

[Pradžia](#) > ... > [Įmonių, Bankroto, Žemės Registrai](#) > [ES Šalių Žemės Registrai](#) > Croatia

## ES šalių žemės registrai

Turinį pateikė

Kroatija

Kroatija



Kroatijos nekilnojamojo turto registracijos sistema ir atitinkami nuosavybės teisės dokumentai grindžiami dviem registrais – savivaldybės teismų (kroat. *općinski sudovi*) (bendrosios kompetencijos teismų) administruojamu žemės registru ir Valstybės geodezijos administracijos (kroat. *Državna geodetska uprava*) tvarkomu kadastru. Tačiau Zagrebo miesto regiono atveju kadastrą administruoja Miesto kadastro ir geodezinės veiklos tarnyba (kroat. *Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). Kadastru nekilnojamas turtas aprašomas pagal savo technines charakteristikas, o žemės registruose duomenys apie kadastrinius sklypus jungiami su duomenimis apie nuosavybės teisių ir kitų daiktinių teisių turėtojus. Žemės registruose taip pat registruojamos kitos su nekilnojamojo turto sandoriais susijusios teisės bei faktai, kaip numatyta specialiuosiuose teisės aktuose.

Kroatijos nekilnojamojo turto ir atitinkamų nuosavybės teisės dokumentų registravimo sistema turi keletą tikslų, svarbiausias iš jų – užtikrinti nekilnojamojo turto sandorių saugumą ir apsaugoti registruose užregistruotas nuosavybės teises. Taigi, kadastras ir žemės registras yra pagrindiniai teisinės valstybės ramsčiai.

### Žemės registracijos reforma

Nuo 2003 m. Kroatijos Respublikos Vyriausybė per Teisingumo ministeriją (kroat. *Ministarstvo pravosuđa*) ir Valstybės geodezijos administraciją įgyvendina nacionalinę žemės registru ir kadastro veiklos organizavimo tobulinimo programą, trumpai vadinamą „Sutvarkyta žemė“ (kroat. *Uređena zemlja*).

Ši programa apima visą už teisingumą atsakingos ministerijos ir Valstybės geodezijos administracijos vykdomą veiklą, kuria siekiama modernizuoti ir pagerinti nekilnojamojo turto registracijos organizavimą Kroatijoje. Nekalbant apie įprastinę veiklą ir įvairius dvišalius projektus, viena iš pagrindinių sudedamųjų reformos dalių yra žemės registru ir kadastrų veiklos organizavimo tobulinimo projektas.

Projektas buvo inicijuotas visų pirma siekiant sukurti veiksmingą žemės administravimo sistemą, kuri padėtų plėtoti gerai veikiančią nekilnojamojo turto rinką.

Žemės registracijos reforma sudarė būtinas sąlygas įgyvendinti veiksmingą nekilnojamojo turto registracijos sistemą. Įgyvendinant šią reformą, buvo sukurta Bendra žemės registru ir kadastro informacinė sistema (kroat. *Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* – ZIS). Šios informacinės sistemos tikslas – sukurti vieną bendrą duomenų bazę ir taikomas programas kadastro ir žemės registro duomenims administruoti ir tvarkyti. Nuo 2016 m. lapkričio 21 d. ZIS visapusiškai veikia visose 107 Kroatijos žemės registro tarnybose ir 112 kadastro tarnybų, taip pat Zagrebo miesto kadastro ir geodezinės veiklos tarnyboje.

Daugelis reformos rezultatų jau pastebimi. Modernizavus abi sistemas (kadastro ir žemės registru), pagreitėjo ir supaprastėjo nekilnojamojo turto ir atitinkamų nuosavybės teisių dokumentų registravimo procesas. Informaciją iš kadastro ir žemės registru galima gauti nedelsiant; visi kadastro ir žemės registru duomenys suskaitmeninti ir su jais galima susipažinti internetu visą parą.

Vieno langelio principas suteikia geresnę, greitesnę ir paprastesnę prieigą prie kadastro ir žemės registru duomenų, taip savo ruožtu pagerėja bendra kokybė ir greičiau teikiamos paslaugos, kitaip tariant, greičiau registruojami nekilnojamojo turto sandoriai, nes geriau įtraukiami svarbiausi išorės naudotojai ir supaprastinama prieiga prie duomenų – jie yra prieinami vienoje vietoje.

