Rejestry nieruchomości w państwach UE

Chorwacja

Autor treści:
Chorwacja

System rejestracji nieruchomości i powiązanych z nimi praw w Chorwacji opiera się na dwóch rejestrach – księdze wieczystej, którą prowadzą sądy rejonowe (*općinski sudovi*) (sądy powszechne), oraz katastrze prowadzonym przez Państwowy Urząd Geodezji (Državna geodetska uprava). W przypadku regionu miasta Zagrzebia kataster prowadzi jednak Urząd Miejski ds. Katastru i Działalności Geodezyjnej (Gradski ured za katastar i geodetske poslove). Kataster zawiera informacje na temat właściwości technicznych nieruchomości, natomiast w księdze wieczystej przechowuje się dane dotyczące działek katastralnych oraz dane na temat posiadaczy praw własności i innych praw rzeczowych. Do księgi wieczystej wprowadza się również informacje na temat innych praw i okoliczności faktycznych istotnych z punktu widzenia obrotu nieruchomościami, jak przewidziano w przepisach szczególnych.

Chorwacki system rejestracji nieruchomości i powiązanych z nimi praw pełni szereg różnych funkcji – najważniejsze z nich to zagwarantowanie pewności prawa w obrocie nieruchomościami i ochrona praw wpisanych do rejestrów. Dlatego też kataster i księga wieczysta są jednym z podstawowych filarów, na których opiera się państwo prawa.

Reforma systemu rejestracji gruntów

Od 2003 r. rząd Republiki Chorwacji, działając za pośrednictwem Ministerstwa Sprawiedliwości (Ministarstvo pravosuđa) i Państwowego Urzędu Geodezji, wdraża krajowy program na rzecz lepszej organizacji ksiąg wieczystych i katastru [jego skrócona nazwa to „Uporządkowane grunty” (Uređena zemlja)].

Program ten obejmuje wszystkie działania podejmowane przez ministerstwo właściwe do spraw wymiaru sprawiedliwości i Państwowy Urząd Geodezji w celu zmodernizowania i udoskonalenia sposobu organizacji procesu rejestracji nieruchomości w Chorwacji. Jednym z kluczowych elementów reformy – poza działaniami stałymi i licznymi projektami dwustronnymi – jest projekt mający na celu usprawnienie organizacji ksiąg wieczystych i katastrów.

Projektowi temu przyświeca jeden podstawowy cel: ustanowienie sprawnie funkcjonującego systemu zarządzania gruntami, aby wnieść wkład w rozwój dobrze prosperującego rynku nieruchomości.

Reforma systemu rejestracji gruntów stworzyła warunki wstępne do wdrożenia sprawnie funkcjonującego systemu rejestracji nieruchomości. W tym kontekście opracowano Wspólny System Informacji o Księgach Wieczystych i Katastrach (Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – ZIS). Celem wspomnianego systemu jest stworzenie jednej bazy danych oraz aplikacji umożliwiających zarządzanie danymi zawartymi w kadastrze i księdze wieczystej i utrzymywanie tych danych. Od 21 listopada 2016 r. ZIS został w pełni wdrożony we wszystkich 107 wydziałach wieczystoksięgowych i 112 urzędach katastralnych w Chorwacji, a także w Urzędzie Miejskim ds. Katastru i Działalności Geodezyjnej Miasta Zagrzebia.

Reforma przyniosła już wymierne rezultaty. Modernizacja obydwu systemów (katastru i księgi wieczystej) przyspieszyła i uprościła procedurę rejestracji nieruchomości i powiązanych z nimi praw. Dostęp do informacji przechowywanych w katastrze i księgach wieczystych można uzyskać natychmiast; ponadto wszystkie dane zawarte w katastrze i księgach wieczystych zostały zdigitalizowane, dzięki czemu można zapoznawać się z nimi w internecie przez całą dobę.

