



**Република Србија**  
**АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ**

Јединица за враћање имовине  
жртва Холокауста

Београд, ул Масарикова бр. 5

Број: 46-000406/2017

Датум: 27. август 2018. године

А.О.

Агенција за реституцију Републике Србије - Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући уо захтеву Јеврејске општине Зрењанин, Житни трг бр. 1, 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), на основу члана 136 и 139 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 13/2016), након спроведеног поступка, донела је дана 27. август 2018. године следеће:

### ДЕЛИМИЧНО РЕШЕЊЕ

**1. УСВАЈА СЕ захтев, враћа се имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине Зрењанин. ул. Житни трг бр. 1, Зрењанин и то на:**

- **двособном стану бр 3** површине 52м<sup>2</sup>, у приземљу породичне стамбене зграде на адреси Слободана Бурсаћа бр. 18, који је према Листу непокретности 24119 КО Зрењанин 1, у јавној својини Града Зрењанина, са уделом од 1/1,
- као и на градском грађевинском земљишту на катастарској парцели **4335 КО Зрењанин 1**, у уделу који је у сразмери са површином стана из тачке 1 алинеја 1 диспозитива овог решења, који се враћа, у односу на укупну површину објекта бр. 1 и 2 на кат. парцели 4335 КО Зрењанин 1.

а које непокретности су одузете од Александра Шандора Сарваша, као бившег власника и то на основу купопродајног уговора од 9.9.1943. године између Стефана Хофмана из Бечкерекa, као одређеног и опуномоћеног комесара имовине Јеврејина Шандора Сарваша са једне стране и Пол Аноа као купца, као и на основу Коначног одобрења Генералног заступника за привреду у Србији бр. 692 од 4.10.1943. године.

**2. Стан из тачке 1 алинеја 1, враћа се по правноснажности овог Решења у својину и државину Јеврејске општине Зрењанин.**

**3. На основу овог решења, а по правноснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине у корист Јеврејске општине Зрењанин, на непокретностима 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, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења.
6. О преосталом делу захтева, који се односи на непокретности одузетих од Александра Сарваша као бившег власника, а које се налазе на кат. парцели 4335 и 4336 КО Зрењанин 1 према новом премеру, биће одлучено накнадно, када се за то стекну законом прописани услови.


### Образложење

Захтевом од дана 26.10.2017. године, Агенцији се обратила Јеврејска општина Зрењанин, захтевом за враћање имовине одузете од Сарваш Шандора, као бившег власника. Предмет захтева је кућа бр. 802 са двориштем и баштом димензије 630 клафтера на парцели топ бр. 1302 и 1303 у Великом Бечкереку према старом премеру. Уз захтев је достављена документација побројана у обрасцу захтева за враћање. Такође, одлука је донета на основу документације накнадно достављене од стране подносиоца захтева, као и на основу документације накнадно прибављене од стране Агенције за реституцију.

Поводом предметног захтева, изјаснило се Државно правобранилаштво – Одељење у Зрењанину, поднеском Рес765/17 од дана 28.12.2017. године у којем се наводи да се према приложеним доказима може закључити да подносилац захтева није поднео све доказе у складу са одредбама Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих наследника, да не достаје потврда о идентификацији парцела, као и да не постоје услови за враћање предметне имовине у натуралном облику.

Поводом предметног захтева изјаснило се Градско правобранилаштво Града Зрењанина, поднеском У 290/17 од дана 22.1.2018. године у којем се наводи да предмет поступка може да буде само стан бр. 3 који се налази у стамбеној згради у Зрењанину у улици Слободана Бурша бр. 18, двособан стан површине 52м<sup>2</sup>, који није продат, те који је према последњим расположивим подацима уговором о закупу бр. 170/25 дат у закуп на одређено време за период од 16.5.2000. године па до 16.5.2002. године Илији Ступару из Зрењанина. Како је град послове упављања становима поверио јавном предузећу „Градска стамбена агенција Зрењанин“ предлажу да се од њих затражи допуна информације о стању поседа и статуса стана. Везано за преостали део захтева, наводи да је то заправо плац на којем се налази стан и који не може бити самостално предмет враћања, већ да се о њој примени одредби Закона о планирању и изградњу може уписати право заједничке недељиве својине свих етажних власника.

