



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Јединица за конфесионалну
реституцију

Београд, ул. Немањина бр. 4

Број: 46-00-556/08

Датум: 08.10.2013. године

МБ

Агенција за реституцију Републике Србије- Јединица за конфесионалну реституцију, решавајући по захтеву Епархије шумадијске, Српске православне цркве, за враћање одузете имовине Српској православној црквеној општини Топола, чији је пуномоћник Владимир Јанковић, адв. из Крагујевца, ул. Др Зорана Ђинђића бр. 27/II-10, на основу чл. 29. Закона о враћању (реституцији) имовине црквама и верским заједницама ("Сл. гласник РС" бр. 46/2006), чл. 55. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл. гласник РС“ бр. 72/2011), чл. 192. и 205. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/1997 и 31/2001 и „Сл. гласник РС“ бр. 30/2010) и овлашћења директора Агенције за реституцију, бр. 553/2012 од 04.07.2012. и бр. 110-42/2013 од 24.4.2013. године, донела је следеће:

ДЕЛИМИЧНО РЕШЕЊЕ

1. Утврђује се право на реституцију имовине одузете Епархији шумадијској, Српске православне цркве Српској православној црквеној општини Топола, која се састојала од пословних просторија у укупној површини од 1.180,39 м², у најамној стамбеној згради саграђеној на кат. парцели бр. 413 (старог премера) КО Варош Топола, у ул. Бориса Кидрича бр. 16, која данас представља зграду трговине, у Тополи у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16, на кат. парцели 1531 (новог премера), уписане у лист непокретности бр. 2351 КО Топола Варош.

2. Утврђује се да нема услова за натурално враћање објекта - зграде трговине у Тополи у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16, на кат. парцели 1531 (новог премера), уписане у лист непокретности бр. 2351 КО Топола Варош, па се Епархији шумадијској, Српске православне цркве утврђује право на износ од 35% од вредности наведеног објекта.

3. Обавезује се Агенција за приватизацију као стечајни управник „Партизан“ ДОО Топола, за промет робе на мало и велико - у стечају, као обвезника исплате накнаде, да исплати у тачки 2. диспозитива овог решења опредељена средства на име накнаде Епархији шумадијској, Српске православне цркве.

4. УКИДА СЕ привремено решење Дирекције за реституцију број 146-03-46-00-556/08 од 31.12.2010. године.

5. О преосталом делу захтева подносиоца за реституцију који се односи на враћање грађевинског земљишта на коме је саграђен објекат из тачке 2. диспозитива, односно кат. парцеле бр. 1531 КО Топола Варош одлучиће се накнадно, посебним решењем.


6. Свака странка сноси своје трошкове поступка.

Образложење

Епархија шумадијска, Српске православне цркве захтевом за реституцију од 5.8.2008. године, прецизираним више пута током поступка, у писменим поднесцима и у речи на расправи преко пуномоћника, тражила је враћање у природном облику зграде у Тополи, у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16, заједно са грађевинским земљиштем на коме је саграђена - кат. парцелом бр. 1531 КО Топола Варош новог премера, осим два стана на првом спрату која су била изузета од национализације и другог спрата предметне зграде који је дограђен након национализације. Свој захтев засновала је на писменим доказима приложеним у списе предмета, из којих следи да је решењем Комисије за национализацију НОО Топола бр. Н-5194/6-1959 од 17.9.1959. године као својина Српске православне црквене општине Топола, између осталог национализована и пословна зграда у улици Бориса Кидрича бр. 16, саграђена на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола старог премера, док су два стана на првом спрату изузета од национализације решењем Комисије за национализацију при ИВ НС НР Србије 06 бр. 2827/3-61 од 27.10.1962. године. Након обављеног вештачења преко вештака грађевинске струке на околност стања објекта у време национализације и након изведених радова адаптације, реконструкције и доградње који су на спорном објекту извршени за потребе тадашњег корисника ТРО „Партизан“ из Тополе, подносилац захтева је на записнику од 20.12.2010. године остао при захтеву за природну реституцију објекта у оном делу у коме је национализован решењем Комисије за национализацију НОО Топола бр. Н-5194/6-1959 од 17.9.1959. године, (осим, дакле, два стана на првом спрату и дограђеног другог спрата који нису предмет захтева за реституцију) с тим да уколико поступајући орган нађе да нема услова за природну реституцију целог објекта, да се подносиоцу захтева у природном облику врати део подрума и приземља који су према налазу и мишљењу вештака остали у приближно истом облику и стању као у време национализације, а да се за остатак објекта који не може бити враћен у природном облику, Српској православној црквеној општини Топола исплати новчана накнада.

