



Република Србија  
**АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ**  
 Јединица за враћање имовине  
 Жртва Холокауста  
 Београд, Масарикова број 5  
 Број предмета: 46-000088/2017  
 Датум: 22.05.2020. године  
 М.Аћ.

Агенција за реституцију – Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске општине Зрењанин, из Зрењанина, ул. Житни трг број 1, коју заступа председница ЈО Зрењанин, Љиљана Попов, за враћање одузете имовине, сходно одредбама члана 12. и члана 18. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“, бр.13/2016), на основу члана 213. став 1. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС, број 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење) као и 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 06.04.2020. године следеће:

## РЕШЕЊЕ

**1. УСВАЈА СЕ** захтев, враћа се имовина и утврђује право својине Јеврејској општини Зрењанин, из Зрењанина, у уделу 1/1, на непокретној имовини, и то на:

- стану број 6, површине 45,86м<sup>2</sup>, у згради у ул. Милетићева број 45, на катастарској парцели број 5024/2 КО Зрењанин 1, новог премера, уписаној у Листу непокретности број 21970 КО Зрењанин, бр.зг.1, ванкњижног власника Града Зрењанина,

- градском грађевинском земљишту на катастарској парцели број: 5024/2 КО Зрењанин 1, новог премера, у уделу који је у сразмери са површином враћеног посебног физичког дела, у односу на укупну површину објекта на тој катастарској парцели, а која имовина је одузета на основу Купропродајног уговора, ДН број 3515/43, из 1943.године, бившем власнику Штајнер Золтану (Steiner Zoltan).

**2. Стан** из тачке 1. алинеја 1. диспозитива овог решења, на коме постоји законом заштићено станарско право, Јеврејска општина Зрењанин-корисник реституције, постаје од дана извршности овог решења закуподавац лицу са станарским правом, односно правом закупа, под условима утврђеним законом којим се уређује област становања.

**3. На основу** овог решења, а по правоснажности истог, као и на основу Налаза и мишљења вештака од 10.02.2020. године, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис стана из тачке 1.алинеја 1. диспозитива овог решења као посебног физичког дела објекта број 1. на кат.парцели 5024/2, КО Зрењанин 1, уписаној у Лист непокретности број: 21970, КО Зрењанин, на начин како је то описано у тачки 1.алинеја 1. решења као и упис права својине на враћеним непокретностима из тачке 1. диспозитива овог решења у означеном уделу у корист Јеврејске општине Зрењанин.

4. Налаже се надлежном органу за упис права на непокретностима да на основу овог решења а по његовој правноснажности 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 Војводина, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом њеног првог отуђења.

6. **Одбија се захтев** Јеврејске општине Зрењанин у делу који се односи на враћање посебних делова бр.1, 2, 3, 7 и 8, у објекту бр.зг.1, са припадајућим грађевинским земљиштем, на катастарској парцели број 5024/1 КО Зрењанин 1, новог премера, посебних делова бр.4 и 5, у објекту бр.зг.1, као и помоћних објеката бр.зг. 2 и 3, са припадајућим грађевинским земљиштем, на кат.парц.бр. 5024/2 КО Зрењанин 1, новог премера, као неоснован.

### Образложење

Јеврејска општина Зрењанин, обратила се Агенцији за реституцију- Јединици за враћање имовине жртва Холокауста, захтевом за враћање имовине иза бившег власника Штајнер Золтана, а који захтев се води под бр.46-000088/2017.

У конкретној управној ствари, предмет захтева за враћање је кућа број 1480 са двориштем, на парц.број топ.број 2463, ЗКУЛ број 1457, старог премера, односно на кат.парц.бр. 5024/1 и 5024/2, ЛН бр.21603 и 21970 КО Зрењанин 1, новог премера.

Уз захтев је достављена документација побројана у обрасцу захтева. У списима предмета се налази и документација коју је подносилац накнадно доставио, укључујући и Налаз и мишљење вештака Стевана Грегловића од дана 10.02.2020.године, достављено уз Поднесак од дана 12.02.2020.године, у којем се наводи да, поступајући сагласно Закључку Агенције за реституцију-Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, од 27.08.2019.године, којим је одређено вештачење у предмету број 46-000088/2017, Стевану Грегловићу, достављају Извештај сталног судког вештака о стању објекта и Елаборат етажне деобе објекта бр.1, на кат.парц.бр.5024/1 и 5024/2, ЛН бр.21603 и 21970, КО Зрењанин 1, те да сходно горе наведеном сматрају да су се стекли услови за мериторно решавање предмета.

Одељење за урбанизам, Одсек за спровођење обједињене процедуре, Дописом број 351-2/2017-8-IV-05-02, од дана 27.03.2017.године, обавестило је поступајући орган да увидом у интерни програм „Грађевинске дозволе“ и у Регистар обједињених процедура који води Одсек за спровођење обједињене процедуре од 2016.године, кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре, нису пронашли податаке у вези са грађевинским и употребним дозволама за објекте у ул.Милетићева број 45, на кат.парц.бр.5024/1 и 5024/2, КО Зрењанин 1. Историјски архив Зрењанин, Дописом број 240/2017 од 10.03.2017.године и Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, Дописом број 7-20/17 од 13.04.2017.године, обавестили су поступајући орган да не поседују пројекат зграде у ул. Милетићева број 45, топ.бр.парц. 2463. РГЗ СКН Зрењанин, уз Допис број 952-595/2017 од 13.03.2017.године, доставила је копију дела детаљног листа број 37, КО Зрењанин 1, старог премера и копију дела прегледне карте евиденције кућних бројева КО Зрењанин из 1881.године, поступајући по захтеву Агенције да доставе архивску копију плана за парц.топ.број 2463 КО Велики Бечкерек, старог премера, док су Дописом број 952-595/2017 од 31.7.2017.године, обавестили поступајући орган да је основни премер КО Зрењанин 1 урађен 1946.године, а да је обнова премера урађена 1964.године, те су доставили копију детаљне скице број 237/66, 212/59 и 234/65, основног премера из 1946.године за парцелу број 5024, копију скице број 1/65, 4/59 и 26/6, премера реамбулације КО Зрењанин из 1964.године, за кат.парц.број 5024 и фотокопију дела дигиталног катастарског плана КО Зрењанин за кат.парц.бр.5024/1 и 5024/2.

