



46-000009/2018

**Република Србија**  
**АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ**  
Јединица за враћање имовине  
жртва Холокауста  
Београд, ул. Масарикова број 5,  
Број: 46-000009/2018  
Датум: 15.12.2020. године  
М.Аћ.

Агенција за реституцију Републике Србије - Јединица за враћање имовине жртва Холокауста, решавајући по захтеву Јеврејске општине Београд, из Београда, ул. Краља Петра број 71а, матични број 17861913, коју заступа пуномоћник адвокат Зоран Наумовић из Београда, ул. Крунска број 77, за враћање одузете имовине, сходно одредбама чл. 12 и 18. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника („Службени гласник РС“, број 13/16), члана 55. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ број 72/11, 108/13, 142/14 и 88/15 – Одлука УС и 95/18), на основу чл. 139. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење) и Овлашћења из Одлуке директора, број 446-06-110-000003/2019-01 од 05.03.2019.године, након спроведеног поступка, донела је дана 15.12.2020. године, следеће

### **ДЕЛИМИЧНО РЕШЕЊЕ**

- 1. Усваја се захтев, враћа се имовина и утврђује право својине Јеврејској општини Београд у уделу од 1/8 идеалних делова на национализованој непокретној имовини и то на:**
- пословном простору за који није утврђена делатност – магацин, број основног дела ББ, ев. бр.2, у подруму стамбено-пословне зграде означене као објекат број 1., у ул. Студентски трг бр.11, на катастарској парцели број: 1829/1, КО Стари град, све уписано у Лист непокретности број: 2116, КО Стари град, на уделу од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова уписаних као јавна својина Града Београда, корисника ГО Стари град;
  - пословном простору трговине-продајном простору, број основног дела ББ, ев. број 3., у приземљу стамбено-пословне зграде означене као објекат број 1., ул. Студентски трг бр.11, на катастарској парцели број: 1829/1, КО Стари град, све уписано у Лист непокретности број 2116, КО Стари Град, на уделу од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова уписаних као јавна својина Града Београда, корисника ГО Стари град;
  - пословном простору за који није утврђена делатност – две пословне просторије, број основног дела ББ, ев. бр.5, на првом спрату стамбено-пословне зграде означене као објекат број 1., ул. Студентски трг бр.11, на катастарској парцели број: 1829/1, КО Стари град, све уписано у Лист непокретности број: 2116, КО Стари град, на уделу од од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова, уписаних као јавна својина Града Београда, корисника ГО Стари град;
  - пословном простору за који није утврђена делатност – пет пословних просторија, прва врата десно, број основног дела ББ, ев.бр.6, на првом спрату стамбено-пословне зграде означене као објекат број 1., ул. Студентски трг бр.11, на катастарској парцели број: 1829/1, КО Стари град, све уписано у Лист непокретности број: 2116, КО Стари Град, на уделу од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова уписаних као јавна својина Града Београда, корисника ГО Стари град;
  - на земљишту на катастарској парцели број: 1829/1, КО Стари град, у уделу који је у сразмери са површином посебних физичких делова непокретности описаних у тачки 1. алинеја 1. 2. 3. и 4. диспозитива овог решења, у односу на укупну површину објекта на катастарској парцели број: 1829/1 КО Стари град, уписаној у Лист Непокретности број: 2116, КО Стари Град, као државна



својина Републике Србије, а која је имовина одузета Решењем Секретаријата за привреду и финансије општине Стари град у Београду број: 462-237/76 од 14.06.1978. године, бившем власнику Унгар Ђорђу.

2. Пословни простори из тачке 1. алинеја 1. 2. и 3. диспозитива овог решења, издати у закуп, враћају се у државину Јеврејској општини 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 стицања својине до ступања у posed, закупци ступају у правни однос са Јеврејском општином Београд, као закуподавцем по уговору који су закључили са претходним власником, односно корисником.

3. Пословни простор из тачке 1. алинеја 4. диспозитива овог решења, издат у закуп на основу Уговора о закупу пословног простора број: 4381/2954 од 01.11.2016.године, враћа се у државину Јеврејској општини Београд по истеку закупа, односно дана 02.11.2021. године, при чему у периоду од стицања својине до ступања у posed, купац ступа у правни однос са Јеврејском општином Београд, као закуподавцем по уговору који је закључио са претходним власником, односно корисником.

4. На основу овог решења, а по правоснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима извршиће упис права својине на враћеним пословним просторима из тачке 1. алинеја: 1. 2. 3. и 4. диспозитива овог решења, у корист Јеврејске општине Београд у означеном уделу, као и на земљишту на кат. парцели 1829/1, КО Стари град, у уделу означеном у тачки 1. алинеја 5. диспозитива овог решења.