Републичко јавно правобранилаштво, а које је у време подношења захтева за реституцију било уписано у листу непокретности бр. 18 КО Топола варош као власник кат. парцеле бр. 1531, поднесцима бр. Р- 550/10 од 21.4.2010. године и од 12.8.2010. године, изјаснило се да се противи захтеву за природно враћање, налазећи да природни повраћај није објективно могућ, па имајући у виду да имовина није у приближно истом облику као у време одузимања, односно да јој је вредност увећана за три пута, да предлажу да се подносиоцу захтева одреди новчана накнада. Изјашњењем од 12.8.2010. године, Републичко јавно правобранилаштво је изричито навело да нема примедби на налаз и мишљење судског вештака.

Агенција за приватизацију Републике Србије, као стечајни управник ДОО „Партизан“ у стечају из Тополе, који је у моменту подношења захтева за реституцију у листу непокретности бр. 18 КО Топола Варош био уписан као корисник кат. парцеле бр. 1531 и титулар друштвене својине на згради трговине у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16 саграђене на овој парцели, у писменим поднесцима и у речи на расправи, навела је да је над стечајним дужником ДОО „Партизан“ из Тополе покренут стечајни поступак решењем Трговинског суда у Крагујевцу 2. Ст. 5/2009 од 3.4.2009. године, када је за стечајног управника именована Агенција за приватизацију Републике Србије, да је на јавном надметању дана 17.11.2009. године извршена продаја имовине стечајног дужника, којом приликом је као имовинска целина продата зграда у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16 у Тополи купцу



Михаилу Николићу из места Горович, с тим да су средства од продаје ове имовине резервисана до решавања спорног односа са подносиоцем захтева. Као разлог због тога је предметна имовина продата у стечајном поступку, заступник ДОО „Партизан“ из Тополе у стечају је навео да је предметна имовина у листу непокретности бр. 18 КО Топола Варош била уписана као друштвена својина – власништво стечајног дужника, да је тај упис преузет из земљишне књиге, а да се сходно Закону о државном премеру, катастру и уписима права на непокретностима, подаци о непокретностима и правима на њима који су уписани у јавне књиге сматрају тачним. Осим тога, да је на основу документације којом је располагао у моменту продаје спорне непокретности, и то Уговора о купопродаји станова 01-2202 од 18.12.1978. године, закљученом између „Партизан“ ООУР „Будућност“ и Српске православне црквене општине Топола, правни претходник стечајног дужника за највећи део предметног објекта исплатио купопродајну цену, као и да је национализовани објекат у потпуности променио облик и стање, јер је на основу Уговора од 21.12.1978. године, закљученог између правног претходника стечајног дужника као инвеститора и ГРО „Трудобеник“ из Ражња, као извођача радова, извршена адаптација, реконструкција, а затим и доградња другог спрата спорног објекта у Тополи. Даље, да из Самоуправног споразума о техничко-пословној сарадњи од 15.8.1977. године, закљученом између правног претходника стечајног дужника с једне стране и ООУР „Опленац“ из Тополе с друге стране, произилази да је спорна непокретност стечена теретним правним послом, те је у конкретном случају натурална реституција немогућа, а евентуални обвезник новчане накнаде може бити Република Србија.

Михаило Николић, који је по Уговору о купопродаји закљученим са ДОО „Партизан“ у стечају из Тополе, овереном код Општинског суда у Тополи под Ов.бр. 3645/9 дана 24.11.2009. године, купио зграду у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16 у Тополи, поднеском од 3.12.2010. године, изјаснио се да се противи да буде позиван и да учествује у поступку по захтеву подносиоца за враћање спорне непокретности, јер је у законском поступку, на законит начин купио предметне непокретности у Тополи, које је продала Агенција за приватизацију, да је исте по уговореној купопродајној цени у потпуности готовим новцем исплатио, платио порез на пренос апсолутних права код Пореске управе Топола, и да се уговор више не може мењати, те да је исте укњижио на своје име и да је уведен у посед предметне непокретности. Даље, да је од момента купопродаје па до данас у редовном законском поступку, на основу прибављених дозвола надлежних органа Општине Топола, зграду реновирао прилагођавајући је намени, да је у зграду уложио још толико новаца колико ју је платио, да је овај орган послао вештака и узурпирао права новог законског власника, за која ће се обратити суду, да је вештачена вредност зграде коју она није имала у моменту купопродаје, већ јој је улагањем власника вредност увећана, а што вештак није ни констатовао, и како се само усудио да вештачи туђу својину, јер само власник може да врши обрачуне. Такође, истакао је да црква поступак реституције треба да усмери према Републици Србији, а не према стечајном дужнику и новом власнику, јер су доказали, а са чим је сагласна и Агенција за приватизацију, да је „Партизан“ теретним правним послом стекао за цркву спорну непокретност, да је иста променила облик, структуру и намену, по регуларним законским актима, да црква никада није имала потраживања по закљученом уговору са „Партизаном“ 1978. године, јер је цена у потпуности исплаћена.