Дана 11.04.2017. године у Агенцији за реституцију, одржана је усмена јавна расправа у присуству заступника ЈО Зрењанин, која је том приликом изјавила да остаје при поднетом захтеву у целисти, те да поступајући орган донесе решење сагласно Закону о отклањању последица жртва Холокауста.

Поводом предметног захтева Државно првобранилаштво, изјаснило се писаним путем, Поднеском број Рес.247 /17 од 24.03.2017.године, у којем су навели да се у начелу не противе враћању имовине, уколико су испуњени сви законски услови.



Градско правобранилаштво Града Зрењанина, доставило је своје изјашњење, Поднесак број У.93/17, од дана 21.03.2017.године, у којем су навели да су власници етажа у згради у Зрењанину, ул.Милетићева број 45, следећи: стана површине 13,95м<sup>2</sup> Град Зрењанин, стана површине 35,84 м<sup>2</sup>, Град Зрењанин, стана површине 34,51 м<sup>2</sup> Боса Чавић, стана површине 52,02 м<sup>2</sup> Снежана Грујић, стана површине 42,64м<sup>2</sup> Љубица Јорданов, стана површине 35,84 Град Зрењанин, стана површине 41,2, Перин Фрања и стана површине 46,22 м<sup>2</sup>, Турински Душко, а на коју околност су доставили уговоре о закупу, откупу, купопродаји, решења и листе квалитета. Напоменули су да је на истој адреси био и стан површине 17,08 м<sup>2</sup>, али да је он у току 1989.године, порушен за потребе отварања сувог улаза у зграду.

Након спроведеног испитног поступка Агенција је на основу писмених доказа које су доставили подносиоци захтева, документације прибављене службеним путем, као и на основу одржане усмене расправе, утврдила следеће чињенично стање битно за доношење одлуке.

Из ЗКУЛ-а број 1457 КО Велики Бечкерек, утврђено је да је у истом уписана парц. број 2463, као власништво Штајнер Золтана. Потом је утврђено да је Пр.17.08.1943.године, ДН број 3515, уписано право власништва на непокретности у А листу, у корист Treuhand AG, те да је Пр.11.12.1945.године, Дн број 2370/45, на основу решења Комисије за конфискацију број 1199/45, укњижено право власништва у корист ФНРЈ.

Из овереног превода са немачког језика Купопродајног уговора, ДН број 3515/43, из 1943.године, утврђено је да је исти, на основу Правилника војне команде у Србији у вези са Јеврејима и Ромима, закључен између Шлихтер Николауса, у својству ком.управника имовине Јеврејина Штајнер Золтана, као продавца и фирме Treuhand A.G., као купца, те да је предмет уговора кућа бр.1480, са двориштем, површине 250квхв, Темешбургер Грасе број 45, уписана у протокол катастра општине Бечкерек, ЗКУЛ број 1457, под бројем топ.2463.

Из Уверења о идентификацији РГЗ СКН Зрењанин, број 952-3448/2016 од 29.12.2016.године, утврђено је да парц.број 2463, старог премера, данас одговарају кат.парц.бр.5024/1, ЛН број 21603 и 5024/2, ЛН број 21970, новог премера, све КО Зрењанин 1.

Из Копије плана за кат.парц.бр.5024/1 и 5024/1, утврђено је да је на кат.парц.број 5024/1 уцртан један објекат а да су на кат.парц.број 5024/2, уцртана три објекта.

Из ЛН број 21603 КО Зрењанин, издат од стране РГЗ СКН Зрењанин, под бројем 952-3448/2016 од 29.12.2016.године, утврђено је да је у истом уписана кат.парц.број 5024/1, описана као земљиште под зградом-објектом и земљиште уз зграду-објекат, односно као градско грађевинско земљиште, површине 3а13м<sup>2</sup>, као јавна својина Града Зрењанина. Даље је утврђено да се на кат.парц.број 5024/1, налази објекат, бр.зг.1, ул.Милетићева број 45, описан као породична стамбена зграда односно као објекат преузет из земљишне књиге, у јавној својини Града Зрењанина.