5. Налаже се надлежном органу за упис права на непокретностима, да на основу овог решења, а по правоснажности истог, изврши брисање свих хипотекарних терета забележених у било чију корист на непокретностима из тачке 1. диспозитива овог решења.

6. Враћена имовина је у слободном промету, а Република Србија односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине, приликом првог отуђења.

7. О преосталом делу захтева који се односи на посебне физичке делове на мансарди објекта у ул. Студентски трг бр.11, одлучиће се накнадно, посебним решењем, када се за то стекну законом предвиђени услови.


### Образложење

Агенцији за реституцију- Јединици за враћање имовине жртава Холокауста, захтевом за враћање одузете имовине, обратила се дана 11.01.2018.године, Јеврејска општина Београд, који је захтев заведен под бројем: 46-000009/2018, иза бившег власника Унгар Ђорђа.

Предмет захтева у конкретној управној ствари је имовина одузета бившем власнику Ђорђу Унгару на кат.парц.број 1829/1 КО Стари град, новог премера.

Уз захтев су достављени докази побројани у обрасцу Захтева за враћање. У списима предмета се налази и документација коју је подносилац захтева накнадно доставио, као и документација прибављена службеним путем, између осталог, и Решење Секретаријата за привреду и финансије општине Стари град број: 462-237/76 од 14.06.1978. године, ЗКУЛ број: 1143, КО Београд 1, старог премера, допис Одељења за имовинско правне и стамбене послове ГО Стари град број: 46-23/18 од 07.02.2018. године, уз који су достављени образац П-8 са удруженим становима, пописни листови из 1970. и 1975. године, Записник о увиђају из 1978. године, Решење Дн. број 6003/78, број: 462-237/76; Обавештење Завода за заштиту споменика културе Града Београда број: Р542/18 од 12.02.2018. године, Уверење РГЗ СКН број: 952-2-53/18 од 09.03.2018. године, Копија плана за кат.парцелу број: 1829/1, КО Стари град, издата од РГЗ СКН под бројем: 952-2-53/18 од 15.03.2018. године, ЗКУЛ број: 1097 и архивска копија плана за кат.парцелу број: 1829, КО Београд 1, старог премера.

Дана 14.12.2020. године, Секретаријат за имовинско-правне послове ГУ Града Београда доставио је Агенцији електронским путем Обавештење да се у Фонду пословног простора Града Београда на адреси Ул. Студентски трг број 11, налазе четири пословна простора као и да сви



издати у закуп. Уз цитирано обавештење достављени су Одлука Надзорног одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“ број: 21 од 04.12.2019. године, Уговор о закупу пословног простора број: 1685/330 од 04.09.2013.године, Одлука Надзорног одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“ број: 16 од 25.02.2014. године, и Уговор о закупу пословних простора број: 4381/2954 од 01.11.2016. године.

Из предмета који се пред Агенцијом за реституцију води под бројем 46-000453/2015, а како се обе управне ствари заснивају на истом односно сличном чињеничном стању и правном основу, преузета је и здружена списима овог предмета следећа документација: оверени превод са француског језика на српски језик Извод из МКУ Скупштине града Париза, 13.арондисман, регистар 600, број извода 2210, из којег је утврђено да је да је Жорж Гијом Унгар де Оморовица, овде бивши власник имовине која је предмет захтева за враћање у овој управној ствари, рођен 25.10.1914. године, од оца Мирка – Имре Унгара Оморовица и мајке Ирме Мајер, преминуо дана 28.11.1999. године, затим, Решење Првог основног суда у Београду Посл. бр. 4ПЗ-200/16 од 20.04.2016. године, из којег је утврђено је да се за законске наследнике пок. Ђорђа Унгара, бив. из Париза, рођеног 25.10.1914. године, од оца Мирка-Имре Унгара и мајке Ирме Мајер, који је преминуо дана 28.11.1999. године, оглашавају Пал Унгар из Београда, овде подносилац захтева, братанац оставиоца по праву представљања иза пок. брата од стрица оставиоца, Јожефа Унгара, а по праву представљања иза пок. стрица Липот Пали Унгара, по праву представљања из пок. бабе и деде Јожефа и Фани Унгар, а по праву представљања иза оца Имре Унгара, са ½ идеалних делова на имовини оставиоца, и Паул Хорти из Велике Британије, унук оставиоца по праву представљања иза пок.сестрића оставиоца, Ендру Хортија, по праву представљања иза пок. сестре од стрица овде бившег власника, Каталин Хорти, по праву представљања иза пок.стрица оставиоца Липот Пали Унгара, по праву представљања из пок. бабе и деде Јожефа и Фани Унгар, а по праву представљања иза оца Имре Унгара, са ½ идеалних делова у имовини оставиоца, као и Допис МУП-а, РС- Дирекција полиције- Управе за управне послове број 204-1-6506/2019 од 24.05.2019.године, из којег је утврђено да на основу расположивих евиденција, које се воде о том Министарству, лице Ђерђ (Жорж) Вилмош Оморовица Унгар се не налази у евиденцији лица, којима је држављанство престало отпустом, односно одрицањем.

