

[Etusivu](#) > ... > [Kauppa-, Maksukyvyttömyys- Ja Kiinteistörekisterit](#) > [EU-maiden Kiinteistörekisterit](#) > Croatia

Sisällön tuottaja:

Kroatia



EU-maiden kiinteistörekisterit

Kroatia

Kroatian kiinteistöjen ja niihin liittyvien lainhuutotietojen rekisteröintijärjestelmä perustuu kahteen rekisteriin: kunnallisten tuomioistuinten (*općinski sud*) (yleinen tuomioistuin) ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja valtion geodeettisen laitoksen (*Državna Geodetska uprava*) hallinnoimaan katasteriin. Zagrebin kaupungin alueella katasteria hallinnoi kuitenkin kaupungin katasterista ja geodeettisesta toiminnasta vastaava virasto (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). Katasterissa kiinteistöt kuvataan niiden teknisten ominaisuuksien perusteella, kun taas kiinteistörekisterissä palstoja koskevat tiedot yhdistetään omistusoikeuksien ja muiden esineoikeuksien haltijoita koskeviin tietoihin. Kiinteistörekisteriä käytetään myös muiden kiinteistökauppojen kannalta merkityksellisten oikeuksien ja seikkojen kirjaamiseen asiaa koskevan lainsäädännön mukaisesti.

Kroatian kiinteistöjen ja niihin liittyvien lainhuutotietojen rekisteröintijärjestelmällä on useita tavoitteita. Niistä tärkein on kiinteistökauppojen turvallisuuden varmistaminen ja rekistereihin kirjattujen lainhuutotietojen suojaaminen. Katasteri ja kiinteistörekisteri ovat näin ollen oikeusvaltion peruspilareita.

Kiinteistörekisteriuudistus

Kroatian hallitus on toteuttanut kiinteistörekisterien ja katasterin organisaatiota parantavaa kansallista ohjelmaa (lyhyesti *Uređena zemlja*, 'organisoidut kiinteistöt') oikeusministeriön (*Ministarstvo pravosuđa*) ja valtion geodeettisen laitoksen kautta vuodesta 2003 alkaen.

Ohjelma kattaa kaikki oikeusministeriön ja valtion geodeettisen laitoksen toimet kiinteistöjen rekisteröinnin nykyaikaistamiseksi ja parantamiseksi Kroatiassa. Säännöllisen toiminnan ja lukuisten kahdenvälisen hankkeiden lisäksi yksi uudistuksen keskeisistä osista on hanke, jolla parannetaan kiinteistörekisterien ja katasterien organisointia.

Hankkeen ensisijaisena tavoitteena oli luoda tehokas kiinteistöjen hallintojärjestelmä, jolla edistetään hyvin toimivien kiinteistömarkkinoiden kehittämistä.

Kiinteistörekisteriuudistus on luonut ennakoedellytykset tehokkaan kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmän käyttöönotolle. Sen yhteydessä on kehitetty kiinteistörekisteriä ja katasteria koskeva yhteinen tietojärjestelmä (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - ZIS*). Tietojärjestelmän tarkoituksena on perustaa yhteinen tietokanta ja luoda sovelluksia katasteri- ja kiinteistörekisteritietojen hallinnointia ja ylläpitoa varten. Tietojärjestelmä on ollut kokonaisuudessaan käytössä kaikissa Kroatian 107 kiinteistörekisterivirastossa ja 112 katasteritoimistossa sekä Zagrebin kaupungin katasterista ja geodeettisesta toiminnasta vastaavassa virastossa 21. marraskuuta 2016 alkaen.

Monet uudistuksen tulokset ovat jo nähtävissä. Molempien järjestelmien (katasteri ja kiinteistörekisteri) nykyaikaistaminen on nopeuttanut ja yksinkertaistanut kiinteistöjen ja niihin liittyvien lainhuutotietojen rekisteröintiprosessia. Katastereissa ja kiinteistörekistereissä olevat tiedot ovat välittömästi saatavilla, sillä kaikki katasteri- ja kiinteistörekisteritiedot on digitalisoitu ja niitä pääsee tarkastelemaan internetissä ympäri vuorokauden.