На основу спроведеног доказног поступка, ценећи и наводе и захтева странака, Агенција за реституцију, која је на основу чл. 63. став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу са даном 1.3.2012. године преузела предмете Дирекције за реституцију, утврдила је следеће чињенично стање:

Увидом у Решење Комисије за национализацију зграда и грађевинског земљишта НОО Топола бр. Н-5194/6-1959 од 17.9.1959. године и Решење Комисије за национализацију при Извршном већу НС НР Србије 06 бр. 2827/3-61 од 27.10.1962. године, утврђено је да су са даном 26.12.1959. године национализована и постала друштвена својина, раније власништво Српске православне црквене општине Топола, пословне просторије у најамној стамбеној згради саграђеној на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола, у ул. Бориса Кидрича бр. 16 и то: једна сала од 200 м² и једна сала од 50 м², са помоћним одељењима као одељењем за оставу, кухињу и перионицу, затим у продужетку мале сале до улице једна пословна просторија од 15 м², до ове једна пословна просторија од 19 м² са помоћним одељењем од 19 м², до ове пословна просторија од 20 м² са помоћним одељењем од 20 м², у сутерену 7 подрума и на спрату 13 одвојених соба намењених за хотелске собе, док су два стана на спрату, и то двособни стан који се састоји од 2 собе, предсобља, кухиње и шпајза и један трособни стан од 3 собе, предсобља, мале собе, кухиње, шпајза и купатила, изузети од национализације.

Увидом у Уверење о идентификацији Службе за катастар непокретности Топола од 8.5.2009. године и извод из листа непокретности бр. 18 КО Топола Варош, издат од исте службе под бројем 952-1/2009-556 од 8.5.2009. године, утврђено је да кат. парцели старог премера бр. 413 КО Варош Топола, површине 0.06.88 ха, одговара кат. парцела бр. 1531 КО Топола варош новог премера, која је, у моменту подношења захтева за реституцију, била уписана као градско грађевинско земљиште укупне површине 0.06.63 ха, у својини Републике Србије, са правом коришћења „Партизан“ ДОО Топола из Тополе, док је на објекту на овој парцели – згради трговине, уписане под бројем зграде 1, површине у габариту 572 м², спратности приземље и 2 спрата, у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16, као титулар друштвене својине био уписан „Партизан“ ДОО Топола.

Увидом у Уговор о купопродаји покретне и непокретне имовине оверен код Општинског суда у Тополи под Ов.бр. 3645/09 дана 24.11.2009. године, допис Службе за катастар непокретности Топола бр. 952-02-37/2010 од 22.3.2010. године и препис листа непокретности бр. 2351 КО Топола Варош, утврђено је да је ДОО „Партизан“ у стечају из Тополе, преко Агенције за приватизацију Републике Србије као стечајног управника, након јавног надметања одржаног дана 17.11.2009. године, продао спорну непокретност у ул. Булевар Краља Александра Првог бр. 16 у Тополи, постојећу на кат. парцели бр. 1531 КО Топола Варош, са покретним инвентаром, купцу Николић Михаилу из места Горович. На основу предметног уговора, Михаило Николић је уписан као власник предметног објекта у лист непокретности бр. 2351 КО Топола Варош, издатом од РГЗ-СКН Топола, на дан 06.04.2010. године, док је увидом у лист непокретности бр. 2351 КО Топола Варош, издат од исте службе дана 15.06.2011. године, предметни објекат у приватној својини „М.Ђ.М. – КОМЕРЦ“ ЕКСПОРТ-ИМПОРТ ДОО из Београда, ул. Витановачка број 59.

Увидом у зкул бр. 553 КО Варош Топола, издатом од земљишно-књижно одељења Општинског суда у Тополи дана 23.1.2005. године; Самоуправни споразум о пословно-техничкој сарадњи закључен дана 31.12.1977. године између ООУР „Будућност“, која послује у саставу ТРО „Партизан“ из Тополе и ООУР „Опленац“, Топола, која послује у саставу РО „ПКБ-Турист“ из Београда; Уговор о преносу основних средстава без накнаде, оверен код Општинског суда у Тополи под Ов.бр. 2099/78 дана 29.12.1978. године и Анекса уз овај уговор, овереног код истог суда дана 23.1.1979. године под Ов.бр. 53/79; затим увидом у Уговор о преносу основних средстава без накнаде, оверен код Општинског суда у Тополи дана 29.12.1978. године под Ов.бр. 2100/78 и Уговор о купопродаји станова оверен код Општинског суда у Тополи дана 18.12.1978. године под Ов.бр. 1970/78, утврђено је да је променама од 8.6.1963. године по Дн.бр. 1020/63, на основу решења Комисије за