У спроведеном доказном поступку дана 08.03.2018. године је одржана усмена јавна расправа на којој је пуномоћник подносиоца захтева изјавила да остаје код поднетог захтева за враћање одузете имовине и то непокретности које су у државној својини односно јавној својини Града Београда.

Државно правобранилаштво се изјаснило Поднеском број Рес-122/18 од 07.06.2018.године, у којем су навели да подносилац захтев није доставио потврду да су ранији власници били припадници јеврејске, као и да уколико се утврди да је ранији власник био припадник јеврејске заједнице, законски заступник Републике Србије не противи враћању посебних физичких делова уписаних у државној својини, али да је претходно потребно прибавити изјашњење корисника истих.

Градско правобранилаштво Града Београда, изјаснило се Поднеском број Р2-17/18 од 06.03.2018.године, у којем су предложили да поступајући орган изведе све доказе неопходне за утврђивање чињеница релевантних за одлучивање те да донесе одлуку у складу са Законом о отклањању последица жртава Холокауста које немају живих законских наследника, посебно водећи рачуна о доказима да је бивши власник био припадник јеврејске заједнице.

Општинско правобранилаштво ГО Стари град, изјаснило се Поднеском Уп број 856/18, од 22.02.2018.године, у којем је предложило да се након утврђивања свих чињеница, донесе одлука на основу Закона о отклањању последица жртава Холокауста које немају живих законских наследника, водећи рачуна о прописима чл.15.став 1.тачка 5. Закона.

Након тако спроведеног доказног поступка Агенција за реституцију је, на основу писмених доказа које су предочиле странке, доказа прибављених службеним путем, као и на основу одржане усмене расправе, утврдила следеће чињенично стање:




Увидом у ЗКУЛ бр. 1143, КО Београд 1, утврђено је да се на кат. парцели број: 1829 КО Београд 1, налазила кућа бр. 11, у ул. Студентски трг, са земљиштем површине 554м<sup>2</sup>, која је на основу Уговора о купопродаји Ов.бр. 3491/41 од 17.03.1941. године, уписана на Унгар Ђорђа, Унгар Јована, Вамоши Јулијану и Вамоши Маријану; да је под редним бројем БЗ, променом Дн.бр. 3417/42 од 18.12.1942. године, на основу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији, уписано право својине на предметним непокретностима у корист Србије; да се променом Дн.бр. 2079/45 од 26.10.1945. године, на основу Решења Народног средског суда за I реон града Београда од 12.10.1945. године, брише укњижба права власништва под Б З и успоставља упис у корист ранијих власника.

Увидом у ЗКУЛ бр. 1097, КО Београд 1, утврђено је да се на кат. парцели број: 1829, КО Београд 1, налазила кућа и две зграде без земљишта, која има подрум, приземље, спрат и мансарду. Иста се по ЗКУЛ-у састојала од магацинских просторија у подруму, просторија за продајни простор у приземљу, две канцеларије са 2 вц-а, пролазним ходником и оставом у приземљу, две пословне просторије од улаза са степеништа право на првом спрату, пет пословних просторија од степеништа прва врата десно на првом спрату, три пословне просторије од степеништа друга врата десно на првом спрату, једнособаног стана са степеништа ходником десно на првом спрату, двособног стана и ч ходника на пролазној тераси, два једнособна стана на мансарди, једног двособног стана и пет соба са посебним улазом из пролазног ходника. Из истог ЗКУЛ-а је даље утврђено да су на згради као сувласници били уписани Унгар Јован, Унгар Ђорђе, Вамоши Јулијана и Вамоши Маријана са по  $\frac{1}{4}$  идеалних делова као и да је на основу правоснажног решења Секретаријата за привреду и финансије општине Стари град бр. 04-462-237/76 од 14.06.1978. године, уписана друштвена својина на предметним непокретностима.

