



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
 Јединица за враћање имовине
 жртава Холокауста
 Београд, ул Масарикова бр. 5
 Број: 46-000210/2017
 Датум: 7. мај 2018. године
 А.О.

Агенција за реституцију Републике Србије - Јединица за враћање имовине жртава Холокауста, решавајући уо захтеву Јеврејске општине Земун, 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 7. маја 2018. године следеће:

Д Е Л И М И Ч Н О Р Е Ш Е Њ Е

1. УСВАЈА СЕ захтев, враћа се имовина и утврђује право својине у корист Јеврејске општине Земун, ул. Дубровачка 21 и то па:

- **Пословном простору бр 1, површине 61м2, који се налази у приземљу објекта бр. 1, на кат. парцели 1818 КО Земун, у листу непокретности 2687 КО Земун, уписаном као пословни простор за који није утврђена делатност у јавној својини Града Београда, са уделом од 1/1,**
- **као и на градском грађевинском земљишту на катастарској парцели 1818 КО Земун, у уделу који је у сразмери са површином пословног простора из тачке 1 алинеја 1 диспозитива овог решења, који се враћа, у односу на укупну површину објекта на кат. парцели 1818 КО Земун.**

а које непокретности су одузете од Маргите Мајер, као бившег власника и то на основу Одлуке 4. Среског суда за град Београд Р 424/49 од 3.8.1949. године

2. Пословни простор из тачке 1, дат у закуп враћа се у државину Јеврејске општине Земун, по истеку три године од дана извршности овог решења, ако се закупац и Јеврејска општина Земун другачије не споразумеју, при чему у периоду од дана правноснажности овог решења до ступања у посед, Јеврејска општина ступити у правни однос у својству закуподавца са закупцем истог, по уговору који је закључен са претходним власником, односно корисником.

3. На основу овог решења, а по правоснажности истог, надлежни орган за упис права на непокретностима, извршиће упис права својине у корист Јеврејске општине Земун, 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, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења.

6. О преосталом делу захтева, који се односи на непокретности бившег власника Маргите

Мајер, које се налазе на кат. парцели 1818 КО Земун према новом премеру, биће одлучено накнадно, када се за то стекну законом прописани услови.

О б р а з л о ж е њ е

Захтевом од дана 1.6.2017. године, Агенцији се обратила Јеврејска општина Земун, захтевом за враћање имовине одузете од Маргите Мајер, као бившег власника. Предмет захтева је кућа бр. 17 у улици Карађорђева, постојећа на кат. парцели бр. 5212/52 уписана у зкуп бр. 4370 КО Земун (према старом премеру), данас на парцели бр. 1818, уписана у ЛН бр. 2687 КО Земун.

Поводом предметног захтева, изјаснило се Државно правобранилаштво Републике Србије, поднеском Рес-26/18 од дана 25.1.2017. године, у којем се наводи да није достављена сва документација неопходна за изјашњење о захтеву и то: доказ о чињеници да су бивши власници били припадници јеврејске заједнице, извод из регистра за подносиоца захтева, уверење о кретању права власништва на предметној непокретности, те да је имајући у виду наведено неопходно да се на поуздан начин утврди ко је и у ком обиму био власник предметне имовине у моменту њеног одузимања, као и остale релевантне чињенице, а тек након доставе неопходне документације и изјашњења корисника – општине Земун о основаности захтева и постојању евентуалних сметњи за враћање.

Поднеском Р2-1/18 од 26.1.2018. године изјаснило се Градско правобранилаштво Града Београда, које је навело да правобранилаштву није достављен акт о подржављењу, али да се не ради о имовини која је одузета на територији Републике Србије за време Холокасута или на основу прописа из члана 2 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, те да је захтев неоснован.

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 поднетом захтеву, да потражује враћање свих посебних делова непокретности одузетих од Маргите Мајер као бившег власника, а који су подобни за враћање у натуралном облику. Везано за бившег власника навео је да је Маргита Мајер несумњиво била припадник јеврејске заједнице, што се види из приложене књиге Јеврејске заједнице у Земуну, као и достављених извода из мк рођених и венчаних. Присутни представници општинског правобранилаштва ГО Земун је навео да је већина станова на предметној локацији откупљена, али да би на ту околност требало да се изјасни ЈП „Градско стамбено“. Наводи да се начелно противи предметном захтеву за враћање уколико су испуњени сви законом предвиђени услови, али да задржава право да се накнадно изјасни.

