



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
 Јединица за враћање имовине
 жртва Холокауста
 Београд, ул Масарикова бр. 5
 Број: 46-000175/2017
 Датум: 27. март 2018. године
 А.О.

Агенција за реституцију Републике Србије - Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући уо захтеву Јеврејске општине Београд, коју заступа адвокат Софија Француски Леви из Београда, Милешевска бр. 2, за враћање одузете имовине, сходно одредбама члана 12 и 18 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС" бр.13/2016), а на члана 213 став 1 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС", бр. 13/2016) на основу члана 192. 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 27. марта 2018. године следеће:

РЕШЕЊЕ

1. УСВАЈА СЕ захтев у делу, враћа се имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине Београда. ул. Краља Петра бр. 71, са уделом од 1/2 и то на:

- **Пословном простору 1/66**, површине 15м², у приземљу, у Листу непокретности 1885 КО Звездара уписан као пословни простор за који није утврђена делатност – локал,
- **Пословном простору 2/66**, површине 30м² у приземљу, у Листу непокретности 1885 КО Звездара уписан као пословни простор за који није утврђена делатност - локал,
- **Пословном простору 3/66**, површине 43м², у приземљу, у Листу непокретности 1885 КО Звездара уписан као пословни простор - локал,

који су сви према Листу непокретности 1885 КО Звездара у државној својини, корисника Општине Звездара, са уделом од 5/8,

- као и на градском грађевинском земљишту на катастарској парцели **2451/10 КО Звездара**, у уделу који је у сразмери са површином идеалних делова пословних простора из тачке 1 диспозитива овог решења, који се враћају, у односу на укупну површину објекта на кат. парцели 2451/10 КО Звездара.

а које непокретности су одузете од Руже Хершковић, као бившег власника и то на основу Решења СО Звездара 25213/64 од дана 29.1.1965. године.

2. Пословне просторије из тачке 1, дате у закуп враћају се у државину Јеврејске општине Београд, по истеку три године од дана извршности овог решења, ако се закупци и Јеврејска општина Београд другачије не споразумеју, при чему у периоду од дана правноснажности овог решења до ступања у posed, Јеврејска општина ступити у правни однос у својству закупаваца са закупцима истих, по уговорима који су закључени са претходним власником, односно корисником.

3. На основу овог решења, а по правоснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине у корист Јеврејске општине Београд, на непокретностима и у уделу како је то назначено у тачки 1 диспозитива овог решења.
4. Налаже се надлежном органу за упис права на непокретностима, да на основу овог решења, а по његовој правоснажности, изврши брисање свих хипотекарних терета забележених у било чију корист на непокретностима из тачке 1 диспозитива овог решења.
5. Враћена имовина је у слободном промету, а Република Србија, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења.

Образложење

Захтевом од дана 28.4.2017. године, Агенцији се обратила Јеврејска општина Београд, захтевом за враћање имовине одузете од Павла Хершковића, као бившег власника. Предмет захтева су кућа са припадајућим земљиштем на парцели 4251/10 КО Звездара, према новом премеру.

Поводом предметног захтева, поднеском Рес-1443/2017 од дана 30.3.2017. године, изјаснило се Државно правобранилаштво Републике Србије, које је навело да уз поднети захтев ЈО Београд није доставила документацију на коју се позива у захтеву, односно решење из којег произлази да је Хершковић Павлу одузета имовина која је предмет захтева, као и да је ради утврђивања свих чињеница потребно утврдити стварно стање, с обзиром да се према лн 1885 КО Звездара, посебни делови предметне непокретности воде да су у приватној својини.