Из правоснажног Решења општине Стари град бр. 462-237/76 од 14.06.1978. године, утврђено је да је на дан 26.12.1958. године, национализована и постала друштвена својина зграда у Ул. Студентски трг број 11, уписана код Другог општинског суда у Београду, ЗКУЛ број: 1097, која се налази на кат.парцели број: 1829, КО Београд 1, раније власништво Унгара Јована, Унгара Ђорђа, Вамош Јулијане и Вамоши Маријане са по  $\frac{1}{4}$  идеалних делова. Даље, из цитираног Решења је утврђено да се национализована зграда састоји се од магацина у подруму, продајног простора, две канцеларије, два мокра чвора и оставе у приземљу, од две пословне просторије са степеништа право на првом спрату, пет пословних просторија од степеништа прва врата десно, три пословне просторије од степеништа, друга врата десно, као и једног једнособног и једног двособног стана све на првом спрату, и два једнособна стана, једног двособног и једне собе на мансарди.

Из Уверења о идентификацији бр. 952-2-53/18 од 09.03.2018. године, утврђено је да кат.парцели број: 1829/1 КО Стари град новог премера, одговара део кат.парцеле број: 1829, као Београд 1, старог премера

Из Листа непокретности број: 2116, КО Стари град, преузет од стране Агенције из базе података РГЗ, утврђено је да је у А листу уписана кат.парцела број: 1829/1, као земљиште под зградом и другим објектом, површине 235м<sup>2</sup>, по врсти градско грађевинско земљиште; да је у Б листу као власник на земљишту у А листу уписана Република Србија док су као корисници наведени власници посебних физичких делова зграде, уписани у В лист 2. део; да је у В листу 1. део, на кат.парцели број: 1829/1, у Ул. Студентски трг број 11, под бр.1, уписана стамбено-пословна зграда као објекат преузет из земљишне књиге, у својини власника посебних делова уписаних у В лист 2. део; да су у В листу 2. део, у објекту број 1., на кат.парцели број: 1829/1, КО Стари град, поред осталог уписани: пословни простор за који није утврђена делатност - магацин, ББ, ев. бр.2., у подруму зграде, у јавној својини Града Београда и Јеврејске општине Београд са по  $\frac{1}{2}$  идеалних делова; пословни простор трговине - продајни простор, ББ, ев. бр.3, у приземљу објекта, у јавној својини Града Београда и Јеврејске општине Београд са по  $\frac{1}{2}$  идеалних делова; пословни простор за који није утврђена делатност - 2 пословне просторије - право, ББ, евиденцијски број 5, на првом спрату објекта, у јавној својини Града Београда и Јеврејске општине Београд са по  $\frac{1}{2}$  идеалних делова; пословни простор за који није утврђена делатност - пет пословних просторија - прва врата десно, ББ, ев. бр. 6, на првом спрату предметне зграде, у јавној



својини Града Београда и Јеврејске општине Београд са по ½ идеалних делова. Поред наведених посебних физичких делова – пословних простора, у В листу 2. део уписани су и : пословни простор за који није утврђена делатност – 2 канцеларије, ходник и остава, ББ. ев. бр. 4. у јавној својини Града Београда, пословни простор за који није утврђена делатност - три пословне просторије, друга врата десно, ББ, ев. бр. 7, на првом спрату, у јавној својини Града Београда као и стан на првом спрату, ББ. ев. бр. 8, описан као стан из ходника на пролазној тераси, и станови уписани под ев. бројевима од 9. до 12., сви на мансарди, сви у својини Републике Србији, корисника, ГО Стари град, док су остали посебни физички делови објекта у приватној својини.

Увидом у Записник о увиђају бр. 462-237/76 од 05.06.1978. године, утврђено је да се стамбена зграда у ул. Студентски трг бр. 11, састојала од подрума, приземља, спрата и мансарде, да се у подруму налазио магацински простор површине 140м<sup>2</sup>, да се у приземљу налазио велики продајни простор, магацинске просторије, две канцеларије са два мокра чвора и остава, те да исте пословне просторије имају два улаза, један из улице Студентски трг, а други из Коларчеве улице. Даље је утврђено да су се на спрату од бетонских степеница, друга врата десно налазиле три пословне просторије, укупне површине од 80м<sup>2</sup>, да су се са степеништа право налазиле две пословне просторије површине од 60м<sup>2</sup>, а да се десно од степеништа налазило 5 пословних простора укупне површине 190м<sup>2</sup>. На спрату су евидентирани и стан површине 50м<sup>2</sup>, и стан површине 40м<sup>2</sup>, до којих се долазило из пролазног ходника.

Из обавештења Секретаријата за имовинско-правне послове ГУ Града Београда од 14.12.2020. године, утврђено је да се у Фонду пословног простора Града Београда на адреси Ул. Студентски трг број 11, налазе четири пословна простора као и да сви издати у закуп.

Из Одлуке Надзорног одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“ број: 21 од 04.12.2009. године, утврђено је да се одређује на период од 10 година, Грачнер Иван, из Новог Београда, за закупца пословног простора у Ул. Академски трг, бр.11, површине 48м<sup>2</sup>, за делатност: атеље.