национализацију зграда при Извршном већу НС НР Србије бр. 2827/3-61 од 27.10.1962. године, укњижено право власништва на земљишту и згради саграђеној на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола у корист друштвене својине, с тим да су посебни делови зграде изузети од национализације, и то двособан и трособан стан на спрату, остали уписани као власништво Црквене општине у Варош Тополи. На основу решења СО Топола бр. 09-2376/1-64 од 17.7.1964. године укњижено је право коришћења без накнаде на деловима зграде у друштвеној својини на неодређено време у корист Угоститељског предузећа „Јасеница“ из Варош Тополе. У складу са закљученим Самоуправним споразумом од 31.12.1977. године, ООУР „Опленац“ Топола, која послује у саставу РО „ПКБ-Турист“ из Београда и ООУР „Будућност“ која послује у саставу ТРО „Партизан“ из Тополе, закључују Уговоре о преносу основних средстава без накнаде, оверене код Општинског суда у Тополи дана 29.12.1978. године, Ов.бр. 2099/78 и Ов.бр. 2100/78, којима ООУР „Опленац“ као носилац права коришћења пословне зграде у друштвеној својини, преноси право коришћења без накнаде на ООУР „Будућност“ из Тополе на пословној згради „Јасеница“ у Тополи, у ул. Бориса Кидрича бр. 16, саграђене на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола на неодређено време, као и пословну зграду „Србија“ у Наталинцима, у ул. Драгана Панића бр. 91 са магацином на кат. парцели бр. 1394 КО Наталинци (анексом је прецизирана површина зграде и магацина). С друге стране, ООУР „Будућност“ у саставу РО „Партизан“ из Тополе, као носилац права коришћења пословне зграде у друштвеној својини, преноси право коришћења без накнаде на ПКБ ООУР „Опленац“ из Тополе, пословни простор – продајни објекат – робну кућу „Центар“ у Тополи, у ул. Бориса Кидрича бр. 7 на кат. парцели бр. 380 КО Варош Топола. Преостала два стана у предметној згради у ул. Бориса Кидрича бр. 16, Српска православна црквена општина Топола продала је РО „Партизан“ по Уговору о купопродаји овереном код Општинског суда у Тополи под Ов.бр. 1970/78 дана 18.12.1978. године.

Из писмених доказа у списима предмета је даље утврђено да је пресудом Општинског суда у Тополи П.бр. 10/98 од 5.5.1998. године утврђено да је ДП „Партизан“ ДД Топола власник локала који се налази у ул. Булевар Краља Александра бр. 7 и који се састоји од пословне просторије са леве стране од улаза у приземље у површини од 112,99 м² и магацина са посебним улазом у површини од 82,75 м², у згради која је сазидана на кат. парцели бр. 380/1 КО Варош Топола. Овакву одлуку суд је, како то стоји у образложењу предметне пресуде, донео имајући у виду, између осталог и Уговор о купопродаји бр. 8522 од 26.6.1969. године, који је закључен између туженог ГП „Градитељ“ из Горњег Милановца и тужиоца у тој парници ТП „Партизан“ из Тополе о купопродаји локала, са санитарним чвором и магацинским простором у стамбеној згради П+4 у Тополи, којим је „Градитељ“ продао „Партизану“ локал у предметној згради, саграђеној на кат. парцели бр. 380 КО Топола.

Увидом у Решење СО Топола бр. 05-6331 од 9.3.1970. године, Уговор о преносу права коришћења закључен 28.4.1970. године између Општине Топола и ТП „Партизан“ из Варош Тополе, оверен код Општинског суда у Тополи дана 19.5.1970. године, Ов.бр. нечитак, те увидом у Уговор о преносу основних средстава оверен код Општинског суда у Тополи под Ов. бр. 599/81 дана 20.3.1981. године, утврђено је да је РО „Партизан“ ООУР „Будућност“ на РО „Опленац“ ООУР „Угоститељство и туризам“ из Тополе, пренела без накнаде локал бивше самоуслуге у Тополи, саграђен на кат. парцели бр. 418/1 КО Варош Топола, а који је 1970. године од СО Топола, такође без накнаде, добила на трајно коришћење, док је с друге стране, РО „Опленац“ на РО „Партизан“ пренела без накнаде пословни простор градске кафане „Центар“ која се налази у саставу стамбене зграде у ул. Бориса Кидрича бр. 7 у Тополи, саграђене на кат. парцели бр. 380 КО Варош Топола.