Keskitetty asiointipiste tarjoaa paremman, nopeamman ja yksinkertaisemman pääsyn katasteri- ja kiinteistörekisteritietoihin, mikä parantaa palvelujen laatua ja nopeuttaa niiden tarjontaa. Tämä tarkoittaa kiinteistökauppojen nopeampaa rekisteröintiä keskeisten ulkopuolisten käyttäjien laajemman osallistumisen ansiosta. Lisäksi tiedot ovat helpommin saatavissa, koska ne ovat yhdessä paikassa.

Tietojärjestelmän ansiosta kiinteistörekisteriotteet voidaan antaa sähköisesti (e-Citizens-alustan (*eGrađani*), asianajajien ja notaarien kautta) ja pyyntö kiinteistörekisteriin merkitsemiseksi voidaan lähettää sähköisesti valtuutetuille käyttäjille (asianajajille, notaareille ja syyttäjille).

Järjestelmä on yksi tärkeimmistä keinoista luoda Kroatiaan paperiton hallinto (*e-Hrvatska*) ja varmistaa kansalaisten luottamus Kroatian rekistereihin.

Kiinteistörekisterit – pääpiirteet

- Kiinteistörekisterit ovat julkisia rekistereitä, joihin kirjataan oikeustoimien kannalta merkitykselliset kiinteistöjen oikeudellista asemaa koskevat tiedot.
- Kiinteistörekistereitä hallinnoivat Kroatiaassa kunnalliset tuomioistuimet.
- Kiinteistörekisterit ovat sähköisessä muodossa.
- Kiinteistörekisterit ovat julkisia, ja kuka tahansa voi pyytää saada tutustua niiden sisältämiin tietoihin.
- Kiinteistörekisterit koostuvat päärekisteristä ja asiakirjakokoelmasta.
- Päärekisteristä voidaan ottaa otteita, asiakirjakokoelmasta puolestaan kopioita tai tulosteita.
- Kiinteistörekisterit samoin kuin kiinteistörekisteriotteet, -tulosteet ja -kopiot nauttivat yleistä luottamusta, ja niillä on virallisten asiakirjojen todistusarvo.

Kiinteistörekisterivirastoissa noudatettavasta menettelystä säännellään

kiinteistörekisterilaissa (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (Kroatian virallinen lehti) nro 63/19)

kiinteistörekisterien sisäistä rakennetta ja toimintaa sekä muiden tehtävien suorittamista kiinteistörekisteriasioita käsittelevissä tuomioistuimissa koskevissa säännöissä (kiinteistörekisteriasioiden käytännösäännöt) (*Pravilnik o unutaranjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* (*Zemljišnoknjižni poslovnik*)) (virallisen lehden nrot 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 ja 60/10) sekä muissa sääntelyasiakirjoissa.

Mikä on kiinteistörekisteriote?

Kiinteistörekisteriote on tosite omistuksesta tai muista lainhuutotiedoista, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteriotteet eli kiinteistörekisteritulosteet ja -kopiot nauttivat yleistä luottamusta, ja niillä on virallisten asiakirjojen todistusarvo.

Valtuutetut käyttäjät – eli notaarit, asianajajat ja syyttäjät – sekä käyttäjät – eli muut luonnolliset henkilöt ja oikeushenkilöt – ovat 2. marraskuuta 2015 alkaen voineet tilata kiinteistörekisteriotteita sähköisesti e-Citizens-alustan kautta.

Miten kunnallisten tuomioistuinten kiinteistörekisterivirastot toimivat?

Kunnallisten tuomioistuinten kiinteistörekisterivirastot käsittelevät asian yksinomaan valtuutetun henkilön esityksen perusteella tai toimivaltaisen viranomaisen (esim. valtion hallintoelimen, kuten katasterin, muun tuomioistuimen tai vastaavan) tekemän kiinteistön rekisteröintihakemuksen perusteella.

Henkilön tai toimivaltaisen viranomaisen esityksestä notaari, asianajaja tai yleinen syyttäjä on 15. maaliskuuta 2017 alkaen voinut tehdä tällaisen ehdotuksen tai esityksen sähköisesti.

Päivitetty viimeksi: 15/05/2023

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.