Из Уговора о закупу пословног простора број: 1685/330 од 04.09.2013.године, утврђено је да Одлуком Надзорног одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“, број 3, од 30.07.2013. године, одобрен пренос права закупа са досадашњег закупца „Електрометал“ АД Београд на „Green Zone“ доо, Београд; да ЈП „Пословни простор општине Стари град“ као закуподавац даје, а „Green Zone“ доо, као купац, прима у закуп пословни простор у Београду, у Ул. Академски трг бр.11, површине 137м<sup>2</sup> као и да се предметни уговор закључује на неодређено време.

Из Одлуке Надзорног одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“ број: 16 од 25.02.2014. године, утврђено је да се одређује Привредно друштво „Бомбо Цеј“ доо, Београд, за закупца пословног простора у Београду, Ул. Студентски трг бр.11, површине 185м<sup>2</sup>, за обављање угоститељске делатности, као и да се цитирану Одлуку ЈП ће затражити сагласност Агенције за пословни простор.

Из Уговора о закупу пословних простора број: 4381/2954 од 01.11.2016. године, утврђено је да ЈП „Пословни простор ГО Стари град“, као закуподавац, даје, а Удружење грађана „МАРКСЕНИК“ из Београда, прима у закуп пословни простор у Београду, у Ул. Академски трг, бр.11, укупне површине 99м<sup>2</sup>, као и да се предметни уговор закључује на период од пет година, почев од 01.11.2016. године.

Увиђајем на лицу места у Ул. Студентски трг бр.11, који је одржан дана 15.05.2018. године, идентификован је објекат број 1. на кат. парцели број: 1829/1 КО Стари град. По општем стању и изгледу објекта, утврђено је да је исти старијег датума изградње, те да по облику одговара стању учртаном у копији плана. Предметни објекат се састоји од подрума, приземља, једног спрата и мансарде.

У подруму, идентификован је један пословни простор, који је у Листу непокретности број: 2116, КО Стари град, уписан као пословни простор ББ, ев. бр. 2, описан као магацин. У исти пословни простор се улази из просторије у приземљу, која има засебни улаз, у пролазу дворишту. У продужетку ове просторије налазе се три мокра чвора и степениште које води до подрума. У



подруму се налази простор који се користи за угоститељску делатност, чији је закупац привредно друштво „Бомбо Цеј“ д.о.о.

У приземљу објекта, идентификован је један пословни простор, који је у Листу непокретности број: 2116, КО Стари град, уписан као пословни простор трговине-продајни простор. Наведени посебни физички део користи се за угоститељску делатност, чији је закупац привредно друштво „Green Zone“ доо, и исти заузима целокупан предњи фронт објекта који гледа на Студентски трг, а састоји се из једне велике просторије до улице која представља салу ресторана, док се у продужетку ове просторије налазе кухиња и мокри чвор.

Наведени пословни простор који обухвата део објекта до улице Студентски трг, горе поменута просторија са три мокра чвора која представља улаз у подрум, као и улаз у зграду са ходником и степеништем, представљају целокупну основу приземља. Посебан физички део уписан као пословни простор од 2 канцеларије и ходника са оставом, који се у Листу непокретности број 2116, КО Стари град, води под ев. бр. 4, није идентификован у приземљу предметног објекта како је то уписано у Листу непокретности.

Са дворишне стране објекта, видљив је велики потпорни зид. По речима станара зграде, исти је сазидан након рушења дела дворишног крака предметног објекта. У пролазу ка дворишту, налазе се два улаза, први - којим се улази у клуб (горе поменуту просторију са три мокра чвора повезану са подрумом) и други којим се излази на бетонско степениште које повезује приземље са првим спратом.


На првом спрату идентификована су два пословна простора. Пословни простор десно од степеништа, уписан у Листу непокретности број: 2116, КО Стари град, као пословни простор од пет пословних просторија, прва врата десно, ев. бр. 6, налази се у десном делу објекта који гледа на улицу, и исти се данас састоји од 4 просторије, са мокрим чвором и ходником. Премером фронтана на лицу места, утврђена је његова површина од приближно 99м<sup>2</sup>, са којом се и издаје у закуп. Као закупац овог пословног простора затечено је удружење грађана „Марксеник“.

Затим, идентификован је пословни простор лево од бетонских степеница, у Листу непокретности број: 2116, КО Стари град, уписан као пословни простор - 2 пословне просторије - право, ев.бр. 5. Исти посебан физички део налази се у левом делу објекта који гледа на улицу, и данас се састоји из једне просторије, чијим премером фронтана је утврђена површина од приближно 52м<sup>2</sup>. У истој просторији видљиви су отисци порушених зидова, на основу чега се закључује да се иста састојала од две просторије. Описана просторија издата је у закуп Грачнер Ивану.