Увидом у Уговор о изради инвестиционо-техничке документације за адаптацију, реконструкцију и доградњу објекта „Јасеница“ у Тополи, и документације за изградњу полумонтажног продајног објекта, закљученог дана 24.4.1978. године између ТРО „Партизан“ из Тополе као наручиоца посла и ГП „Трудбеник“ из Ражња ООУР „Власина“ из Београда као извршиоца послова; Уговор о реконструкцији, адаптацији и доградњи објекта „Јасеница“ у Тополи у робну кућу, закључен између истих странака дана 21.12.1978. године; Записник Комисије за технички преглед и пријем изведених грађевинских, занатских и инсталатерских радова на објекту робне куће у Тополи, ул. Бориса Кидрича бр. 16 од 10.1.1981. године, те увидом у Решење Одељења за општу управу и заједничке послове СО Топола бр. 351-369/80-04 од 10.3.1981. године, утврђено је да је ТРО „Партизан“ на предметном објекту у ул. Бориса Кидрича бр. 16 саграђеном на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола, преко ГП „Трудбеник“ из Ражња извео одређене радове реконструкције и адаптације, као и доградње другог спрата. Међутим, како се на основу наведене документације није могло утврдити у којој мери је национализовани објекат изменио облик и стање од времена национализације изведеним радовима, јер у истој није наведена ни врста ни обим радова, а што је од значаја за питање облика реституције, а с тим у вези и за питање обвезника реституције, то је на првој расправи која је одржана у овој управној ствари дана 5.5.2010. године изведен доказ саслушањем сведока Рајне Поповић, директора Одбора поверилаца ДОО „Партизан“ у стечају.

У својој изјави, она је навела, а на основу тога што је у ДОО „Партизан“, сада у стечају, запослена уназад 27 година, као и на основу информација које је добила од свог брата Стојилов Славчета, који је био финансијски директор у овом друштву, да се објекат који је предмет захтева за реституцију, у време закључења уговора са ООУР „Опленац“ децембра 1978. године, када је њихова фирма добила на коришћење спорни простор у ул. Бориса Кидрича бр. 16, налазио у стању како је оно описано у решењу о национализацији, односно да су се у сутерену налазили пословни простори – локали, а на спрату хотелске собе и два стана. Након изведених радова адаптације, реконструкције и доградње, од зграде која је у то време постојала на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола, остала су само три зида, док су главни зид до улице и просторије унутар овог објекта порушени и поново зидани, будући да нису могли да издрже надоградњу још једног спрата, те су дакле ови зидови ојачани. Такође, гледано са улице, данас Булевар Краља Александра, на задњој страни објекта дограђена је котларница, у зграду је уведено парно грејање са цистерном од 25 тона, дограђен је цео други спрат, а од постојећих преградних зидова у приземљу и на првом спрату, исти су порушени и у приземљу нису стављани нови преградни зидови, већ је то остала једна отворена просторија, док су на спрату преградни зидови стављани тако да су на спрату промењени габарити у односу на раније постојеће површине пословних простора, односно соба, за потребе магацина и нуспросторија и једне мале канцеларије, а плоча између приземља и првог спрата делимично је срушена, односно на то је надограђена друга плоча и тако је добијено ојачање за доградњу другог спрата.

Поступајући орган је на околност стања објекта у време национализације и након изведених радова адаптације, реконструкције и доградње по Уговору о реконструкцији, адаптацији и доградњи објекта „Јасеница“ у Тополи у робну кућу, закљученом између ТРО „Партизан“ из Тополе као инвеститора и ГП „Трудбеник“ из Ражња ООУР „Власина“ из Београда као извођача радова закљученог на дан 21.12.1978. године, одредио извођење доказа вештачењем преко сталног судског вештака за грађевинарство и стамбено-комуналне области Василија Пајовића.

У свом налазу и мишљењу од 5.8.2010. године као и у изјави са записника од 10.9.2010. године, у погледу површине основног објекта онако како је он изгледао у време национализације, вештак је објаснио да је у решењу Комисије за

