

[Avaleht](#) > ... > [Äriregistrid, Kinnistusraamatud Ja Maksejõuetuse Registrid](#) > [Kinnistusraamatud ELi Liikmesriikides](#) > Croatia

Kinnistusraamatud ELi liikmesriikides

Sisu koostaja:
Horvaatia

Horvaatia



Horvaatias põhineb kinnisvara ja sellega seotud omandiõiguste registreerimise süsteem kahel registril – esimese astme kohtute (*općinski sudovi*) (üldkohtute) hallatav kinnistusraamat ja riikliku geodeesiaameti (*Državna geodetska uprava*) hallatav maakataster. Zagrebi linna piirkonna puhul haldab maakatastrit aga linna maakatastri- ja geodeesiaamet (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). Maakatastris kirjeldatakse kinnisasju nende tehniliste tunnuste järgi, kuid kinnistusraamatutes on katastriüksuste andmed koos omandiõiguse ja muude asjaõiguste omajate andmetega. Kinnistusraamatutesse kantakse ka kinnisvaratehingutega seotud muud õigused ja faktilised asjaolud, kui see on sätestatud eriõigusaktides.

Horvaatia kinnisvara ja sellega seotud omandiõiguste registreerimise süsteemil on mitu eesmärki. Kõige olulisemad eesmärgid on kinnisvaratehingute turvalisuse tagamine ja kinnistusraamatutesse kantud omandiõiguste kaitsmine. Maakataster ja kinnistusraamat on seega õigusriigi alustalad.

Kinnistusreform

Horvaatia Vabariigi valitsus on 2003. aastast viinud justiitsministeeriumi (*Ministarstvo pravosuđa*) ja riikliku geodeesiaameti kaudu ellu kinnistusraamatute ja maakatastri korralduse parandamise riiklikku programmi (lühidalt „korraldatud maa“ (*Uređena zemlja*)).

Programm hõlmab justiitsministeeriumi ja riikliku geodeesiaameti kõiki selliseid tegevusi, mille eesmärk on ajakohastada ja parandada Horvaatias kinnisvara registreerimise korraldust. Korraliste tegevuste ja arvukate kahepoolsete projektide kõrval on reformi üks peamisi komponente kinnistusraamatute ja maakatastri korralduse parandamise projekt.

Projekt algatati eesmärgiga luua tõhus maahaldussüsteem, mis aitab edendada hästi toimiva kinnisvaraturu arengut.

Kinnistusreform on loonud eeltingimused toimiva kinnisvara registreerimise süsteemi rakendamiseks. Selle raames on välja töötatud kinnistusraamatute ja maakatastri ühine infosüsteem (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* – ZIS). Infosüsteemi eesmärk on luua maakatastri ja kinnistusraamatute andmete haldamiseks ja säilitamiseks ühtne andmebaas ja rakendused. ZIS on alates 21. novembrist 2016 täielikult toiminud kõigis Horvaatia 107 kinnistusametis ja 112 katastriametis ning Zagrebi linna maakatastri- ja geodeesiaametis.

Paljusid reformi tulemusi on juba näha. Mõlema süsteemi (maakatastri ja kinnistusraamatute) ajakohastamine on kiirendanud ja lihtsustanud kinnisvara ja sellega seotud omandiõiguste registreerimise protsessi. Maakatastrist ja kinnistusraamatutest saab koheselt teavet; kõik maakatastri ja kinnistusraamatute andmed on digiteeritud ning nendega saab internetis ööpäevaringselt tutvuda.

Ühtse kontaktpunkti kaudu saab maakatastri ja kinnistusraamatute andmetele parema, kiirema ja lihtsama juurdepääsu, mis omakorda tõstab kvaliteeti ja võimaldab tänu peamiste väliskasutajate suuremale kaasamisele teenust kiiremini osutada ehk teisisõnu kinnisvaratehinguid kiiremini registreerida ning hõlbustab juurdepääsu andmete, mis on kättesaadavad ühes kohas.

See süsteem võimaldab väljastada elektrooniliselt kinnistusraamatute väljavõtteid (platvormi e-Kodanikud

(eGrađani, ingl e-Citizens), advokaatide ja notarite kaudu) ning esitada volitatud kasutajatele (advokaadid, notarid ja prokurörid) elektroonilisi taotlusi kinnistusraamatu kannete tegemiseks.

See süsteem on üks peamisi abivahendeid, mis aitab luua Horvaatias paberivaba valitsuse (e-Hrvatska) ja tagada üldsuse usalduse Horvaatia registrite vastu.

Kinnistusraamatud – põhijooned

- Kinnistusraamatud on avalikud registrid, kuhu kantakse õigustoimingute seisukohast olulised kinnisvara õiguslikku seisundit puudutavad andmed.
- Kinnistusraamatuid haldavad Horvaatia esimese astme kohtud.
- Kinnistusraamatuid peetakse elektrooniliselt.
- Kinnistusraamat on avalik ja kõik isikud võivad sellele juurdepääsu taotleda.
- Kinnistusraamat koosneb põhiregistrist ja dokumentide kogust.
- Põhiregistrist saab teha väljavõtteid ning dokumentide kogust koopiaid või väljatrükke.
- Kinnistusraamatud, kinnistusraamatute väljavõtted ehk väljatrükid ja ära kirjad on autentsed ning neil on avalike dokumentide tõendusjõud.

Kinnistusametites järgitav kord on sätestatud järgmistes aktides:

kinnistusraamatu seadus (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (Horvaatia Vabariigi ametlik väljaanne *Narodne Novine* (NN) nr 63/19);

kinnistusraamatute sisemise struktuuri ja toimimise ning kinnistusraamatut pidavate kohtute muude ülesannete täitmise eeskirjad (kinnistusraamatute töökord) (*Pravilnik o unutaranjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* (*Zemljišnoknjižni poslovnik*)) (NN nr 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 ja 60/10) ja muud normid.

Mis on kinnistusraamatu väljavõte?

Kinnistusraamatu väljavõte on tõend omandiõiguse või muu õiguse kohta, mis tuleb kanda kinnistusraamatusse. Väljavõtted, st kinnistusraamatute väljatrükid ja ära kirjad on autentsed ja neil on avalike dokumentide tõendusjõud.

Alates 2. novembrist 2015 on notaritel, advokaatidel ja prokuröridel volitatud kasutajatena ning teistel füüsilistel ja juriidilistel isikutel kasutajatena võimalus saada kinnistusraamatute väljavõtteid elektrooniliselt platvormi e-Kodanikud kaudu.

Kuidas esimese astme kohtute kinnistusosakonnad töötavad?

Esimese astme kohtute kinnistusosakonnad algatavad menetluse üksnes volitatud isiku ettepaneku alusel või pädeva asutuse (nt riiklik haldusasutus, nagu maakataster, muu kohus vms) maa kinnistamise avalduse alusel.

Alates 15. märtsist 2017 võib isiku või pädeva asutuse taotluse alusel sellise ettepaneku või avalduse esitada elektrooniliselt notar, advokaat või prokurör.

Viimati uuendatud: 15/05/2023

Käesoleva veebilehe asjaomaseid keeleversioone haldavad asjaomased liikmesriigid. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Euroopa Komisjon ei võta vastutust selles dokumendis sisalduva ega viidatud teabe ega andmete eest. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.