Десно од степеништа се налази ходник којим се долази до спољњег зида објекта, који се налази са дворишне стране, сазидан приликом рушења дела објекта који се налазио у дворишту.

Лево од бетонских степеница налазе се дрвене степенице које воде на мансарду. Са дрвених степеница улази се у дугачак ходник из ког се улази у станове на мансарди. Прва, друга и трећа врата из ходника са леве стране су приликом увиђаја била затворена, а по речима присутних станара сва три стана су срушена. Четврта врата са леве стране представљају улаз у просторије које користи Родић Ратко, по Уговору о откупу који гласи на 14м<sup>2</sup>. Пета врата са леве стране представљају улаз у собу коју користи такође Родић Ратко, а коју је по његовим речима користила Андрић Живка, по уговору о откупу Ов.бр. 1133/96. Из ходника шеста врата, представљају улаз у просторију коју сада користи Буцало Милена, а коју је раније, по речима станара, користио Гојић Миодраг. У дну ходника право, налазе се две просторије, кухиња и соба, коју такође користи Буцало Милена. Прва врата десно у ходнику, на лицу места била су закључана, док друга врата десно представљају улаз у стан који користи Јоровић, који није имао код себе документацију у вези са истим станом, наводећи да је исти откупљен на име Јоровић Владана.

Увидом у Решење СО Стари град број: 10898/3 од 11.07.1963. године, утврђено је да је дато одобрење Дирекцији за изградњу јавних објеката да може порушити објекте у дворишном делу кат. парцеле број: 1829, ради изградње Београдске филхармоније.



Из садржине дописа ГО Стари град бр. 351-97/18 од 26.02.2018. године, утврђено је да су на објекту у Ул. Студентски трг бр. 11, на кат.парцели број: 1829/1 КО Стари град, евидентирани радови који се односе на адаптацију и реконструкцију постојећих посебних делова, при чему је констатовано да није дошло до промене габарита и волумена истог.

Увидом у Архивску копију плана бр. 953-657/18, и упоређивањем исте са актуелном копијом плана РГЗ-СКН Стари град бр. 952-2-53/18 од 15.03.2018. године, утврђено је да објекат бр. 1 на кат.парцели број: 1829/1, КО Стари град, по облику одговара делу старог уличног објекта на кат.парцели број: 1829, КО Београд 1, при чему је дворишни крак објекта краћи у односу на старо стање.

Из Обавештења Завода за заштиту споменика културе, утврђено је да се објекат у Ул. Студентски трг бр.11, налази у оквиру Кнез Михајлове улице које подручје је карактерисано као просторно културно-историјска целина од изузетног значаја за Републику Србију.

Увидом у Електронску базу података Агенције, утврђено је да је иза Унгар Ђорђа, поднет Захтев по закону о враћању одузете имовине и обештећењу, заведен под бројем предмета број 46-000453/2015.

Увидом у списе предмета број 46-000453/2015, утврђено је да је донето правноснажно делимично решење број 46-000453/2015 од 17.11.2016.године, у којем је Унгар Палу утврђено право својине на имовини која је предмет захтева у уделу од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова. Из образложења решења утврђено је да је подносилац захтева један од два законска наследника Унгар Ђорђа.

Члан 139. став 1. Закона о општем управном поступку предвиђа да кад се у једној управној ствари одлучује о више питања, а само су нека од њих сазрела за одлучивање, орган може донети решење само о тим питањима (делимично решење).

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 прописано је 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.

Чланом 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да се право на враћање имовине по одредбама овог закона може остварити за имовину одузету на основу прописа који су таксативно наведени у овом члану. У ставу 1. тачка 34, овог члана, наведен је и Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ”, бр. 52/58).

Имовина која је предмет захтева, одузета је ранијем власнику Унгар Ђорђу, на основу решења Секретеријата за привреду и финансије општине Стари град, број 462-237/76 од 14.06.1978.године, и то применом Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, а који пропис је наведен у чл.2.став.1.тачка 34. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу. Дакле, како је предметна имовина одузета применом прописа из чл.2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, иста има статус „одузете имовине“ и у смислу 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.

Утврђујући испуњеност наведених услова, Агенција је имала у виду да је Унгар Ђорђу, имовина првобитно била одузета за време Холокауста, на основу Уредбе о припадању имовине Јевреја Србији, као припаднику јеврејске заједнице. На основу изнетог овај орган је утврдио да је бивши власник био припадник јеврејске заједнице, те да по истом основу, подносилац захтева остварује право на враћање имовине одузете бившем власнику.