национализацију из 1959. године, наведена површина под објектом, такође је контура објекта од 575 м², а да је снимањем на терену, што је објашњено у писменом налазу и мишљењу и графичкој документацији уз налаз, утврђено да је површина објекта који је постојао у време национализације, и који се састојао из подрума, приземља, међуспрата и првог спрата, износила нето 1.180,39 м². Вештак је даље навео да на основу извршеног вештачења на терену искључује могућност да је од национализације 1959. године до 1978. године, односно до момента приступања радова на адаптацији, реконструкцији и доградњи конструкционо било шта мењано на објекту који је предмет захтева за реституцију, дакле нето површина објекта у време национализације износила је 1.180,39 м². Објекат се састојао из два дела подрума, укупне нето површине 197,40 м², два дела приземља укупне површине 494,40 м², међуспрата укупне површине 88,45 м², а који је заправо представљао засебан улаз у зграду сада из улице Кнегиње Зорке и првог спрата нето површине 400,14 м². Након реконструкције, адаптације и доградње по наведеном уговору из 1978. године, у габаритима објекта постојећег у време национализације остали су подрум, приземље, међуспрат и први спрат, осим другог нивоа првог спрата који је дограђен, а који део објекта је описан на графичком приказу првог спрата и то просторије од редног броја 4 до редног броја 12, те је наравно дограђен и цео други спрат са таванским простором између којих постоји веза са степеништем до другог спрата, те да је укупна површина реконструисаног, адаптираног и дограђеног објекта 1801,36 м². Из налаза и мишљења вештака, даље следи да на спорном објекту постоје 3 физички одвојене целине и то: први део подрума и први део приземља, дефинисан као целина 1, који је остао у приближно истом облику и стању као пре изведених радова, од чега бруто површине подрума 127,34 м² и бруто површине приземља 141,01 м², односно укупне бруто површине 268,35 м²; да је као целина 2 дефинисан други део подрума, други део приземља и први спрат – први и други ниво, укупне бруто површине 1025 м², те да је као целина три дефинисан међуспрат и други спрат, бруто површине 804,50 м². Вредносно исказано, вредност основног објекта пре реконструкције, адаптације и доградње има учешће од 35% у односу на целокупну вредност реконструисаног и дограђеног објекта. Изјашњавајући се на питања законског заступника ДОО „Партизан“ у стечају, вештак је навео да је оно што је било критеријум да се изјасни да је у приближно истом облику и стању остао први део подрума и први део приземља дефинисан као целина 1 укупне бруто површине 268,35 м², чињеница да је овде конструкција зграде најмање трпела промене и 90% остала је иста као пре адаптације и реконструкције зграде, при чему нису узети у обзир завршни радови и инсталације које су претрпеле промене. У погледу друге целине, односно другог дела подрума, другог дела приземља и првог спрата (први и други ниво), оно што је утицало да се ова целина не окарактерише као исти облик и стање иако је у габаритима све остало као пре адаптације, осим другог нивоа првог спрата који је дограђен након 1978. године, јесте то што су у односу на ову целину извршени знатно већи захвати, па је тако конструкција изнад приземља била ситноребраста, армирано бетонска, а након изведених радова армирано бетонска ребраста, у великом делу приземља порушен је средњи подужни носећи зид, а у првом делу прве целине приземља је тај зид задржан, због чега се вештак изјаснио да је у том првом делу задржано 90% старе конструкције. Даље, на првом спрату су порушени сви преградни зидови основног објекта и порушена је конструкција изнад првог спрата, такозвани каратаван и све то је премошћено армирано – бетонском ребрастом конструкцијом. То је дакле, утицало да се ова друга целина, иако је габаритно остала скоро иста, не може окарактерисати као приближно исти облик и стање. На даље примедбе, с обзиром да је вештак у налазу и мишљењу навео да је пре реконструкције, адаптације и доградње, односно у моменту национализације укупна површина објекта износила

1.180,39 м², како објашњава чињеницу да је у решењу о национализацији наведена површина од 575 м², а такође и у изводу из зкул-а број 553 КО Топола од 25.1.1979. године, у коме је наведено да је објекат имао укупну површину од 645,83м², вештак је остао при већ датом објашњењу да је у решењу о национализацији наведена површина од 575 м², коју објекат захвата и да то представља површину под објектом, а да је површина од 1.180,39 м², потврђена приликом снимања објекта на терену идентификовањем конструкције објекта, зидова и међуспратних конструкција, што све без дилеме потврђује да је то конструкција из момента национализације. И на крају, на питање, а с обзиром да је вештак навео да се површина објекта није мењала од момента донешења решења о национализацији до момента реконструкције 1978. године, како објашњава чињеницу да су у уверењу Службе за катастар непокретности Топола од 3.3.2010. године, наведене друге површине и друга структура објекта на дан 8.1.1965. године у односу на оне које су наведене у решењу о национализацији, и то промена у делу који се односи на 1 салу у приземљу, која је у решењу о национализацији наведена као сала површине 200 м², а у уверењу као сала од 308 м², односно да ли то може указати да је промена било и пре 1978. године, вештак је навео да нема података да ли је било промене преградних зидова унутар објекта у периоду од национализације до адаптације, реконструкције и доградње, али да остаје при томе да је објекат пре национализације, а на основу изведених снимања имао нето површину од 1.180,39 м², јер је такво стање утврђено снимањем на терену и документовано у налазу и мишљењу и графички и текстуално приказано, а да је снимање за вештака релевантнији доказ о стању објекта и површинама него оно што пише у писменим доказима.