Из ЛН број 21970 КО Зрењанин, издат од стране РГЗ СКН Зрењанин, под бројем 952-3448/2016 од 29.12.2016.године, утврђено је да је у истом уписана кат.парц.број 5024/2, описана као земљиште под зградом-објектом, бр.зг.1, 2 и 3, и земљиште уз зграду-објекат, односно као градско грађевинско земљиште, површине 9а06м<sup>2</sup>, као јавна својина Града Зрењанина у уделу 5292/14760, државна својина са правом коришћења Божић Ранка у уделу 5204/14760 и државна својина са правом коришћења Хуткаи Маријана у уделу 424/14760. Даље је утврђено да су на кат.парц.број 5024/2, уписани објекат, бр.зг.1, описан као породична стамбена зграда односно као објекат преузет из земљишне књиге, у ул.Милетићева број 45, као и објекти, бр.зг.2 и 3, описани као помоћне зграде, односно као објекти преузети из земљишне књиге, сви као јавна својина Града Зрењанина у уделу 5292/1470, приватна својина Божић Ранка у уделу 5204/14760 и приватна својина Хуткаи Маријана у уделу 4264/14760.

Будући да се у конкретној управној ствари погражује објекат на парцели број 2463, КО Велики Бечкерек, уписан у ЗКУЛ број 1457, као кућа број 1480, а да не постоји спецификација посебних делова објекта у Листу непокретности, те да се на основу документације у списима предмета, није могло са сигурношћу утврдити да ли се ради о старом објекту који је био предмет одузимања, као и да ли је било евентуалних грађевинских радова којим је исти увећан, на предлог подносиоца захтева, овај орган је, имајући у виду одредбу из чл.74.став 5.тачка 3. Закона о државном премеру и катастру, којој је прописано да се подаци о посебним физичким деловима уписују или на основу Уверења надлежног органа или на основу Налаза и мишљења вештака грађевинске струке, Закључком број 46-000088/2017 од

09.08.2017.године, одредио извођење доказа вештачењем, преко судског вештака Кордић Горана, којем је био поверен задатак да идентификује стари објекат који је у ЗКУЛ број 1457 КО Велики Бечкерек, уписан као кућа број 1480, топ.број парцеле 2463, да изради спецификацију посебних физичких делова старог објекта са површинама, имајући у виду евентуалне грађевинске радове који су спроведени у складу са законом, да утврди да ли је објекат претрпео грађевинске промене од периода пре Другог светског рата до данашњег дана, о каквим се грађевинским променама ради, да ли су евентуално грађевински радови извршени у складу са Законом (да ли су издате грађевинске и употребне дозволе), као и да утврди да ли је дошло до увећања објекта у смислу чл.17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, те да утврди ко су корисници посебних физичких делова и по ком правном основу се исти користе. С обзиром да именовани вештак није поступио по наведеном Закључку, а да је подносилац захтева Поднеском од дана 12.06.2019.године, предложио извођење доказа вештачењем преко другог вештака, Стевана Грегловића, првобитни Закључак је стављен ван снаге Закључком поступајућег органа од дана 27.08.2019.године, и једновремено је истим Закључком, исти задатак поверен сада другом предложеном вештаку са листе сталних судских вештака за област грађевинарство Стевану Грегловићу, након чега је именовани вештак доставио свој Налаз и мишљење од дана 10.02.2020.године, преко подносиоца захтева.

У свом Налазу и мишљењу од дана 10.02.2020.године, вештак је навео да је на лице места излазио у више наврата, а да је фотодокументација урађена дана 13.09.2019.године. Даље је навео да је Уверењем о идентификацији број 952-3448/2016 од 29.12.2016.године, утврђено да је парц.топ.број 2463 КО Велики Бечкерек, уписана у ЗКУЛ број 1457 КО Велики Бечкерек, сада у катастру непокретности подељена на две парцеле бр. 5024/1, која је уписана у ЛН број 21603 КО Зрењанин 1, и 5024/2, која је уписана у ЛН број 21790 КО Зрењанин 1, да је на парцели број 5024/1 истакнут један објекат а на 5024/2, три објекта, те да је у земљишним књигама површина парцеле била 8а99м<sup>2</sup>, док је површина обе парцеле по новом премеру 9а19м<sup>2</sup>, што је приближно старом премеру. Навео је да се у прегледној карти кућних бројева из 1881.године, може видети објекат под бројем 1480, да се на деловима извода који су упоредо приказани може видети да је задржено исто нумерисање за објекте од 1881.године до данас, те да је улични објекат постојао у нешто другачијим габаритима, али да треба узети у обзир да се ради о документу који датира од пре 140 година. Вештак је закључио да је у тренутку Другог светског рата, постојао предњи објекат уз Милетићеву улицу, сада на парцели број 5024/2 и део објекта уз реку на парцели број 5024/1, што је на скици прегледно и обележио, да су на парцели број 5024/2, у наставку стамбеног објекта, постојала и два помоћна објекта, која су накнадно срушена и на њиховом месту су изграђени други помоћни објекти који носе бр.2 и 3 у садашњем оперативном плану а који су исто уклоњени и не постоје на терену. У погледу парцеле број 5024/1, вештак је констатовао да се у ЛН број 21603 КО Зрењанин 1, објекат на тој парцели, води као породична стамбена зграда која је преузета из земљишне књиге, те да су парцела и објекат у јавној својини Града Зрењанина у уделу 1/1, док је у погледу парцеле број 5024/2, констатовао да се у ЛН број 21790 КО Зрењанин 1, воде три објекта где се објекат број 1, површине 221м<sup>2</sup> води као породична стамбена зграда а објекти бр.2, површине 32м<sup>2</sup> и број 3, површине 12м<sup>2</sup>, као помоћни објекти, те да су сва три објекта преузета из земљишне књиге. Даље наводи да је власништво на парцели мешовито, из разлога што Ранко Божић, има право коришћења у уделу 5204/14760, Град Зрењанин, јавна својина у уделу 5292/14760, Република Србија, државна својина у уделу 5204/14760, Хуткаи Маријан, приватна својина у уделу 4264/14760, те да с обзиром да се држава појављује у истом уделу као и Божић Ранко, није извршено претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту. Потом је констатовао да је на објектима следеће власништво, приватна својина Божић Ранка у уделу 5204/14760, јавна својина Града Зрењанина у уделу 5292/14760 и приватна својина Хуткаи Маријана у уделу 4264/14760. Потом је констатовао да је на свим објектима било доградње и рушења, како помоћних објеката тако и делова стамбених простора. Утврдио је да на овој локацији, посматрајући обе парцеле и оба објекта, постоји осам стамбених простора, и то на парцели број 5024/1, 5 јединица, а на парцели број 5024/2, преостале 3 јединице. Истакао је да је Правобранилаштво Града Зрењанина, навело да су власници етажа у згради у Зрењанину, ул.Милетићева број 45, следећи: стана површине 13,95м<sup>2</sup> Град Зрењанин, стана површине 35,84 м<sup>2</sup>, Град Зрењанин, стана површине 34,51 м<sup>2</sup> Боса Чавић, стана површине 52,02 м<sup>2</sup> Снежана Грујић, стана површине 42,64м<sup>2</sup> Љубица Јорданов, стана површине 35,84 Град Зрењанин, стана површине 41,32, Перин Фрања и стана површине 46,22 м<sup>2</sup>, Турински Душко, али да површине које су