Дана 9.3.2018. године на лицу места, на адреси Карађорђева бр. 21 – Авијатичарски трг бр. 1, одржан је увиђај на коме је идентификован објекат бр. 1 на кат. парц. 1818 КО Земун, на означеном адреси, те је утврђено да је објекат старијег датума, као и да исти није мењао своје габарите, као и да има 2 улаза. У приземљу објекта бр. 1 је идентификован пословни простор који се налази десно од улаза у зграду (улаз из Карађорђеве), као и да овај пословни простор користи „Pireus“ банка, а на основу Уговора у списима премета. Премером је измерена површина од око 65m², те да је исти простор уписан у ЛН 2687 КО Земун, као посебни део бр. 1 у приземљу описан по начину коришћења као пословни простор за који није утврђена делатност у јавној својини града Београда. Даље, идентификован је пословни простор који се налази лево од улаза у зграду (улаз из Авијатичарског трга), који се користи као пекара а на основу уговора о закупу, који је у списима предмета, те да је премером измерена површина од 39m², као и да простор није уписан у ЛН 2687 КО Земун. Даље, идентификован је пословни простор површине 14m² који се налази први десно од улаза из улице Авијатичарски трг, као и да се користи као продавница обуће „Ципелица“, али да није утврђено по ком основу се користи. Такође, утврђено је да исти пословни простор није уписан као посебан део објекта бр. 1 у ЛН 2687 КО Земун. На крају, идентификован је пословни простор који се налази други десно од улаза у зграду гледају са улице авијатичарски трг и са улазом из исте улице. На лицу

места је утврђено да се исти користи као оптичарска радња „Егзакта“ а на основу уговора у списим предмета. Премером је измерена укупна површина од 20м², те да овај пословни простор није уписан као посебни део објекта бр. 1 у лн 2687 КО Земун.

Из Списка жртава фашизма чланова Јеврејске општине Земун, наведене у Хроници Јеврејске заједнице (2007), утврђено је да је под бројем 318 означена Маргита Мајер.

Из Одлуке Општинског одељка уз Земуну Града Београд бр. 3815/1934 од 10.4.1934. године, утврђено је да је уважена молба Мајер Грете, те да јој је продужен рок за изградњу зграде до 31.12.1936. године,

Из ЗКУЛ 4370 КО Земун утврђено је да се на парцели 5212/52 налази зграда на углу улице карађорђева бр. 21 и Трг јна бр. 1, као својина Маргите Мајер из Земун, као и да је Решењем Дн бр. 1095 од 7. коловоза 1943. године уписана својина Независне државе Хрватске, али је потом Решењем 96/45 од 10.9.1945. године успостављено пређашње стање у корист Маргите Мајер, као и да је након тога, решењем дн 664/49 од 8.8.1949. године уписана Општенародна имовина и то на основу Одлуке Среског суда за град Београд у Земуну од 3.8.1949. године бр.Р424/49.

Из Одлуке 4. Среског суда за град Београд Р 424/49 од 3.8.1949. године, утврђено је да је непокретна имовина покојне Мајер Маргите уписана у зкул 78 КО Земун и то кат. парц. 131 кућа бр. 5/78 са двориштем на малом тргу у површини од 77 квхв и кат. честица бр. 130/2 двориште у површини од 5квхв, тнепокретна имовина уписана у зкул бр. 4370 КО Земун и то кат. честица бр. 5212/52 кућа бр. 17 са двориштем у Карађорђеву у површини од 197кв хв, преноси у смислу чл. 7 Закона о поступању са имовином, на државу као општенародна имовина, те се преноси на државу као општенародна имовина. Из садржине решења је утврђено да је Маргита Мајер преминула у депортацији 29.6.1944. године у логору у Немачкој.