На основу свега наведеног, утврђено је да је од СПЦО Топола национализована стамбена зграда у ул. Б. Кидрича бр. 16 (данас Булевар краља Александра првог бр. 16) на парцели топ. бр. 413, КО Варош Топола, осим два стана (један двособан и један трособан) на спрату, који су изузети од национализације, а које је СПЦО Топола касније продала РО „Партизан“; да је Агенција за реституцију, као стечајни управник „Партизан“ а.д. Топола-у стечају, иако упозната са захтевом за реституцију, продала 17.11.2009. године, супротно члану 36. Закона о враћању (реституцији) имовине црквама и верским заједницама, имовину-зграду у ул. Б. Кидрича бр. 16, у Тополи, на парцели топ. бр. 413, КО Варош Топола; да предметна зграда данас није у истом облику и стању, будући да је од момента национализације реконструисана и дограђена, тако да уместо 1.180,39 м² данас има површину од 1.801,36 м²; да је вредност објекта пре реконструкције и доградње 35% садашње вредности објекта; да због чињенице да објекат није у истом облику и стању (члан 10. ЗВРИЦВЗ) нема услова за натуралну реституцију; да је правни претходник „Партизан“ а.д. Топола, данас у стечају, стекао право коришћења на згради и земљишту без накнаде, па је сходно члану 7. ЗВРИЦВЗ обвезник накнаде за зграду (зграда у друштвеној својини, а земљиште у државној), док је Република Србија обвезник за земљиште као власник истог.

Анализом и оценом напред изведених доказа, одлучујући о захтеву за реституцију спорне непокретности, овај орган је најпре расправио питање обвезника реституције, будући да је ДОО „Партизан“ - у стечају из Тополе, преко Агенције за приватизацију Републике Србије као стечајног управника, оспорио пасивну легитимацију у овом поступку, истичући да је у спроведеном поступку доказао теретност стицања спорне имовине и да евентуално обвезник новчане накнаде може бити само Република Србија, те се и Николић Михаило као власник по листу непокретности бр. 2351 КО Топола Варош зграде у ул. Булевар Краља Александра бр. 16 и кат. парцеле бр. 1531, изјаснио у писменом поднеску од 3.12.2010. године да се противи да буде позиван и учествује у овом поступку.

На основу напред изведених доказа, овај орган је утврдио да је правни претходник ДОО „Партизан“ у стечају из Тополе, национализовану зграду, раније власништво Српске православне црквене општине Топола, у улици Бориса Кидрича бр. 16, саграђену на кат. парцели бр. 413 КО Варош Топола старог премера, стекао без накнаде, осим два стана на првом спрату предметне зграде, која је откупио од ранијег власника по Уговору о купопродаји од 18.12.1978. године, а која нису предмет захтева за реституцију. Наиме, у замену за право коришћења на спорној непокретности које је правни претходник ДОО „Партизан“ у стечају добио од ООУР „Опленац“ по Уговору овереном код општинског суда у Тополи, Ов.бр. 2099/78 од 29.12.1978. године, правни претходник ДОО „Партизана“ пренео је право коришћења на РО „Опленац“ на пословном простору у ул. Бориса Кидрича бр. 7 саграђеном на кат. парцели бр. 380 КО Варош Топола. Чињеница је да је наведени објект у ул. Бориса Кидрича бр. 7 био својина правног претходника ДОО „Партизана“, који је купио још 1969. године, како је то утврђено из пресуде Општинског суда у Тополи П.бр. 10/98 од 5.5.1998. године. Међутим, уговором овереним код Општинског суда у Тополи под Ов.бр. 599/81 од 20.3.1981. године, РО „Опленац“ исти локал поново мења са РО „Партизан“, који у замену за њега РО-у „Опленац“ преноси на трајно коришћење локал бивше „Самоуслуге“ у Тополи, саграђен на кат. парцели бр. 418/1 КО Варош Топола, а који је претходно, по уговору закљученом са Општином Топола 19.5.1970. године, добио на коришћење без накнаде. Предмет размене, дакле, између правног претходника ДОО „Партизан“ у стечају и ООУР „Опленац“ из Тополе, било је само право коришћења на непокретностима које су биле друштвена својина, а које су како један, тако и други правни субјект, добили на коришћење без накнаде. На спорном објекту, тада у улици Бориса Кидрича бр. 16, правни претходник ДОО „Партизана“ као инвеститор, дакле својим средствима, преко ГП „Трудбеник“ из Ражња као извођача радова, а по Уговору од 21.12.1978. године, врши радове реконструкције и адаптације за потребе робне куће, као и доградње другог спрата, те је исти, као имовина стечајног дужника ДОО „Партизан“ продат, са покретним инвентаром, Николић Михаилу по уговору овереном код Општинског суда у Тополи под Ов.бр. 3645/09 дана 24.11.2009. године.

Чланом 7. Закона о враћању (реституцији) имовине црквама и верским заједницама („Сл. гласник РС“ бр. 46/2006) ставом 1, предвиђено је да је обвезник враћања непокретности, односно исплате новчане накнаде Република Србија, привредно друштво или друго правно лице које је у моменту ступања на снагу овог закона власник одузете имовине; ставом 2. да ако привредно друштво или друго правно лице докаже да је својину на непокретности стекло теретним правним послом, по тржишној цени у време преноса права својине или другог права које у себи садржи право располагања, то привредно друштво, односно друго правно лице остаје власник непокретности, а Република Србија је обвезник исплате новчане накнаде; а ставом 3. да је лице из става 2. овог члана, које је стекло право својине или друго право које у себи садржи право располагања на непокретности на основу правног посла за који у време преноса није плаћена тржишна цена, обвезник враћања непокретности из става 1. овог члана. Чланом 36. истог Закона, ставом 1. предвиђено је да од 1.5.2006. године није дозвољено било какво располагање имовином која је по одредбама овог закона предмет враћања, нити заснивања хипотеке, залогe или закупа на тој имовини, а ставом 2. да су правни послови и правни акти који су у супротности са одредбом става 1. овог члана ништави.