наведене нису у потпуности тачне, те да постоје одступања јер је било адаптације и реконструкције простора а делом и доградње. Осврнуо се и на обавештење Градског правобранилаштва „један стан је срушен да би се обезбедио суви улаз узграду“, те навео да је то део објекта на парцели број 5024/1, који је срушен како би се обезбедио приступ јединицама под бр.3, 7 и 8. Додао је и да у предњем, уличном објекту није било рушења.

У погледу објекта на кат.парц. број 5024/1, вештак је констатовао тј. учртао на скици, да су посебни делови 7 и 8, на делу објекта који је постојао у тренутку Другог светског рата, а да су посебни делови 1, 2 и 3, у делу објекта који је сазидан између Другог светског рата и премера 1964.године, да је стан број 1, мали стан са две просторије чији је станар Станков Петар, пребачен у старачки дом, те да је некада постојала само једна просторија а да је предсобље дозидано сипорекс блоковима, који дозидани део излази из габарита парцеле и улази у парцелу број 5024/2, да је стан број 2, стан у којем живи Милинков Душан са породицом, који стан је добијен од надлежних служби као привремено решење, на основу решења број III-05-01-06-79/1/98, до завршетка санација у објекту у Потиској улици, а чије предсобље такође излази ван габарита објекта и парцеле и улази у парцелу број 5025/2, да је стан број 3, у откупу од стране Чавић Босе, те да је од просторија дограђен улаз, да се стан број 7, налази у самом ћошку парцеле, те да је садашњи власник стана Божић Станимир, а да је стан првобитно откупљен из друштвене својине уговором из 1998.године од стране Перин Фрање, и да је стан број 8, стан у којем живи Турински Савета, на основу купопродајног уговора број 01-3/1860/22/2 од 12.07.1993.године, закљученог између општине Зрењанин и Турински Душка. У погледу објекта на парцели број 5024/2, вештак је констатовао тј.учртао на скици да се посебни делови бр.4, 5 и 6, налазе у објекту уз Милетићеву улицу, који је постојао у тренутку Другог светског рата, те да се стан број 4, налази у оквиру уличног старог објекта на парцели број 5024/2, у којем живи Божић Станимир са породицом, а који стан је продат купопродајним уговором број 01-2/4210/14 од 09.10.1992.године, да је стан број 5, био приватна својина Љубице Јорданов, на основу купопродајног уговора број 130/670/2/3 од 22.04.1991.године, а да је Марјан Хуткаи, који је уписан у ЛН, купио стан од Љубице Јорданов, да је стан број 6 и даље општински стан који тренутно користи Стоја Шијаковић, која је изјавила да је њен муж добио стан од бродоградилшта Зрењанин, и то стан који је „Речно бродарство“ поклонило општини Зрењанин. Даље је навео да су зидови тог стана од мешовитог материјала, да је таваница дрвена са штукатуром типа „караватан“, да подрум постоји испод овог стана али да га сви користе, да се таван не користи, да од просторија постоји предсобље, кухиња, купатило, трпезарија и соба, да је у оквиру габарита стана, од предсобља, формирано купатило, да је на подовима патос даска, те да је: улаз површине 3,68м<sup>2</sup>, купатило 20,2м<sup>2</sup>, кухиња 5,03м<sup>2</sup>, трпезарија 12,85м<sup>2</sup> и соба 22,28м<sup>2</sup>, што чини укупну нето површину стана од 45,86м<sup>2</sup>. Вештак је констатовао да стан није дограђиван, само адаптиран у делу купатила, и да се налази у габаритима првобитног објекта. Додао је да је надвратник дрвена греда која се у грађевинарству не користи од појаве бетона и модерног начина градње, да су објекти овог типа у конструкцијском смислу били зидане зграде, које су све до почетка 20.века извођене уз минималну примену бетона, а скоро у свим случајевима без употребе армираног бетона. Навео је да осим опеке, која је коришћена за извођење главних конструкцијских елемената-зидова, у тим објектима се срећу елементи од дрвета, те да је предметни објекат баш такав случај. Истакао је да једини део стана који је адаптиран јесте зид на самом углу где је изведена бетонска темељна греда и саниран зид изнад, те да је приликом формирања купатила и санитарног чвора, зид ка колском улазу, морао претрпети одређене радове јер су на том месту везе инсталација водовода и канализације са примарним водовима. Додао је да је надстрешница монтажно- демонтажног типа тако да се не сматра доградњом. Навео је да постоји подрумски простор који се заједнички користи, који је изведен у опеци где је плафон у своду, да нема хидроизолације у зидовима, те да је влага приметна. На крају је вештак констатовао да, с обзиром да се фактичко стање разликује од власничких листова, да су сви радови на објекту били нелегални, да је већина станова дограђена, адаптирана, санирана или реорганизована првенствено из разлога што нису били у потпуности условни, а да пратеће документације у вези са радовима нема, тј. да су рађени без дозвола надлежних органа. Истакао је да је једини стан који није дограђиван и који је и даље у габаритима првобитног објекта из времена од пре Другог светског рата, стан под бројем 6, а који је и даље у власништву Града. Додао је да се површине које се наводе у Поднеску