Дописом бр. 04-1379/17 од дана 3.7.2017. године, изјаснило се ЈП „Градско стамбено“ РЈ Звездара, које је навело да у згради на адреси Булевар краља Александра бр. 199а, према расположивој евиденцији нема станова у државној својини РС. Дописом XXI-06-361-2260/2017 од дана 3.7.2017. године, изјаснио се Секретаријат за имовинске и правне послове Града Београда, који је навео да се на адреси Булевар краља Александра 199а налазе три пословна простора и то пословни простор површине 15,50м², површине 21м² и 9м², које користе закупци по основу уговора достављених у прилогу дописа. Дописом бр. 952-2-115/17 од дана 11.7.2017. године, РГЗ СКН Звездара је доставила Уврење о идентификацији, копију плана и лист непокретности за парцелу 4251/10 КО Звездара. Дописом бр. 953-2748/17 од дана 4.8.2017. године, РГЗ Сектор за стручни и инспекцијски надзор је доставило копије докумената Дн 8071/38, Дн4284/39, Дн300/43, дн659/43, дн 1577/45, дн5988/61, дн 5448/62, дн3850/66 и дн 8580/41.

У предмету који се пред Агенцијом води под бројем 46-004494/2013, ГО Звездара је доставила уговоре о откупу за станове који се налазе на предметној адреси, те је поступајући орган, имајући у виду да је предмет ових захтева иста имовина, списима овог предмета здружио уговор о откупу ов бр. 6188/92 од дана 3.12.1992. године.

Ради утврђивања свих чињеница неопходних за доношење одлуке у овој управној ствари, дана 31.1.2018. године одржана је усмена расправа, на којој је подносилац захтева преко пуномоћника навео да остаје у свему при поднетом захтеву, да потражује враћање предметне имовине – посебних делова непокретности на предметној локацији, који се налазе у државној својини, односно чије је враћање у натуралном облику могуће у складу са законом, а које је припадало Ружи Хершковић, односно Павлу, као бившом власницима. Везано за означавање бившег власника, наводи да је то заправо била Ружа Хершковић, али да је то без значаја за одлучивање у овој управној ствари, с обзиром да је и она као и Павле била припадник јеврејске заједнице, што се може видети увидом у зкул 4289 КО Београд2.

Увидом у документацију достављену уз захтев, као и документацију прибављену накнадно у току поступка, агенција је утврдила следеће чињенично стање:

Увидом у пријаву од дана 7.3.1933. године страног држављанина Руже Хершковић, рођене дана 5.1.1896. године од мајке Јозефине Роземберг, утврђено је да је иста припадник мојсијево веро.

Из ЗКУЛ бр. 4289 КО Београд 2, утврђено је да се на парцели 4151/10 кућа на адреси Булевар краља Александра бр. 199а са кућиштем и двориштем у површине 4а02,7м², као и да се између осталог састоји и од 3 локала у приземљу, површине 15м², 30м² и 43м². Увидом у Б власнички лист означеног зкула утврђено је да је Решењем Дн 8071/38 од дана 10.10.1938. године, на основу уговора о куповини и продаји укњижено право власништва у корист Хершковић Руже и Ђачић Теце са по ½ идеална дела, као и да је потом Решењем Дн 4284/39 од дана 25.5.1939. године на основу уговора о куповини и продаји укњижено право власништва на ¼ земљишта Теце Ђачић у корист Павла Хершковића, као и да је потом Решењем Дн 300/43 од дана 15.2.1943. године на основу купопродајног уговора укњижено право власништва на ¼ земљишта Хершковић Павла у корист Теце Ђачић. Потом је Решењем Дн 659/43 од дана 42.3.1943. године на основу овлашћења Министара финансија у смислу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији укњижено право власништва на земљишту у а листу у корист Србије, да је Решењем Дн 1365/43 укњижено право власништва на ½ земљишта у а листу у корист Теце Ђачић, да је Решењем Дн бр. 1477/45 од дана 29.9. на основу уговора о продаји и куповини укњижено право власништва на ½ земљишта у а листу Ђачић Теце у корист Старовић Вјере и Пупић Љубице са по ¼ идеална дела, да је решењем Дн 5988/65 од дана 27.9.1961. године на основу решења Комисије за национализацију на непокретностима у а листу уписана друштвена својина. Такође, утврђено је да је Решењем Дн 5991/64 од дана 19.5.1966. године на основу Решења 3. Општинског суда у Београду Р-796/63 од дана 28.3.1964. године избрисан упис под б7 по ком је на целој згради уписана друштвена својина, и то само у погледу укњижбе права власништва ½ непокретности Хершковић Руже, те успостављен упис у њену корист. Такође, утврђено је да је Решењем Дн 3850/66 од дана 19.5.1966. године на основу Решења Одељења за финансије СО Звездара у Београду бр. 25213/63 од дана 29.1.1965. године укњижено на ½ дела непокретности Хершковић Руже у корист друштвене својине, те да је од национализације изузет двособан конфорни стан бр. 6 на првом спрату у корист Хершковић Руже.