Ради потпуног и правилног утврђења чињеничног стања, дана 31.1.2018. године одржана је усмена расправа, на којој је подносилац захтева навео да остаје у свему при истом, да потражује враћање посебних делова непокретности одузетих од Шандора Сарваша, те чије је враћање могуће у натуралном облику у складу са законом.



Поднеском од дана 12.2.2018. године, подносилац захтева је навео да се сагласан са наводима истакнутим од стране Градског правобраниоца Зрењанина, као и да су достављени сви докази предвиђени предметним законом као и Уверење од РГЗ СКН Зрењанин бр. 952-3480/2016 од 20.2.2017. године, извод и Листа непокретности бр. 21748 и 24119 КО Зрењанин 1 са скицом парцела, док су у прилогу дописа достављени акти о подржављењу који су на немачком преведени од овлашћеног судског преводиоца.

На захтев Агенције, Дописом бр. 250/1 од 9.2.2018. године изјаснило се Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“, која је навела да се у евиденцији стамбеног и пословног простора Града Зрењанина на наведеној локацији налази само један стан, као стан непродат из друштвене својине, односно као основно средства града Зрењанина и то стан бр. 3 површине 52,50м<sup>2</sup>, чији је закупац на одређено време Илија Ступар на основу закључка стамбене комисије бр. 05-360-98 од 7.4.2000. године и Уговора о закупу стана на одређено време 170/25, који је истекао још 16.5.2002. године, иако се закупац и даље налази у стану.

Дописом бр. 360-1-59/18-IV-07-02 од дана 7.3.2018. године, изјаснило се Одељење за имовинско – правне послове и управљење имовином Града Зрењанина, које је навело да нема сазнања о евентуалним променама габарита објеката на локацији Слободана Бурсаћа 18.

Ради потпуног и правилног утврђења чињеничног стања дана 8.5.2018. године, на лицу места на адреси Слободана Бурсаћа у Зрењанину је спроведен увиђај на лицу места на којем је утврђено да су објекти 2,3,4 и 5 на кат. парцели 4335 КО Зрењанин порушени, односно да на терену не постоје, као и да се на истим местима налазе новоизграђени објекти који нису учртани на наведеној достављеној копији плана. Такође, на лицу места је утврђено да се један од новоизграђених објеката простира преко обе идентификоване парцеле.

Из овереног превода купопродајног уговора од 9.9.1943. године између Стефана Хофмана из Бечкерека, као одређеног и опуномоћеног комесара имовине Јеврејина Шандора Сарваша са једне стране и Пол Аноа, као купца са друге стране, утврђено је да је на основу пуномоћи према правилнику допуне правилника у вези Јевреја и рома од 30.5.1941. године овим продавац продао заувек, неопозиво и без терета некретнине које су уписане у протоколу катастра општине Бечкерек бр. 589 под а2 серијским бр. 1 топ бр. 1302, 1303, кућу бр. 802 са двориштем и баштом величине 630 клафтера (на адреси масариков трг бр. 18, а који уговор је потврђен Коначним одобрењем Генералног заступника за привреду у Србији од 4.10.1943. године.

Из Одлуке Градске комисије за конфискацију у Петровграду бр. 182/1945 од 22.9.1945. године, утврђено је да је целокупна имовина Пола Аноа, Паје и жене Терезије Фајгл, те која се налази на адреси Масарикова бр. 18 конфискује у корсит државе ДФЈ.

Из зкул 589 Бечкерек утврђено да су парцеле 1302 и 1303 Решењем 1328 од 15.4.1924 прешле у својину Александра Сарваша, да су потом прешле у својину Пол Аноа на основу купопродајног уговора од 9. септембра 1943. године, након чега је на основу Одлуке Градске експропријационе комисије бр. 182/1945 комплетна имовина прешла у својину ДФЈ.