Градског правобранилаштва Града Зрењанина У.93/17 од 21.03.2017.године, разликују од стања на терену, те да наведени стан уместо 35,84 м2 заправо има 45,86м2.

У делу свог Налаза, Елаборату етажне деобе, вештак је навео да се објекат етажне деобе налази у Зрењанину, у ул. Милетићева број 45, на кат.парц.број 5024/1, ЛН број 21603 КО Зрењанин 1 и на кат.парц.број 5024/2, ЛН број 21970 КО Зрењанин 1, те да је предмет етажне деобе објекат број 1, на кат.парц.број 5024/1, зидан од чврстог материјала, приземни- породична стамбена зграда и објекат број 1, на кат.парц.број 5024/2, од чврстог материјала, приземни- породична стамбена зграда. У објекту број 1, на кат.парц.број 5024/1, издвојио је посебно етаже бр.1, 2, 3, 7 и 8, а у објекту број 1, на кат.парц.број 5024/2, етаже бр.4, 5 и 6. Навео је да је носилац права на објекту број 1, на кат.парц.број 5024/1 Град Зрењанин, а на објекту број 1, на кат.парц.број 5024/2, Божић Миле, са уделом 5204/14760, Град Зрењанин, са уделом 5292/14760 и Хуткаи Маријан, са уделом 4264/14760. У Техничком опису, утврдио је да Етажа број 1, представља једнособни стан који се налази на кат.парц.број 5024/1 и делом на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин 1, у објекту број 1, у ул. Милетићева број 45, чији је корисник Град Зрењанин, површине 22,73м2, да Етажа број 2, представља двособан стан, површине 44,13м2 који се налази на кат.парц.број 5024/1 и делом на 5024/2 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Град Зрењанин, да Етажа број 3, представља једнособни стан, површине 40,80м2 који се налази на кат.парц.број 5024/1 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Боса Чавић, да Етажа број 4, представља трособан стан, површине 66,77м2 који се налази на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Снежана Грујић, да Етажа број 5, представља пословни простор, површине 44,09м2 који се налази на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Љубица Јорданов, да Етажа број 6, представља једнособни стан, површине 45,86м2 који се налази на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Град Зрењанин, да Етажа број 7, представља двособан стан, површине 47,53м2 који се налази на кат.парц.број 5024/1 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Перин Фрања и да Етажа број 8, представља трособан стан, површине 46,99м2 који се налази на кат.парц.број 5024/1 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Турински Душко.

Из Уговора о коришћењу стана, број 6183 од дана 22.12.1976.године, утврђено је да су уговор закључили дана 22.12.1976.године, Самоуправна интересна заједница у стамбеној области и области управљања и коришћења грађевинског земљишта у општини Зрењанин, с једне стране и Петаковић Бошко из Зрењанина, с друге стране, као носилац станарског права, да је именовани био у радном односу са Бродоградилштем, те да је предмет уговора стан број 3, у ул.Милетићева број 45, укупне површине 35,84м2, који се састоји од собе, кухиње, ВЦ-а, оставе и шупе. Даље је утврђено да се наводи да је носилац станарског права, почевши од 22.12.1976.године, дужан да плаћа станарину у месечном износу од 87,30 динара, месечно унапред, најкасније до 5-ог у месецу, те да ће носилац станарског права користити стап који је предмет овог уговора, заједно са члановима домаћинства, супругом.

Из Купопродајног уговора број 01-2/4210/14 од дана 09.10.1992.године, Ов.број 10667/92 од 23.10.1992.године, утврђено је да су уговор закључили Општина Зрењанин, као продавац и Грујић Снежана и Грујић Мирјана као као купци, а да је предмет купопродајног уговора стан број 1, у приземљу стамбене зграде, у ул. Милетићсва број 45, који се састоји од две собе, кухиње, предсобља и оставе, површине 52,05м2.

Из Купопродајног уговора број 130/670/2/3 од дана 22.04.1991.године, Ов.број 3217/91 од 23.10.1991.године, утврђено је да су уговор закључили Општина Зрењанин, као продавац и Јорданов Љубица као купац, а да је предмет купопродајног уговора стан број 2, у приземљу стамбене зграде, у ул. Милетићева број 45, који се састоји од две собе, кухиње, предсобља, подрума и шупе, површине 42,64м2.

