

[Αρχική Σελίδα](#) > ... > [Μητρώα - Επιχειρήσεων, Αφερεγγυότητας Και Κτηματολογίου](#) > [Κτηματολογία Σε Χώρες Της ΕΕ](#) > Croatia

Περιεχόμενο που παρέχεται από Κροατία

Κτηματολογία σε χώρες της ΕΕ

Κροατία



Το κροατικό σύστημα καταχώρισης ακίνητης περιουσίας και δικαιωμάτων επ' αυτής βασίζεται σε δύο μητρώα —το υποθηκοφυλακείο, μητρώο που τηρείται από τα δημοτικά δικαστήρια (orćinski sudovi) (τακτικά δικαστήρια) και το κτηματολόγιο, μητρώο που τηρείται από τις περιφερειακές κτηματολογικές υπηρεσίες της εθνικής γεωδαιτικής υπηρεσίας (Državna geodetska uprava). Για την περιφέρεια του Ζάγκρεμπ η διαχείριση του κτηματολογίου γίνεται από το δημοτικό γραφείο κτηματολογίου και γεωδαιτικών υποθέσεων του Δήμου Ζάγκρεμπ (Gradski ured za katastar i geodetske poslove). Στο κτηματολόγιο περιγράφονται τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα τεχνικά χαρακτηριστικά τους, ενώ στο υποθηκοφυλακείο συνδέονται τα στοιχεία των κτηματολογικών γεωτεμαχίων με τα στοιχεία των κατόχων των τίτλων κυριότητας των κτηματολογικών γεωτεμαχίων και άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων. Επίσης εκεί καταγράφονται και άλλα δικαιώματα και γεγονότα που έχουν σημασία για τη νόμιμη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, όπως προβλέπεται από ειδικούς νόμους.

Το κροατικό σύστημα καταχώρισης της ακίνητης περιουσίας και των δικαιωμάτων επ' αυτής έχει πολλαπλούς σκοπούς, από τους οποίους ο σημαντικότερος είναι η εγγύηση της ασφάλειας των δικαιοπραξιών επί ακινήτων και η προστασία των δικαιωμάτων που καταχωρίζονται στα μητρώα. Ως εκ τούτου, το κτηματολόγιο και το υποθηκοφυλακείο αποτελούν βασικά μητρώα στα οποία στηρίζεται το κράτος δικαίου.

Μεταρρύθμιση των υπηρεσιών υποθηκοφυλακείου

Από το 2003 η κυβέρνηση της Δημοκρατίας της Κροατίας, μέσω του Υπουργείου Δικαιοσύνης και της Εθνικής Γεωδαιτικής Υπηρεσίας, εφαρμόζει εθνικό πρόγραμμα οργάνωσης των υποθηκοφυλακείων και του κτηματολογίου με τη σύντομη ονομασία «οργανωμένη χώρα».

Το πρόγραμμα αυτό καλύπτει όλες τις δραστηριότητες που διεξάγονται από το αρμόδιο για θέματα δικαιοσύνης υπουργείο και από την Εθνική Γεωδαιτική Υπηρεσία για τον εκσυγχρονισμό και την οργάνωση της καταχώρισης ακινήτων στη Δημοκρατία της Κροατίας. Πέρα από τις τακτικές δραστηριότητες και τα πολυάριθμα διμερή έργα, το έργο της οργάνωσης των υποθηκοφυλακείων και του κτηματολογίου συνιστά ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία της μεταρρύθμισης.

Το έργο δρομολογήθηκε με βασικό στόχο την οικοδόμηση ενός αποτελεσματικού συστήματος διαχείρισης της γης, το οποίο θα συμβάλει στην ανάπτυξη μιας αποτελεσματικής αγοράς ακινήτων.

Η μεταρρύθμιση του συστήματος κτηματολογικής διαχείρισης δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή ενός αποτελεσματικού συστήματος καταγραφής ακινήτων, στο πλαίσιο του οποίου αναπτύχθηκε το Κοινό Σύστημα Πληροφοριών Υποθηκοφυλακείου και Κτηματολογίου [Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS)], με στόχο τη δημιουργία ενιαίας βάσης δεδομένων και εφαρμογών για τη διαχείριση και τη διατήρηση των δεδομένων του κτηματολογίου και των υποθηκοφυλακείων. Από τις 21 Νοεμβρίου 2016 το ZIS λειτουργεί πλήρως τόσο στα 107 υποθηκοφυλακεία όσο και στα 112 κτηματολογικά γραφεία στην Κροατία, καθώς και στο δημοτικό γραφείο κτηματολογίου και γεωδαιτικών υποθέσεων του Δήμου Ζάγκρεμπ.

Πολλά από τα αποτελέσματα της μεταρρύθμισης είναι ήδη ορατά. Ο εκσυγχρονισμός και των δύο συστημάτων (κτηματολογίου και υποθηκοφυλακείων) κατέστησε εφικτή την ταχύτερη και απλούστερη διαδικασία καταχώρισης ακινήτων και των δικαιωμάτων επ' αυτών. Οι πληροφορίες του κτηματολογίου και των

υποθηκοφυλακείων είναι άμεσα διαθέσιμες και όλα τα δεδομένα των υποθηκοφυλακείων και του κτηματολογίου είναι ψηφιοποιημένα και μπορούν να επαληθευτούν διαδικτυακά — 24 ώρες το 24ωρο.