Из Уговора о продаји и куповини Дн 4284/39 од дана 25.5.1939. године, утврђено је да је Теца Ђачић продао Павлу Хершковићу ¼ земљишта уписаном у а лист зкул 4289 КО Београд 2, кат. парц. 4251/10 врт у ул. краља Александра од 402,70м², као и да се купац обавезао да ће вратити продавцу ово купљено имање кад му продавац буде вратио 50.000 динара. Из Уговора о куповини и продаји заведен под бројем Дн 8071/38, утврђено је да је Косара Брунцлих продала своје земљиште врт – градилиште, описано у зкул 2667 КО Београд 2, кат. парц. бр. 4251/10 Ружи Хершковић жени Павла Хершковића

Из Купопродајног уговора Дн 300/42 од дана 16.8.1942. године, утврђено је да је Николаус Вирт из Београда, као комесарски управник непокретности Павла Хершковића из Београда, а на основу Уредбе од 22.7.1941. године за надопуну Уредбе о јеврејима и циганима од 30.5.1941. године у име земљишнокњижног сувласника и за њега непокретности уписане у зкул 4289 кат општине Београд 2 састојеће од ¼ кат. честице 4251/10 у Булевару краља Александра 201 од 402а70м², продао Теци Ђачић из Београда за уговорену цену од 50.000 динара.

Из Решења Комисије за национализацију при НОО Звездара нац бр. 2850/59 од дана 22.12.1960. године, Решења Комисије за национализацију НОО Звездара Нац бр. 2850/59 од дана 12.5.1961, као и Решење Комисије за национализацију ри НР Србије бр. 1331/1-62 од дана 23.3.1962. године, утврђено је да је национализована и да је прешла у друштвену својину зграда у улици Булевар револуције бр. 199а која је уписана у зкул 4289 кат. парц. 4251/10 КО Београд 2 у површини 402,7м², те која има три локала, дванаест једнособни и дванаест двособних станова, раније власништво Старовић Вере и Љубице Пупић из Сарајева са по ¼ идеална дела, док је једна половина већ у друштвеној својини, као и да је Старовић Вери у

својину изузет и у својину остављен стан бр. 10 на 2. спрату површине 67м² и стан бр. 22 на 5. спрату површине 62м², док је Љубици Пупић у својину остављен у својину стан бр. 14 на трећем спрату површине 66м², и стан бр. 18 површине 66м².

Из Решења СО Звездара бр. 25213/64 од дана 29.1.1965. године, утврђено је да је национализована и постала својина $\frac{1}{2}$ зграде у Булевар револуције бр. 199а у Београду, уписана у А листу зкул 4289 кат. парц. 4251/10 КО Београд 2 раније власништво Хершковић Руже, а која има 3 локала, 12 једнособних и 12 двособних станова, као и да је усвојен захтев раније власнице Хершковић Руже за изузимањем станова из национализације, те јој се у својину оставља у својину двособан стан бр. 6 на првом спрату.

Из Извештаја РГЗ СКН Звездара бр. 952-2-115/17 од дана 11.7.2017. године и Листа непокретности 1885 КО Звездара, утврђено је да парцели 4251/10 КО Београд 2 према старом премеру одговара парцела 4251/10 КО Звездара према новом премеру, као и да се на тој парцели налази градско грађевинско земљиште површине 4а03м², као и да се на истом налази стамбено пословна зграда – објекат преузет из земљишне књиге у својини власника посебних делова непокретности уписаних у в2 лист. Увидом у В2 лист утврђено је да се у приземљу налазе пословни простори за који није утврђена делатност 1/66 површине 15м², 2/66 површине 30м² и 3/66 површине 43м² у својини Републике Србије, корисника ГО Звездара са уделом од 5/8, док су Татјана Медан, Драгана и Наташа Старовић власници са по 1/8 идеалних делова. Такође, утврђено је да је двособан стан бр. 3 на високом приземљу у државној својини, корисника ГО Звездара, док су преостали станови у приватној својини.