Из Купопродајног уговора број 01-3/850/35/2 од дана 31.03.1993.године, утврђено је да су уговор закључили Општина Зрењанин, као продавац и Перин Фрања и Перин Весна, као као купци, а да је предмет купопродајног уговора стан број 7, у приземљу стамбене зграде, у ул. Милетићева број 45, површине 41,32м2.

Из Купопродајног уговора број 01-3/1860/22/2 од дана 12.07.1993.године, Ов.број 6448/93 од 20.07.1993.године, утврђено је да су уговор закључили Општина Зрењанин, као продавац и Турински

Душко и Турински Савета, као купци, а да је предмет купопродајног уговора стан број 6, у приземљу стамбене зграде, у ул. Милетићева број 45, који се састоји од собе, кухиње, предсобља и дегажмана, површине 46,22м<sup>2</sup>.

Чланом 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника 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. став 1. тачка 1. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника 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.

С обзиром да је из овереног Купопродајног уговора Дн број 3515/43, из 1943.године, као и из ЗКУЛ-а број 1457 КО Велики Бечкерек, утврђено да је бившем власнику Штајнер Золтану, одузета имовина која је предмет овог захтева, те да је одузета као последица Холокауста, овај орган је нашао да су испуњени услови прописано чл.1 и чл.2.став 1.тачка 1 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, те да се може остварити право на повраћај одузете имовине описане у тачки 1.диспозитива решења.

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.

Како је у току поступка утврђено да је предметна имовина, као имовина лица - припадника јеврејске националности, била предмет купопродајног уговора Дн број 3515/43, који је закључен током Другог светског рата, односно током Холокауста, те да је власник имовине у време одузимања био Штајнер Золтан, што је утврђено из ЗКУЛ-а број 1457 КО Велики Бечкерек овај орган је за несумњиво утврдио да је у питању имовина припадника јеврејске заједнице.

Такође, у току доказног поступка 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.

Будући да је поступајући орган увидом у електронску базу података Агенције за реституцију утврдио да за предметну имовину није поднет захтев за враћање односно обештећење од стране наследника овде означених бивших власника, то је утврђено 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.

Даље, 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 законом и Законом о враћању одузете имовине и обештећењу.

Одредбом члана 15. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да се овим законом враћају непокретне 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.

С обзиром да је из Уверења о идентификацији РГЗ СКН Зрењанин, број 952-3448/2016 од дана 29.12.2016.године, утврђено да парц. број 2463, старог премера, одговарају кат.парц.бр. 5024/1 и 5024/2 КО Зрењанин 1, новог премера, те да је из ЛН број 21970 КО Зрењанин, утврђено да се на кат.парц. број 5024/2 КО Зрењанин 1, налази објекат, бр.зг.1, у ул. Милетићева број 45, у Зрењанину, уписан у ЛН број

21970 КО Зрењанин 1, као јавна својина Града Зрењанина у уделу 5292/14760, а за који објекат је вештак у свом Налазу и мишљењу од дана 10.02.2020.године, утврдио да се састоји од три посебна дела, од којих је посебни део, који је вештак означио бројем посебног дела 6, површине 45,86 м<sup>2</sup>, и даље у јавној својини Града Зрењанина, што је утврђено из Поднеска Градског правобранилаштва Града Зрењанина, број У.93/17, а потврђено на лицу места (вештак је то констатовао у свом Налазу), овај орган је оценио да су испуњени услови прописани одредбама члана 15. Закона, односно да нема сметњи за враћање у природном облику.

Одредбом члана 16.став 2. Закона о враћању, прописано је да је обвезник враћања дужан да, у складу са овим законом, бившем власнику врати право својине и државину на одузетој непокретности, осим ако објекат није увећан у смислу чл.17. овог закона. Одредбом члана 17.став 1. истог закона, прописано је да се објекат, у смислу овог закона, сматра увећаним уколико је дограђен или надзидан у складу са законом, чиме је увећана бруто површина, те да се извођење грађевинских радова унутар постојећег габарита и волумена, не сматра увећањем објекта у смислу овог закона.

Испитујући испуњеност наведених услова, а како је то већ наведено, овај орган је Закључком број 46-000088/2017, од дана 09.08.2017.године, односно од 12.06.2019.године, одредио извођење доказа вештачењем, из разлога што се у конкретной управној ствари потражује објекат на парцели број 2463, КО Велики Бечкерек, уписан у ЗКУЛ број 1457, као кућа број 1480, којој парцели, поред парцеле број 5024/1, одговара и парцела број 5024/2, а на којој постоји објекат, за који није извршена спецификација посебних делова објекта у Листу непокретности, те за који се на основу документације у списима предмета, не може са сигурношћу утврдити да ли се ради о старом објекту који је био предмет одузимања, као и да ли је било евентуалних грађевинских радова којим је исти увећан. У свом Налазу и мишљењу од дана 10.02.2020.године, вештак је, у погледу објекта на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин, старог премера, констатовао да је објекат постојао у тренутку Другог светског рата, да се састоји од три посебне јединице, које је означио бројевима 4, 5 и 6. Даље је констатовао да је стан број 6 и даље општински стан који тренутно користи Стоја Шијаковић. Потом је навео да су зидови од мешовитог материјала, да је таваница дрвена са штукатуром типа „караватан“, да подрум постоји испод овог стана али да га сви користе, да се таван не користи, да од просторија постоји предсобље, кухиња, купатило, трепезарија и соба, те да је у оквиру габарита стана, од предсобља, формирано купатило, затим да је на подовима патос даска, те да је: улаз површине 3,68м<sup>2</sup>, купатило 20,2м<sup>2</sup>, кухиња 5,03м<sup>2</sup>, трепезарија 12,85м<sup>2</sup> и соба 22,28м<sup>2</sup>, што чини укупну нето површину стана од 45,86м<sup>2</sup>, уместо 35,84м<sup>2</sup>, како је наведено у Поднеску У.93/17. Вештак је констатовао да стан није дограђиван, већ да је само адаптиран у делу купатила, и да се налази у габаритима првобитног објекта. Истакао је да једини део стана који је адаптиран јесте зид на самом углу где је изведена бетонска темељна греда и саниран зид изнад, те да је приликом формирања купатила и санитарног чвора, зид ка колском улазу, морао претрпети одређене радове јер су на том месту везе инсталација водовода и канализације са примарним водовима. Додао је да је надстрешница монтажном-демонтажног типа тако да се не сматра доградњом. У делу свог Налаза, Елаборату етажне деобе, констатовао је да Етажа број 6, представља једнособни стан, површине 45,86м<sup>2</sup> који се налази на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин 1, у ул. Милетићева број 45, у објекту број 1, чији је корисник Град Зрењанин.