Из Уверења РГЗ СКН Земун бр. 952-58/2018 од 12.1.2018. године, утврђено је да је на парцели 1818 на делу парцеле бр. 1 КО Земун, ул. Карађорђева евидентиран кућни број 21 и улица Авијатичарски трг (ранији назив Трг ЈНА) евидентиран кућни бр. 1

Увидом у Уверење о идентификацији РГЗ СКН Земун бр. 952-1354/2017 од дана 7.4.2017. године и Лист непокретности 2687 КО Земун, издат од стране РГЗ СКН Земун дана 11.4.2017. године под бројем 952-1354/2017, утврђено је да зк парцели 5212/52 КО Земум данас одговара кат. парцели 1818 КО Земун, као и да се на парцели 1818 КО Земун налази градско грађевинско земљиште површине 7a02м², у својини Републике Србије, Града Београда и власника посебних делова уписаних у лист 2 део на објекту бр. 1. Такође, утврђено је да се на парцели налази стамбена зграда бр. 1 за колективно становање – Ул. авијатичарски трг бр. 1 и Карађорђева бр. 21, уписана као објекат преузет из земљишне књиге, као и две помоћне зграде бр. 2 и 3, изграђене пре доношења прописа о изградњи објекта. Утврђено је да се у објекту бр. 1, први улаз, у ниском приземљу налази једнособан стан бр. 9, површине 36м² у државној својини, корисника ГО Земун, да се у првом улазу, на првом спрату налази рособан стан површине 74м², у државној својини, корисника ГО Земун, да се у улазу 21 на мансарди налази четвороособни стан 12 површине 89м², у државној својини РС, корисника ГО Земун и то у уделу 523/10000, као и у својини Владимира Попина са уделом од 9477/10000, да се у улазу 21 у приземљу налази пословни простор, за који није утврђена делатност површине 59м² (61м²) у јавној својини Града Београда, да се у улазу 21, у ниском приземљу налази једнособан стан бр. 3 површине 39м² у својини Републике Србије, корисника ГО Земун, да се у улазу 21 на другом спрату налази двособан стан бр. 8/1 површине 64м² у својини Републике Србије, корисника ГО Земун.

Из Уговора о закупу пословних просторија бр. 03-1111 од 1-2-2005. године, утврђено је да је пословни простор површине 84м² на адреси карађорђева бр. 21 издат у закуп акционарском друштву Атлас банка и то на неодређено време. Из Одлуке Управног одбора ЈП „Пословни

простор Земун“ бр. 01-261 од 20.12.2012. године, утврђено је да је тада сагласност „Pireus bank“ ад из Београда закупцу пословног простора површине 84m² на адреси Карађорђева бр. 21, за извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања. Из скице предметног пословног простора који је саставни део уговора, утврђено је да се од укупне површине од 84.17m² - 63.88m² налази у приземљу, у излогу 1.40m², у галерији 4.94m², док се у подруму налази преосталих 13.95m².

Из документације достављене од стране одељења за грађевинско – комуналне послове дописом бр. 351-120/2018 од 2.3.2018. године, утврђено је да нема дозвола нити решења која се односе на пословни простор означен у тачки 1 диспозитива овог решења.

Члан 139 став 1 Закона о општем управном поступку прописује да кад се у поступку одлучује о више питања, а само нека су сазрела за одлучивање орган може само о њима да донесе решење (делимично решење).

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 натураном овлику 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 зграда, која се налази на кат. парцели 1818 КО Земун, са адресом Авијатичарски трг 1 – Карађорђева 21 одузета од Маргите Мајер и то применом Закона о поступању са имовином коју су власници морали напустити у току окупације и имовином која им је одузета од стране окупатора и његових помагача („Службени лист ДФЈ“, бр. 36/45), који закон је у члану 2 став 1 тачка 20 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу побројан као пропис по којем се може остварити право на враћање имовине, овај орган је нашао да нема сметњи враћању предметне имовине у смислу члана 2 став 1 тачка 1 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника.