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.

Увидом у Електронску базу података Агенције за реституцију, утврђено је да је иза Унгар Ђорђа поднет Захтев по закону о враћању одузете имовине и обештећењу, заведен под бројем предмета број 46-000453/2015. Међутим, утврђено је да је захтев поднет од стране једног од два законска наследника бившег власника, те је да је исти остварио право на враћању у идеалном уделу од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова иза Унгар Ђорђа. С тим у вези, а како није поднет захтев од стране другог законског наследника бившег власника, односно за другу половину имовине, то је овај орган нашао да у конкретном случају, исти удео има својство имовине без 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 имао стекао уз накнаду.

Пословни простори у приземљу зграде из тачке 1 диспозитива уписани су у јавној својини Града Београда у уделу од  $\frac{1}{2}$ , што је и потврђено обавештењем Секретаријата за имовинско-правне послове ГУ Града Београда. На основу наведеног Агенција је нашла да су испуњени услови за натурално враћање пословних простора из тачке 1 диспозитива у смислу чл.15. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

У погледу облика и структуре пословних простора из тачке 1, диспозитива, упоређивањем затеченог стања, са уписом у Листу непокретности, извештајем Секретаријата за имовинско-правне послове и стањем из периода национализације евидентираног Записником о увиђају из 1978. године, утврђено је да се ради о старом објекту из времена национализације, чији део је у међувремену порушен, због чега је дошло до промене у структури истог. Предметни објекат се данас састоји од пословног простора у подруму, који је у наведеном Листу непокретности означен као магацин (закупац „Бомбо Цеј“), коме припада и просторија у приземљу из које се улази у подрум. Такође, у приземљу се данас налази пословни простор који се користи за угоститељску делатност (закупац „GREEN ZONE“) и исти заузима цео предњи фронт зграде. У Листу непокретности, овај пословни простор уписан је као продајни простор, ев.бр.3, док је у национализацији описан као продајни простор. Што се тиче магацинског простора, као и две канцеларије које се помињу у Записнику из национализације, исте просторије данас нису идентификоване у приземљу предметног објекта, на основу чега се закључује да су се исте налазиле у дворишном делу објекта који је у међувремену срушен. На спрату предметног објекта идентификовани су једино пословни простор право (закупац Грачнер Иван) и пословни простор први десно од бетонских степеница (закупац удружење грађана „Марсеник“), који се такође наводе у Записнику из списка национализације, а који су уписани у Лист Непокретности као пословни простор право, ев.бр. 5. и пословни простор - прва врата десно, ев.бр. 6.



Преостали посебни физички делови објекта који се према подацима из Листа непокретности налазе на првом спрату зграде у Ул. Студентски трг бр.11, и који су наведени у списима национализације као предмет подржављења, нису идентификовани на лицу места, на основу чега се закључује да су се исти налазили у делу објекта који је у међувремену срушен.

Приликом доношења овог Решења, Агенција је посебно ценила Извештај завода за заштиту споменика културе, на основу кога је утврђено да се објекат у ул. Студентски трг бр.11, налази у оквиру Кнез Михајлове улице, које подручје је карактерисано као просторно културно-историјска целина од изузетног значаја за Републику Србију. Међутим, по оцени овог органа исто није од утицаја у смислу чл. 18. став 1. тачка 8. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, будући да сам објекат није проглашен за културно добро, већ се исти налази у оквиру просторно културно - историјске целине која је предмет заштите, због чега је нађено да нема сметњи натуралној реституцији у смислу чл. 18 Закона.

Имајући у виду изнето, овај орган закључио је да предметни посебни физички делови из тачке 1. диспозитива нису увећани у смислу чл. 17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, односно да није дошло до увећања габарита и волумена истих, при чему је дошло до умањења објекта као целине, будући да је порушен део истог у дворишту. Промена структуре у оквиру самог објекта, до које је дошло у периоду од национализације до данас, не сматра се увећањем у смислу чл. 17. Закона. Имајући у виду изнето, овим решењем обухваћени су само посебни физички делови објекта који и данас постоје, односно који су идентификовани на лицу места.