С обзиром на наведено, овај орган је утврдио да стан, број посебног дела 6, површине 45,86м<sup>2</sup>, у објекту, бр.зг.1, у ул. Милетићева број 45, на кат.парц.број 5204/2, уписаној у ЛН број 21970 КО Зрењанин, није дограђен нити надзидан у складу са законом, чиме би била увећана његова бруто површина, те да је истих габарита као из периода одузимања, због чега су испуњени услови из цитираног чл.17. Закона о враћању, и одлучено је као у диспозитиву решења. Чињеница да постоји неслагање површина, те да се у документацији коју је доставило Градско правобранилаштво Града Зрењанина, уз Поднесак број У.93/17, и то Уговор о коришћењу стана, број 6183 од дана 22.12.1976.године, наводи да је површина стана који је у својини Града Зрењанина, број стана 3, на парцели број 5204/2, 35,84м<sup>2</sup>, не утиче на другачију одлуку у овој управној ствари, с обзиром да је вештак утврдио да стан, који је сада означен бројем 6, није претрпео грађевинске промене од времена одузимања, тачније да су све адаптације биле у оквиру првобитног габарита.



Чланом 104. став 2. Закона о планирању и изградњи, прописано је да ако се на кат. парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву више лица, или је објекат састављен из посебних делова који су у власништву различитих лица, 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 објеката који се налазе на тој парцели.

Имајући у виду напред цитирани члан 104. став 2. Закона о планирању и изградњи, те да се овим решењем враћа стан као посебни физички део објекта, бр.зг.1, у ул. Милетићева број 45, постојећег на кат. парцели бр. 5204/2 КО Зрењанин 1, уписаној у ЛН број 21970 КО Зрењанин, одлучено је као у тачки 1. алинеји 1.2. диспозитива овог решења.

Одлучујући о враћању државине на предметном стану, а имајући у виду да је из Уговора о коришћењу стана број 6183 од дана 22.12.1976.године, утврђено да је стан који је означен у Поднеску Градског правобранилаштва Града Зрењанина број У.93/17 и Налазу вештака, бројем 6, дат у закуп, те да су закуподавци стекли станарско право, у складу са одредбом из чл. 27. ст. 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, којом је прописано да стамбене зграде, куће и станови на којима постоји законом заштићено станарско право, враћају се у својину бившем власнику, који од дана извршности овог решења постаје закуподавац заштићеном станару, под условима утврђеним законом којим се уређује становање, одлучено је у као у тачки 2.диспозитива.

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 евентуалних терета, одлучено је као у тачкама 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.

Имајући у виду да је од бившег власника Штајнер Золтана, одузет објекат на парц.број 2463 КО Велики Бечкерек (Зрењанин 1), старог премера, уписана у ЗКУЛ број 1457 КО Велики Бечкерек, те самим тим и његов посебни физички део који је предмет враћања, као поселедица Холокауста, да је бивши власник био 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 предметни стан, број посебног дела 6 (у уговору о коришћењу број посебног дела 3), није претрпео грађевинске промене, тј. да није дошло до његовог увећања у смислу чл.17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, и на крају, да је Јеврејска општина Зрењанин, активно легитимисана за остваривање права на враћање одузете имовине у смислу чл. 13. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, то је Агенција утврдила да су испуњени сви законом прописани услови за враћање непокретности из тачке 1.диспозитива овог решења и одлучила је као у диспозитиву решења.

Даље, одлучујући о делу захтева који се односи на враћање непокретности, посебних делова бр.1, 2, 3, 7 и 8, са припадајућим грађевинским земљиштем, на катастарској парцели број 5024/1 КО Зрењанин 1, новог премера, посебних делова бр. 4 и 5, као и помоћних објеката бр. 2 и 3, са припадајућим грађевинским земљиштем, на кат.парц.бр. 5024/2 КО Зрењанин 1, новог премера, нађено је да је исти неоснован.

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.