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

Увидом у достављену документацију, списак жртава фашизма чланова Јеврејске општине Земун, као и Решења Четвртог Среског суда Р424/49 од 3.8.1949. године, утврђено је да је Маргита Мајер била припадник јеврејске заједнице Земун, као и да је преминула у депортацији 1944. године у логору у Немачкој у смислу одредби Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама Холокауста које немају живих законских наследника.



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 Маргите Мајер 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 задужној 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.

Идентификујући предметну имовину поступајући орган је поређењем зк улошка и листа непокретности, као и увиђајем спроведеног на лицу места утврдио да предметна зграда старијег датума, као и да није излазила из габарита. Такође, идентификујући пословни простор означен у тачки 1 диспозитива овог решења, поступајући орган је на основу уговора о закупу 03-01111/2015 од 1.2.2005. године, скице која је саставни део уговора, уписа у Лист непокретности 2687 КО Земун, као и увиђаја спроведеног на лицу места, утврдио да је пословни простор у ЛН 2687 КО Земун уписан као пословни простор бр. 1 површине 61m², пословни простор који користи „Pireus“а.д. банка, то је и донета одлука као у тачки 1 и 2 диспозитива овог решења.

Како је поступајући орган утврдио да је предметна имовина одузета од Маргите Мајер са уделом од 1/1, да је иста данас у јавној својини Града Београда, са уделом од 1/1, нађено је да нема сметњи враћању предметне имовине у смислу члана 15 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Такође, како је поступајући орган, на основу достављене документације, увиђаја на лицу места утврдио да зграда није излазила из габарита у складу са законом, овај орган је нашао да нема сметњи враћању предметне имовине у складу са чланом 17 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Код утврђивања права на враћање градског грађевинског земљишта, Агенција је нашла да је захтев Јеврејске општине Земун основан и у овом делу. Наиме, чланом 104 ставом 2 Закона о планирању и изградњи прописано је да ако се на катастарској парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, орган из става 1. овог члана у евиденцију непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели. Имајући у виду да је подносиоцу захтева враћени посебни физички део, који се налазе у згради на адреси Авијатичарски трг бр. 2 – Карађорђева бр. 21, на катастарској парцели број 1818 КО Земун, 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 који се налази на овој парцели.

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

Имајући у виду да је Агенција сходно члану 18 Закона отклањају последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, утврдила све чињенице и околности од значаја за одлучивање о захтеву, односно да је пословни простори враћен овим решењем одузет од физичког лица које је било у време подржављења припадник Јеврејске заједнице, да означени посебни делови предметне непокретности представљају „имовину без наследника“, да су данас у истој површини као и у тренутку одузимања, да су у јавној својини града Београда, овај орган је нашао да су испуњени сви услови, те је и донета одлука као у тачки 1 диспозитива овог решења.

У складу са чланом 19 Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, којим је прописано да се у решењу налаже се надлежним органима извршење решења, као и брисање евентуалних терета, одлучено је као у тачки 3 и 4 диспозитива овог решења.

Чланом 62 став 3 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, прописано је да је враћена имовина у слободном промету, а да Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе имају право прече куповине приликом првог отуђења те је одлучено као у тачки 5 диспозитива овог решења.

Овај орган је у доказном поступку извео и остale 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 имовину Маргите Мајер на парцели 1818 КО Земун, 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 Олаховски

СЕКТОР ЗА КООРДИНАЦИЈУ И НАДЗОР

Гелосић



Доставити:

1. Подносиоцу захтева Јеврејској општини Земун, Дубровачка 21, Земун
2. Државном правобранилаштву, ул. Немањина бр.22-26, Београд,
3. Градском правобранилаштву града Београда, ул. Тиршова бр.3, Београд,
4. Општинском правобранилаштву ГО Земун, Магистратски трг 1, Земун
5. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор,
6. Архиви,
7. У предмет.

По правоснажности:

1. Управи јавних прихода града Београда, Одељење за подручје ГО Земун, Магистратски трг 1, Земун
2. РГЗ служби за катастар непокретности Земун, Кеј ослобођења 29, Земун,
3. Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, ул. Краља Милана бр. 16, Београд,
4. Агенцији за реституцију-централна јединица, Сектору за координацију и надзор.