Из Уверења РГЗ СКН Зрењанин 952-3480/2016 од 20.2.2017. године и ЛН 21748 КО Зрењанин 1 и ЛН 24119 КО Зрењанин 1 утврђено је да парцелама 1302 – 1303 површине 22а6бм2 према старом премеру одговарају парцеле 4335 и 4336 КО Зрењанин 1 према новом премеру, као и да се на парцели 4335 КО Зрењанин 1 налази градско грађевинско земљиште површине 14а20м2, на којем је изграђено 5 зграда, од којих је зграда бр. 1 породична стамбена зграда – објекат преузет из земљишне књиге у својини Републике Србије, корисништво Града Зрењанина, са адресом Слободана Бурсаћа бр. 18, затим зграда бр. 2 породична стамбена зграда – објекат преузет из земљишне књиге, у јавној својини Града Зрењанина, док су преостале 3 зграде помоћне зграде – објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката у јавној својини града Зрењанина. Такође, утврђено је да се у згради бр. 1 налази 7 станова од којих је двособан стан бр. 3 површине 52м2 у приземљу зграде у јавној својини Града Зрењанина, док су преостали станови у приватној својини физичких лица. Такође, утврђено је да се на кат. парцели 4336 КО Зрењанин 1 налази градско грађевинско земљиште површине 7а43м2 на коме се налази помоћна зграда 1 – објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, корисника Града Зрењанина.

Из садржине Уговора о закупу стана на одређено време 170/75 утврђено је да је општина Зрењанин издала Илији Ступару стан површине 52,50м2, те који се налази на адреси Тепличка 18 и то на одређено време од 16.5.2000. године до 16.5.2002. године.

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 природном 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, која се налази на кат. парцели 4335 КО Зрењанин 1, са адресом Слободана Бурсаћа бр. 18, (некада Масарикова улица) одузета од овде означеног бившег власника за време Холокауста и то применом дискриминаторског прописа, односно Одлуке о Јеврејима и Ромима, 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 достављени ЗКУЛ 589 КО Бечкерек, Купопродајни уговор од дана 9.9.1943. године и Коначно одобрење Генералног заступника за привреду у Србији бр. 692 од 4.10.1943. године, утврђено је да је Шандор (Александар) Сарваш био припадник јеврејске заједнице у време одузимања предметне имовине, те да у том смислу нема сметњи враћању у смислу члана 2 став 1 тачка 3 Закона.

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 Шандора (Александра) Сарваша сходно Закону о враћању одузете имовине и обештећењу, 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 одузета од Александра (Шандора) Сарваша са уделом од 1/1, да је иста данас у јавној својини Града Зрењанина са уделом од 1/1, да иста није мењала површину и габарите у складу са законом, нађено је да нема сметњи враћању предметне имовине у складу са чланом 15 и 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 Зрењанину 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



објекта који се налазе на тој парцели. Имајући у виду да је подносиоцу захтева враћен посебни физички део, који се налази у згради на адреси Слободана Бурсаћа 18, на катастарској парцели број 4335 КО Зрењанин 1, 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 враћеног посебног физичког дела делова у односу на укупну површину објекта бр. 1 и 2 који се налазе на овој парцели.

Како је поступајући орган утврдио да предметни стан данас користи Илија Ступар и то на основу Уговора о закупу бр. 170/25, на одређено време до дана 16.5.2002. године, дакле који је истекао дана 17.5.2002. године, то је нађено да се исти користи без правног основа, те да је исти потребно вратити у својину и државину подносиоца захтева, те је и одлучено као у тачки 2 диспозитива овог решења.

У складу са чланом 19 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, којим је прописано да се у решењу налаже се надлежним органима извршење решења, као и брисање евентуалних терета, одлучено је као у тачки 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.

Када је у питању преостали део захтева који се односи на имовине Александра Шандора Сарваша на парцели 4335 и 4336 КО Зрењанин 1, према новом премеру, одлука ће бити донета након потпуног утврђења чињеничног стања, односно када се за то стекну законом прописани услови.

**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**

Александар Одаховски


**СЕКТОР ЗА КООРДИНАЦИЈУ И НАДЗОР**

*M. S. Panty*



**ВЛ. ДИРЕКТОРА**

Грахиња Секулић

  
**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Зрењанин, Житни трг бр. 1, Зрењанин
2. Државном правобранилаштву, Одељење у Зрењанину, Гимназијска бр. 7, Зрењанин
3. Градском правобранилаштву Града Зрењанина, Народног фронта бр. 2, Зрењанин
5. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
6. Архиви,
7. У предмет.

**По правоснажности:**

1. Локална пореска администрација Града Зрењанина, Трг слободе 10, Зрењанин
2. РГЗ служби за катастар непокретности Зрењанин, Трг слободе 10, Зрењанин
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  
У АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

дана 28. 08. 2018