Примењујући цитиране одредбе на напред утврђено чињенично стање, а будући да су по сили закона сви правни акти којима је након 1.5.2006. године располагано имовином која је предмет захтева за реституцију ништави, јасно је да је обвезник реституције за национализовану зграду у Тополи, данас у ул. Булевар Краља Александра бр. 16, ДОО „Партизан“ из Тополе у стечају, који је у време

подношења захтева за реституцију у листу непокретности бр. 18 КО Топола Варош био уписан као титулар друштвене својине на предметној непокретности, а за грађевинско земљиште – кат. парцелу бр. 1531 КО Топола Варош, која је у време подношења захтева за реституцију била уписана као државна својина - Република Србија.

Даље, одлучујући о облику реституције, овај орган је на основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке Василија Пајовића, најпре утврдио да је пословни објект у Тополи, у ул. Бориса Кидрича бр. 16, у време национализације имао нето површину од 1.180,39 м², и да се пре приступања радова на адаптацији, реконструкцији и доградњи другог спрата, састојао из два дела подрума, укупне нето површине 197,40 м², два дела приземља укупне површине 494,40 м², међуспрата укупне површине 88,45 м², а који је заправо представљао засебан улаз у зграду, сада из улице Кнегиње Зорке и првог спрата нето површине 400,14 м². У овом делу, овај орган је прихватио налаз и мишљење вештака као у свему дат у складу са правилима науке и струке, те из разлога што је на примедбе заступника ДОО „Партизан“ у стечају дао јасне и ваљане разлоге за своју одлуку. Наиме, на примедбе да је вештак вештачио стање спорног објекта пре радова адаптације, реконструкције и доградње 1978. године, а не у време национализације, те да се површина објекта која је утврђена снимањем на терену разликује од површине објекта у писменим доказима, (површина објекта у решењу о национализацији од 17.9.1959. године је 575 м², а у зкул. бр. 553 КО Варош Топола, издатом од стране земљишно-књижног одељења Општинског суда у Тополи дана 25.1.1979. године, површина објекта износи 645,83 м²), вештак је објаснио да, иако је вештачио стање објекта у 1978. години пре радова, то не би битно променило процењену вредност имовине, јер је то у домену апроксимативних процена, да нема података да ли је од национализације до 1978. године било промене преградних зидова унутар самог објекта, али је остао децидан у ставу да је површина од 1.180,39 м² потврђена приликом снимања објекта на терену идентификовањем конструкције објекта, зидова и међуспратних конструкција, што све без дилеме потврђује да је то конструкција из момента национализације. Још један разлог који је за овај орган био довољан да за површину основног објекта прихвати утврђену површину од 1.180,39 м² како је то вештак нашао, и отклони сваку сумњу да ли је објекат у габаритима мењао своју површину од времена национализације је и изјава сведока Рајне Поповић са записника од 5.5.2010. године, која је о томе имала како непосредна сазнања као бивши запослени ДОО „Партизан“ у стечају, тако и посредна сазнања од свог брата Стојилов Славчета, који је био финансијски директор у овом друштву, а која је у својој изјави навела да се спорни објекат, у време закључења уговора са ООУР „Опленац“ децембра 1978. године, када га је њихова фирма добила на коришћење, налазио у стању како је оно описано у решењу о национализацији, односно да су се у сутерену налазили пословни простори – локали, а на спрату хотелске собе и два стана. Након реконструкције, адаптације и доградње по уговору из 1978. године, закљученом између тадашњег корисника ТРО „Партизан“ из Тополе као инвеститора и ГП „Трудбеник“ из Ражња ООУР „Власина“ из Београда као извођача радова, у приближно истом облику и стању, сходно налазу и мишљењу вештака, остао је први део подрума и први део приземља, дефинисан у налазу као целина 1, од чега бруто површине подрума 127,34 м² и бруто површине приземља 141,01 м², односно укупне бруто површине 268,35 м², при чему су критеријуми којима се вештак руководио за одређивање приближно истог облика и стања били ти да је у овом делу конструкција зграде најмање трпела промене и у 90% остала иста као пре адаптације и реконструкције. У погледу преосталог дела национализованог објекта – другог дела подрума, другог дела приземља и првог спрата (први и други ниво), као и доградњом другог спрата на објекту тада у ул. Бориса Кидрича бр. 16 (данас