Увидом у Уговор 6188/92 од дана 3.12.1992. године, утврђено је да је Општина Звездара Александру Добершеку отуђила двособни стан бр. 3 површине 57м² у партеру стамбене зграде на адреси Булевар револуције бр. 199а.

Увидом у Уговор о закупу пословних просторија бр. 2199/05 од 23.7.2007. године утврђено је да јавно предузеће „Пословни простор Звездара“ издаје у закуп Јовану Вученовићу пословни простор површине 18м² на адреси Булевар краља Александра бр. 199а и то на неодређено време. Увидом у Анекс Уговора У бр. 2199-1/05 од дана 12.2.2016. године, утврђено је да је услед доношења Решења Агенције за реституцију 46-004494/13, 46-027327/14 и 46-027402/14 измењена површина пословног простора који Звездара издаје у закуп на 9м².

Увидом у Уговор о закупу пословних просторија бр. 2564/2010 од дана 1.7.2014. године, утврђено је да је закупцу Графарт доо издат у закуп пословни простор који се налази у Булевару краља Александра 199а површине 42м² и то на неодређено време. Увидом у Анекс уговора о закупу У бр. 2564/16 од дана 12.2.2016. године, утврђено је да је услед доношења Решења Агенције за реституцију 46-004494/13, 46-027327/14 и 46-027402/14 измењена површина пословног простора који Звездара издаје у закуп на 21м².

Увидом у Уговор о закупу пословних просторија бр. 2031/04 од дана 29.7.2004. године утврђено је да се пословни простор површине 31м² на адреси Булевар краља Александра бр. 199а издаје у закуп Павловић Александру на одређено време, до добијања одговора Републичке дирекције за имовину Републике Србије, након чега ће се закључити уговор на неодређено време. Увидом у Анекс Уговора о закупу У бр. 2031-1/04 од дана 12.2.2016. године утврђено је да је услед доношења Решења Агенције за реституцију 46-004494/13, 46-027327/14 и 46-027402/14 измењена површина пословног простора који Звездара издаје у закуп на 15,50м².

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.

Члан 6 став 1 Закона о отклањању последица, предвиђа да се враћање имовине у натуралном облику спроводи у складу са овим законом као и законом о враћању одузете имовине и обештећењу.

Чланом 2 став 1 тачка 1 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС" бр. 13/2016) прописује 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.

Како је предметна имовина одузета од Руже Хершковић са уделом од $\frac{1}{2}$ и то применом Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског зељишта, који закон је у члану 2 став 1 тачка 34 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу побројан као пропис по којем се може остварити право на враћање имовине, овај орган је нашао да нема сметњи враћању предметне имовине у смислу члана 2 став 1 тачка 1 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника.

Чланом 2 став 1 тачком 3 Закона прописано је да се под појмом "бивши власник" у смислу овог Закона подразумева физичко лице које је било припадник јеврејске заједнице и власник у време одузимања имовине и правно лице које је у време одузимања имовине на било који начин било у функцији јеврејске заједнице, а које је било власник имовине у време одузимања.

Увидом у достављену документацију, а пре свега у Извод Личног описа страног држављанина Руже Хершковић, рођене дана 5.1.1896. године, утврђено је да је иста припадник Мојсијеве вере, те је овај орган у том смислу нашао да је иста несумњиво припадник јеврејске заједнице у смислу закона о отклањању последица.

Такође, Агенција је испитивала и да ли се ради о имовини без наследника у смислу чл. 2 став 1 тачка 2 закона, којим је прописано да се "имовином без наследника" сматра одузета имовина за коју није поднет захтев, односно за коју је захтев поднет од лица које нема активну легитимацију у смислу одредаба Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, осим имовине за коју је обавезу обештећења бившег власника преузела страна држава по основу међународног уговора.

Како је поступајући орган увидом у електронску базу података Агенције утврдио да није поднет захтев за враћање имовине иза Руже, односно Павла Хершковића, то је утврђено да је да се ради о тзв. имовини без наследника сходно члану 2 став 1 тачка 2 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника.