Η «μονοαπευθυντική θυρίδα» (One Stop Shop), αφενός, παρέχει καλύτερη, ταχύτερη και απλούστερη πρόσβαση σε δεδομένα των υποθηκοφυλακείων και του κτηματολογίου, με αποτέλεσμα τη βελτίωση του επιπέδου ποιότητας και της ταχύτητας παροχής υπηρεσιών, δηλαδή την ταχύτερη καταχώριση των αλλαγών στα ακίνητα χάρη στη μεγαλύτερη συμμετοχή βασικών εξωτερικών χρηστών, και, αφετέρου, διευκολύνει την πρόσβαση σε δεδομένα, τα οποία είναι διαθέσιμα σε ένα μέρος.

Μ' αυτό το σύστημα μπορούν να εκδοθούν ηλεκτρονικά αποσπάσματα υποθηκοφυλακείου (ηλεκτρονική διακυβέρνηση «eGrađani», δικηγόροι και συμβολαιογράφοι), καθώς και να υποβληθούν ηλεκτρονικά αιτήματα από εξουσιοδοτημένους χρήστες (δικηγόρους, συμβολαιογράφους και εισαγγελείς) για εγγραφή στο υποθηκοφυλακείο.

Το σύστημα αυτό είναι ένας από τους βασικούς μοχλούς τόσο για την ανάπτυξη της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης στην Κροατία όσο και για την ενίσχυση της εμπιστοσύνης των πολιτών στα μητρώα της Δημοκρατίας της Κροατίας.

Υποθηκοφυλακεία — Βασικά χαρακτηριστικά

- Τα υποθηκοφυλακεία είναι δημόσια μητρώα στα οποία καταγράφονται πληροφορίες σχετικά με το νομικό καθεστώς των ακινήτων για τις εκάστοτε νομικές συναλλαγές.
- Τα υποθηκοφυλακεία τα διαχειρίζονται τα δημοτικά δικαστήρια της Δημοκρατίας της Κροατίας.
- Τα υποθηκοφυλακεία υπάρχουν σε ηλεκτρονική μορφή.
- Τα υποθηκοφυλακεία είναι δημόσια και οποιοσδήποτε μπορεί να ζητήσει πρόσβαση σ' αυτά.
- Τα υποθηκοφυλακεία αποτελούνται από ένα γενικό μητρώο και μια συλλογή πράξεων.
- Από τα υποθηκοφυλακεία εκδίδονται αποσπάσματα του γενικού μητρώου και αντίγραφα ή εκτυπώσεις από τη συλλογή πράξεων.
- Τα υποθηκοφυλακεία, τα αποσπάσματα και τα αντίγραφα ή οι μεταγραφές από τα υποθηκοφυλακεία είναι αυθεντικά έγγραφα και έχουν αποδεικτική ισχύ δημόσιων εγγράφων.

Η διαδικασία στις υπηρεσίες υποθηκοφυλακείων διέπεται από:

τον νόμο περί κτηματολογίου (Zakon o zemljišnim knjigama) (Επίσημη Εφημερίδα αριθ. 63/19),

τους κανόνες για την εσωτερική οργάνωση, τη διαχείριση του υποθηκοφυλακείου και την εκτέλεση άλλων καθηκόντων στα κτηματολογικά δικαστήρια (κανόνες για τα υποθηκοφυλακεία) (Επίσημη Εφημερίδα αριθ. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 και 60/10), καθώς και από άλλες διατάξεις.

Τι είναι το απόσπασμα υποθηκοφυλακείου;

Το απόσπασμα υποθηκοφυλακείου αποτελεί απόδειξη κυριότητας ή οποιοδήποτε άλλου δικαιώματος που μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο. Τα αποσπάσματα και τα αντίγραφα ή οι μεταγραφές από τα υποθηκοφυλακεία είναι αυθεντικά έγγραφα και έχουν αποδεικτική ισχύ δημόσιων εγγράφων.

Από τις 2 Νοεμβρίου 2015 οι συμβολαιογράφοι, οι δικηγόροι και οι εισαγγελείς ως εξουσιοδοτημένοι χρήστες, καθώς και άλλα φυσικά και νομικά πρόσωπα ως χρήστες του συστήματος ηλεκτρονικής διακυβέρνησης «eGrađani» έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν ηλεκτρονικά αποσπάσματα υποθηκοφυλακείου.

Πώς λειτουργούν οι υπηρεσίες υποθηκοφυλακείων των δημοτικών δικαστηρίων;

Οι υπηρεσίες υποθηκοφυλακείων των δημοτικών δικαστηρίων διεκπεραιώνουν διαδικασίες μόνο έπειτα από αίτημα προσώπου εξουσιοδοτημένου να υποβάλει αίτημα ή βάσει υπομνήματος που κατατίθεται στο υποθηκοφυλακείο από αρμόδια αρχή (π.χ. από γραφείο φορέα κρατικής διοίκησης, όπως το κτηματολόγιο, άλλο δικαστήριο κ.λπ.).

Από τις 15 Μαρτίου 2017 το αίτημα προσώπου ή αρμόδιας αρχής μπορεί να κατατεθεί ηλεκτρονικά από συμβολαιογράφο, δικηγόρο και εισαγγελέα.

■ Τελευταία επικαιροποίηση: 15/05/2023

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται το εκάστοτε κράτος μέλος. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη όσον αφορά τις πληροφορίες ή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται ή για τα οποία γίνεται λόγος στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.