Ši sistema sudaro sąlygas elektroniniu būdu išduoti žemės registru išrašus (per e. piliečių (kroat. *eGrađani*))

platformą, advokatus ir notarus) ir elektroniniu būdu pateikti prašymus autorizuotiems naudotojams (advokatams, notarams ir prokurorams) dėl įtraukimo į žemės registrą.

Ši sistema yra vienas iš pagrindinių svertų, kaip Kroatijoje sukurti e. valdžią (kroat. *e-Hrvatska*) ir užtikrinti visuomenės pasitikėjimą Kroatijos registrais.

## Žemės registrai. Esminiai ypatumai

- Žemės registrai yra vieši registrai, kuriuose įrašomi teisinių sandorių sudarymui aktualūs duomenys apie teisinį nekilnojamojo turto statusą.
- Žemės registrus tvarko Kroatijos savivaldybės teismai.
- Žemės registrai tvarkomi elektronine forma.
- Žemės registras yra viešas, prieigos prie jo gali paprašyti bet kuris asmuo.
- Žemės registrus sudaro pagrindinis registras ir dokumentų rinkinys.
- Iš pagrindinio registro galima gauti išrašus, iš dokumentų rinkinio – kopijas arba spausdintus egzempliorius.
- Žemės registrai, išrašai, spausdinti egzemplioriai ir nuorašai yra visuomenės pasitikėjimo objektai ir kaip vieši dokumentai turi įrodomąją vertę.

## Procedūra, kuria vadovaujama žemės registro tarnybose, nustatyta:

Žemės registro įstatyme (kroat. *Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (NN; Kroatijos Respublikos oficialusis leidinys) Nr. 63/19);

Žemės registrų vidaus struktūros ir veikimo bei kitų funkcijų vykdymo žemės registracijos bylų teismuose taisyklėse (Žemės registracijos proceso taisyklėse) (kroat. *Pravilnik o unutarjem 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 ir 60/10), taip pat kitose administracinėse nuostatose.

### Kas yra žemės registro išrašas?

Žemės registro išrašas yra nuosavybės teisių arba kitų daiktinių teisių, kurios gali būti registruotinos žemės registre, įrodymas. Išrašai, t. y. spausdinti Žemės registro informacijos egzemplioriai ir nuorašai, yra visuomenės pasitikėjimo objektai ir turi įrodomąją viešų dokumentų vertę.

Nuo 2015 m. lapkričio 2 d. notarai, advokatai ir prokurorai, kaip autorizuoti naudotojai, ir kiti fiziniai be juridiniai asmenys, kaip paprasti naudotojai, žemės registrų išrašus gali gauti elektroniniu būdu per e. piliečių platformą.

### Kaip veikia savivaldybės teismų žemės registro tarnybos?

Savivaldybės teismų žemės registro tarnybos bylas nagrinėja tik asmens, įgalioto pateikti pasiūlymą, prašymu arba kompetentingos institucijos (pvz., valstybės administravimo įstaigos, t. y., be kita ko, kadastro, kito teismo ar pan.) teikimu dėl žemės registracijos.

Nuo 2017 m. kovo 15 d. tapo įmanoma asmens arba kompetentingos institucijos prašymu tokį pasiūlymą arba teikimą paduoti elektroniniu būdu – tai gali padaryti notaras, advokatas arba prokuroras.

---

■ Paskutinis naujinimas: 15/05/2023

Šio puslapio turinį nacionaline kalba tvarko atitinkamos valstybės narės. Vertimus atliko Europos Komisijos tarnyba. Į kompetentingos nacionalinės institucijos originale įvestus pakeitimus vertimuose gali būti neatsižvelgta. Europos Komisija nepiima jokios atsakomybės ar teisinių įsipareigojimų už šiame dokumente pateiktą ar nurodomą informaciją ar duomenis. Daugiau informacijos apie už šį puslapį atsakingos valstybės narės autorių teisių taisyklės rasite puslapyje „Teisinė informacija“.