Члан 15 став 1 Закона о враћању предвиђа да се овим законом враћању непокретности и покретне 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. Члан 17 став 1 закона предвиђа да се објекат у смислу овог закона сматра увећаним уколико је дограђен или надзидан у складу са законом, чиме је увећана бруто површине, као и да се извођење грађевинских радова унутар постојећег габарита и волумена не сматра увећањем објекта у смислу овог закона.

Како је поступајући орган утврдио да је предметна имовина у државној својини, уписаног корисника ГО Звездара са уделом од $\frac{5}{8}$, нађено је да нема сметњи враћању предметне

имовине у уделу који је припадао Ружи Хершковић као бившем власнику у смислу члана 15 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Одлучујући о сувласничком уделу који се враћа овим Решењем, овај орган је имао у виду да је Ружа Хершковић била власник предметне зграде са једном идеалном половином, те је у том смислу и одређен сувласнички удео приликом враћања предметних пословних простора.

Како је поступајући орган увидом у достављену документацију, а пре свега достављени Лист непокретности 1885 КО Звездара, достављене уговоре о закупу, као и Земљишнокњижни уложак 4219 КО Звездара утврдио да су предметни пословни простори исте површине као и у тренутку одузимања, то је нађено да нема сметњи враћању у смислу члана 17 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

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 налазе у згради на адреси Булевар краља Александра бр. 199а, на катастарској парцели број 4251/10 КО Звездара, то је овај орган нашао да су испуњени услови прописани чланом 23 става 2 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, будући да подносилац 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 налази на овој парцели.

Приликом одлучивања о предаји у државину пословних простора из тачке 1 диспозитива овог решења, овај орган посебно је имао у виду да је одредбом чл. 28. став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано да се пословне просторије дате у закуп било које врсте или сродан однос, враћају бившем власнику у својину у складу са законом, а по истеку три године од дана извршности решења о враћању имовине и у државину, ако се бивши власник и купац другачије не споразумеју, те да у периоду од стицања својине до ступања у посед бившег власника, купац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником, те је и одлучено као у тачки 2 диспозитива овог решења.

Имајући у виду да је Агенција сходно члану 18 Закона отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, утврдила све чињенице и околности од значаја за одлучивање о захтеву, односно да су пословни простори враћени овим решењем одузети од физичког лица које је било у време подржављења припадник Јеврејске заједнице, да означени посебни делови предметне непокретности представљају „имовину без наследника“, да су данас у истој површини као и у тренутку одузимања, да су у државној својини Републике Србије, корисника ГО Звездара, као и да у предметној згради нема других посебних делова непокретности који су у својини Републике Србије, односно да су преостали посебни делови отуђени, овај орган је нашао да су испуњени сви услови, те је и донета одлука као у тачки 1 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.

Овај орган је у доказном поступку извео и остале доказе које није посебно образлагао јер не би били од утицаја на другачију одлуку у овој управној ствари.

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

**САВЕТНИК ЗА ПОСТУПАК
ВРАЋАЊА ИМОВИНЕ ЖРТАВА ХОЛОКАУСТА**

[Својеручни потпис]
Александар Одаховски

СЕКТОР ЗА КООРДИНАЦИЈУ И НАДЗОР

[Својеручни потпис]



Доставити:

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Београд, преко адвоката Софије Француски-Леви, Милешевска бр. 2, Београд
2. Државном правобранилаштву РС, ул. Немањина бр.22-26, Београд,
3. Градском правобранилаштву града Београда, ул. Тиршова бр.3, Београд,
5. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
6. Архиви,
7. У предмет.

По правоснажности:

1. Управи јавних прихода града Београда, Одељење за подручје ГО Звездара ул. Захумска бр. 23а, Београд,
2. РГЗ служби за катастар непокретности Звездара, ул. Цара Душана бр. 1, Београд,
3. Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, ул. Краља Милана бр. 16, Београд,
4. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор.

ЕКСПЕДОВАНО
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТАТУЦИЈУ

дана 27. 03. 2018