља Милана бр. 16, 11000 Београд,
- Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор.

ЕКСПЕДИРАНО
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТАТУЦИЈУ

Датум: 09. 08. 2016