У складу са цитираном законском одредбом, утврђене су следеће одлучне чињенице: да кат.парц.број 2463 КО Велики Бечкерек, старог премера, како је то већ наведено, данас одговарају парц.бр.5024/1 и 5024/2, а за које је из ЛН бр.21603 и 21970 КО Зрењанин 1, а нарочито Налаза и мишљења вештака од дана 10.02.2020.године, утврђено да представљају изграђено грађевинско

земљиште, са по једним објектом, при чему се објекат на кат.парц.број 5024/1, састоји од посебних делова бр.7 и 8, који су постојали у тренутку одузимања, тј.у тренутку Другог светског рата, а који су данас у приватној својини, што је утврђено из Купопродајног уговора број 01-3/850/35/2 од дана 31.03.1993.године и из Купопродајног уговора број 01-3/1860/22/2 од дана 12.07.1993.године, Ов.број 6448/93, као и од посебних делова бр.1, 2 и 3, који посебни делови, како је то вештак констатовао, нису постојали у моменту одузимања, тј.Другог светског рата. Такође, из поменутог Налаза вештака, утврђено је да се објекат бр.зг.1, на кат.парц.број 5024/2, поред посебног дела број 6, који је предмет враћања, састоји још и од посебних делова бр.4 и 5, а који су отуђени из режима друштвене својине Купопродајним уговором број 01-2/4210/14 од дана 09.10.1992.године, Ов.број 10667/92 од 23.10.1992.године и Купопродајним уговором број 130/670/2/3 од дана 22.04.1991.године, Ов.број 3217/91 од 23.10.1991.године, те да помоћни објекти, који су постојали у наставку објекта, бр.зг.1, више не постоје на терену, иако су и даље уписани у ЛН број 21970 КО Зрењанин 1.

Дакле, имајући у виду да су посебни делови, бр.7 и 8, у објекту, бр.зг.1, на кат.парц.број 5024/1, КО Зрењанин 1, као и посебни делови бр.4 и 5, у објекту бр.зг.1, на кат.парц.број 5024/2 КО Зрењанин 1, у приватној својини физичких лица, те да је чланом 4. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, прописано начело заштите стицаоца права, а у вези са чланом 15. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, те да предмет враћања у овом управном поступку не може бити имовина која је у приватној својини, ако је то право својине стечено у складу са законом, што је неспорно случај у овој управној ствари, како је то утврђено из Уговора о откупу и Поднеска Градског правобранилаштва број У.93/17, нађено је да је захтев у овом делу неоснован.

Што се тиче посебних делова бр.1, 2 и 3, у објекту бр.зг.1, на кат.парц.број 5024/1, поступајући орган је у току поступка, на основу Налаза и мишљења вештака, од дана 10.02.2020.године, утврдио да власник предметних посебних делова, није био Штајнер Золтан, овде означен као бивши власник, тј. да то није ни могао бити, с обзиром да су исти изграђени након одузимања, тј. након Другог светског рата, те је овај орган оценио да нису испуњени услови из одредби чл. 2.став 1.тачка 3. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, и одлучио је као у тачки б. диспозитива решења. Помоћни објекти, бр.зг.2 и 3., на кат.парц.број 5024/2, КО Зрењанин, не могу бити предмет враћања из простог разлога што су срушени, те је захтев неоснован у том погледу, према чл.15.став2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, којим је прописано да су предмет враћања подржављене непокретности: грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, стамбене и пословне зграде, станови и пословне просторије и други објекти који постоје на дан ступања на снагу овог закона.

У вези са припадајућим земљиштем наведених посебних делова и помоћних објеката, захтев такође не може бити основан, с обзиром на чл. 104. став 2. Закона о планирању и изградњи, којим је прописано да ако се на кат. парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву више лица, или је објекат састављен из посебних делова који су у власништву различитих лица, 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 објеката који се налазе на тој парцели.

Имајући у виду напред цитирани члан 104. став 2. Закона о планирању и изградњи, јасно је да је право својине, односно сусвојине, зависно од права на посебним деловима објекта, односно на објектима, на начин да је потребно да постоји право сусвојине на објекту, односно право својине на посебном делу објекта, да би постојало право својине односно сусвојине, на земљишту. Како то овде није случај, односно како захтев подносиоца није основан у погледу посебних делова бр.1,2,3,4,5,7 и 8, и помоћних објеката бр.2 и 3, неоснован је и погледу припадајућег земљишта на кат.парц.бр.5024/1 и 5024/2 КО Зрењанин 1 новог премера, те је одлучено као у тачки б.диспозитива.

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.

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 цитирајући доказе, и на основу потпуно утврђеног чињеничног стања, одлучено као у тачки 6. диспозитива решења.

**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 у поступку.



Саветник за поступак  
враћање имовине и обештећење

Милица Анимовић  
*M. Animovic*

Сектор за координацију и надзор

*M. Sekulic*

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Зрењанин, ул. Житни трг број 1, 23000 Зрењанин
2. Државном правобранилаштву, ул. Немањина бр.22-26, Београд, Рес.247/17
3. Градском правобранилаштву града Зрењанина, ул. Народног фронта број 2, 23000 Зрењанин,
4. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
5. Архиви,
6. У предмет.

**По правоснажности:**

7. Градска управа Града Зрењанина, Служба за утврђивање и наплату јавних прихода, ул. Трг слободе број 10, 23000 Зрењанин
8. РГЗ- Служби за катастар непокретности Зрењанин, преко е-шалтера,
9. Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, ул. Краља Милана бр. 16, 11000 Београд;
10. Агенцији за реституцију-Централна јединица, Сектору за координацију и надзор.

ЕКСПИДИРАНО  
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

дана 25. 05. 2020