Имајући у виду да су посебни физички делови из тачке 1. диспозитива одузети ранијем власнику Унгар Ђорђу, применом прописа из чл.2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да је исти био припадник јеврејске заједнице у смислу чл. 2. тачка 3. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника, затим, да се у конкретном случају ради о имовини без наследника у складу са чл.2. тачка 2. истог Закона, да предметни пословни простори, нису претрпели грађевинске промене, тј. да није дошло до њиховог увећања у смислу чл.17. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да су исти у јавној својини у уделу од  $\frac{1}{2}$ , и да нису изузети од натуралне реституције у складу са чл.18. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, и на крају, да је Јеврејска општина Београд, 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 преносу државине, овај орган је имао у виду да је чланом 28. ставом 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано је да се пословни објекти и пословне просторије дате у закуп било које врсте или сродан однос, враћају 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 купац другације не споразумеју. 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. Како је из Обавештења Секретаријата за имовинско-правне послове ГУ Града Београда и Уговора о закупу, односно Одлука Надзорног Одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“, који су Агенцији достављени електронским путем дана 14.12.2020. године, утврђено да су пословни простори из тачке 1. алинеја 1. и 2., издати у закуп на период дужи од три године, а да је у погледу пословног простора ближе описаног у тачки 1. алинеја 3. диспозитива, сходном применом одредаба члана 596. Закона о облигационим односима (Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, "Сл.лист СРЈ", бр. 31/93 и "Сл.лист СЦГ", бр. 1/2003 – Уставна повеља), дошло до закључења уговора о закупу на неодређено време, то је одлучено као у тачки 2. диспозитива овог решења. Одлучујући о враћању у државину пословног простора из тачке 1. алинеја 4. диспозитива, поступајући орган је имао у виду да је предметни пословни простор издат у закуп на основу Уговора о закупу пословног простора број:



4381/2954 од 01.11.2016. године, а који Уговор истиче закључно са даном 01.11.2021. године, дакле у периоду крајем од три године, то је одлучено као у тачки 3. диспозитива овог решења.

Имајући у виду члан 104. став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) као и да се овим решењем враћају пословни простори као посебни физички делови зграде на кат.парцели број: 1829/1, КО Стари град, одлучено је као у тачки 1. алинеја 5. диспозитива овог решења.

Код одређивања удела у праву на враћање одузете имовине, овај орган је утврдио на основу акта о подржављењу и стања у земљишној књизи, да је Унгар Ђорђе био сувласник у уделу од  $\frac{1}{4}$  идеалних делова на целом објекту. Међутим, како је иза истог поднет захтев по Закону о враћању одузете имовине и обештећењу од стране једног од законских наследника који остварују право на наслеђивање у уделу од  $\frac{1}{2}$  идеалних делова, то је овај орган нашао да друга половина имовине за коју није поднет захтев за враћање има статус имовине без наследника, те је на основу чл.2.тачка 2. Закона, утврђено право подносиоцу захтева на  $\frac{1}{2}$  од  $\frac{1}{4}$  идеалних делова, колико је одузето Унгар Ђорђу, односно у уделу од  $\frac{1}{8}$  идеалних делова.

Агенција је ценила и све остале доказе у списима предмета али је оценила да су исти без утицаја на доношење другачије одлуке у овој управној ствари, то их овде није посебно образлагала.

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 4. и 5. 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.

У погледу дела захтева који се односи на посебне физичке делове на мансарди објекта у ул. Студентски трг бр.11, одлучиће се накнадно, посебним решењем, када се за то стекну законом предвиђени услови, због чега је одлучено као у тачки 7. диспозитива решења.

#### Упутство о правном средству:

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству финансија, као другостепеном органу, у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу, а преко Агенције за реституцију, ул. Масарикова бр. 5, Београд, у довољном броју примерака за орган и све странке у поступку.

Саветник за поступак  
враћање имовине и обештећење  
Милица Аћимовић

*M. Aćimović*

Сектор за координацију и надзор

*[Signature]*



#### Доставити:

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Београд, преко пуномоћника адвоката Зорана Наумовића, ул. Крунска број 77, 11000 Београд;
2. Државном правобранилаштву, Ул. Косовска број 31, 11000 Београд (Рес-122/18);

3. Градском правобранилаштву града Београда, Београд, ул. Тиршова бр. 3/III, 11000 Београд (P2-17/18);
4. Одељењу Градског правобранилаштва Града Београда за ГО Стари Град, Ул. Македонска, бр. 42, 11000 Београд (Уп-856/18);
5. Агенцији за реституцију Републике Србије - Централној јединици - Сектору за координацију и надзор;
6. У предмет;
7. Архиви;

**По правноснажности:**

8. Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, Ул. краља Милана бр.16, 11000 Београд;
9. Републичком геодетском заводу - Служби за катастар непокретности СКН Стари град – преко е –шалтера;
10. Управи јавних прихода града Београда, Одељење за подручје градске општине Стари град, Булевар деспота Стефана број 118;
11. Агенцији за реституцију Републике Србије, централна јединица – Сектору за координацију и надзор.

ЕКСПЕДОВАНО  
ИЗ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ

дана 17. 12. 2020