Ustanowienie punktu kompleksowej obsługi umożliwiło zapewnienie lepszego, szybszego i prostszego dostępu do danych przechowywanych w katastrze i księgach wieczystych, co z kolei przełożyło się na poprawę jakości i prędkości świadczenia usług, przyspieszając tym samym proces rejestrowania transakcji dotyczących nieruchomości dzięki zwiększeniu zaangażowania kluczowych użytkowników zewnętrznych, oraz usprawniło dostęp do danych, które są obecnie dostępne w jednym miejscu.

Wspomniany system umożliwia wydawanie wypisów z ksiąg wieczystych drogą elektroniczną [w ramach platformy e-Obywatele (eGrađani), a także za pośrednictwem adwokatów i notariuszy] oraz występowanie do upoważnionych użytkowników (adwokatów, notariuszy i prokuratorów) o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

System ten stanowi jeden z kluczowych elementów przyczyniających się do wdrażania administracji elektronicznej w Chorwacji (e-Hrvatska). Umacnia on ponadto obywateli w przeświadczeniu, że chorwackie rejestry działają w prawidłowy sposób.

Księgi wieczyste – najważniejsze cechy

- Księgi wieczyste to rejestry publiczne, w których zamieszcza się dane na temat statusu prawnego nieruchomości istotne z punktu widzenia czynności prawnych związanych z nieruchomościami.
- Księgi wieczyste prowadzą chorwackie sądy rejonowe.
- Księgi wieczyste prowadzi się w formie elektronicznej.
- Księgi wieczyste są jawne i każdy może zwrócić się o uzyskanie do nich wglądu.
- Księgi wieczyste składają się z księgi głównej i zbioru dokumentów.
- Z księgi głównej można uzyskać wypisy; jeżeli chodzi o dokumenty wchodzące w skład zbioru dokumentów, można uzyskać ich odpisy lub wyciągi z tych dokumentów.
- Księgi wieczyste oraz wypisy, odpisy i wyciągi z ksiąg wieczystych są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i mają taką samą wartość dowodową jak dokumenty urzędowe.

Przebieg postępowania prowadzonego przez wydział wieczystoksięgowy regulują następujące akty prawne:

ustawa o księgach wieczystych (Zakon o zemljišnim knjigama) [Narodne Novine, NN (dziennik urzędowy Republiki Chorwacji) nr 63/19];

regulamin określający strukturę wewnętrzną i sposób prowadzenia ksiąg wieczystych oraz tryb dokonywania innych czynności w sądach wieczystoksięgowych (regulamin dotyczący ksiąg wieczystych) [Pravilnik o unutarnjem 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 and 60/10) oraz inne przepisy.

Czym jest wypis z księgi wieczystej?

Wypis z księgi wieczystej pełni funkcję dowodu potwierdzającego dysponowanie prawem własności lub innym prawem, które może podlegać obowiązkowi rejestracji w księdze wieczystej. Wypisy, odpisy i wyciągi z ksiąg wieczystych są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i mają taką samą wartość dowodową jak dokumenty urzędowe.

Od 2 listopada 2015 r. notariusze, adwokaci i prokuratorzy – jako upoważnieni użytkownicy – a także inne osoby fizyczne i prawne – jako użytkownicy – mogą uzyskiwać wypisy z ksiąg wieczystych drogą elektroniczną za pośrednictwem platformy e-Obywatele.

Jak działają wydziały wieczystoksięgowe sądów rejonowych?

Wydziały wieczystoksięgowe sądów rejonowych wszczynają postępowanie wyłącznie na podstawie wniosku złożonego przez uprawnioną osobę lub na podstawie zgłoszenia do księgi wieczystej dokonanego przez właściwy organ (np. urząd organu administracji państwowej taki jak kataster, inny sąd itp.).

Od 15 marca 2017 r. na wniosek osoby lub właściwego organu tego rodzaju wniosek lub zgłoszenie może złożyć drogą elektroniczną notariusz, adwokat lub prokurator.

Ostatnia aktualizacja: 15/05/2023

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.