

[Avaleht](#) > ... > [Perekonnaasjad Ja Pärimine](#) > [Pärimine](#) > [Asjaõiguste Kohandamine](#) > Croatia

# Asjaõiguste kohandamine

Sisu koostaja:



European Judicial Network  
(in civil and commercial  
matters)



## 1 Millised asjaõigused võivad tekkida, kui päritakse selle liikmesriigi õiguse alusel?

Omandiõiguse ja muude asjaõiguste seaduse (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*) (Narodne novine (NN; Horvaatia Vabariigi ametlik teataja) nr 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 ja 94/17; edaspidi „seadus“) artikli 1 lõikes 1 on sätestatud, et kui seadusega ei ole teisiti ette nähtud, võivad igal füüsilisel või juriidilisel isikul olla omandiõigus või muud asjaõigused: servituut, reaalkoormatisest tulenevad õigused, hoonestusõigus ja pandiõigus igasugusele varale, mis võib olla selliste õiguste objektiks.

Seaduse artikli 128 lõigete 2–3 kohaselt on igal pärijal õigus taotleda, et tema omandiõigus kinnisasjale kantaks kinnistusraamatusse, ja õiguse omandamine pärimise teel ei tühistata mis tahes asjaõigusi, mis teistel isikutel olid varem asjaomase vara suhtes, kui tegemist ei ole õigustega, mille puhul see on seadusega ette nähtud või mida asjaolusid arvestades ei saa enam olemas olla.

Seaduse artikli 199 lõikes 2 ja artiklis 201 on isiklike servituutidena määratletud kasutusvaldus, kasutamisoigus ja elamisõigus. Samuti on neis artiklites ette nähtud, et kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, kestavad isiklikud servituudid üksnes ajavahemikul, mille kohta need on kehtestatud, ning lõpevad hiljemalt soodustatud isiku surmakuupäeval.

Seaduse artikli 285 lõikes 1 on ette nähtud, et kui seaduses ei ole teisiti sätestatud, on hoonestusõigus võõrandatav ja pärandatav nagu muu kinnisvara.

Seaduse artikli 299 lõikes 1 on sätestatud, et pandiõigust ei saa eraldada panditud varast. See tähendab, et kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, omandab ükskõik millisel õiguslikul alusel panditud vara omandanud isik selle pandiõigusega koormatuna.

Seega tuleneb eelnevast, et muud asjaõigused kui isiklikud servituudid on päritavad. Kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, lõpevad isiklikud servituudid hiljemalt soodustatud isiku surmakuupäeval.

## 2 Kas need asjaõigused kantakse vallas- või kinnisasjaõiguste registrisse? Kas registrisse kandmine on kohustuslik? Millistesse registritesse need kantakse? Millised on registrisse kandmise nõudmised ja menetlus?

Seaduse artikli 2 lõigetes 3–4 esitatud määratluse kohaselt on kinnisasi krunt või maatükk, sealhulgas kõik, mis on maaga püsivalt ühendatud, kas maapinna peal või selle all, välja arvatud juhul, kui seadusega on sätestatud teisiti, ning vallasasi on igasugune vara, mida saab teisaldada ühest kohast teise, ilma et see kaotaks oma olulised omadused või olemuse. Õiguslikus tähenduses käsitatakse oma loomult teisaldatavat asja kinnisasjana, kui see kuulub kinnisasja osa juurde või kui see on seaduses võrdsustatud kinnisasjaga.

Seaduse artikli 119 lõikes 1 on sätestatud, et kinnisasja omandiõigus omandatakse pärast seda, kui omandaja

registreerib omandiõiguse kinnistusraamatus, nagu see on seadusega ette nähtud. Selleks peab eelmine omanik olema väljendanud oma soovi, et omandiõigus läheks omandajale üle, välja arvatud juhul, kui seaduses on sätestatud teisiti. Seaduse artikli 122 lõike 1 kohaselt tuleb kinnisasja faktilist ja õiguslikku seisundit kinnistusraamatus õigesti ja täielikult kajastada. Seetõttu on omandiõiguse omandamisel seadusega kaitstud iga sellise isiku õigused, kes tegutseb heas usus, st on kindel kinnistusraamatu kannete õigsuses, ning ei ole teadlik sellest, et kinnistusraamatusse tehtud konkreetne kanne on mittetäielik või et kanne sisu erineb tegelikust olukorrast.

Artikli 277 lõikes 1 on sätestatud, et igasugune reaalkoormatis, mida ei ole kinnistusraamatusse kantud, lõpeb, kui koormatud kinnisasja omandab isik, kes ei ole ega pea olema teadlik asjaolust, et see koormatis on olemas. Lisaks on artikli 278 lõikes 1 sätestatud, et kui seadusega ei ole sätestatud teisiti, lõpeb füüsilise või juriidilise isiku kasuks seatud reaalkoormatis juhul, kui füüsiline isik sureb või kui juriidiline isik lõpetatakse.

Kinnisasjaga seotud asjaõiguste kinnistusraamatusse kandmise menetlus on sätestatud kinnistusraamatute seaduses (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (NN nr 63/19, 128/22 ja 155/23). Kinnistusraamat koosneb kinnistusregistrist (kuhu kantakse kõik asjaomase omavalitsusüksuse maakatastrisse kantud maatükid ning mis koosneb omandiõigust tõendavatest dokumentidest) ning muid tõendavaid dokumente sisaldavast toimikust. Taotluse asjaõiguse ajutiseks või alaliseks kinnistusraamatusse kandmiseks esitab kinnistusraamatut pidavale kohtule isik, kes soovib registreerimisõigust omandada, muuta või tühistada. Taotluse asjaõiguse kandmiseks kinnistusraamatusse registrimärke vormis esitab isik, kelle õiguslik huvi on sellise märke loomine tema vara kohta või kellel on erisätte alusel sellele menetlusele õigus. Kinnistusraamatusse kanne tegemise taotluse esitab elektrooniliselt notar või jurist. Need on kohustuslikud vahendajad elektroonilises suhtluses kohtutega kinnistusraamatute ja maakatastri ühises infosüsteemis (ZIS).

Omandiõigust tõendavad dokumendid sisaldavad kinnisasja andmeid ja nende andmete muudatusi, samuti asjaõigusi ja muid registreeritavaid kinnisvara omandiõigusi, mis on seotud kinnisasja andmete ja nende muudatustega, ning muid kinnistusraamatute seaduse või muu konkreetse õigusaktiga reguleeritavaid asjaolusid, mille on andnud ja täitmisele pööranud kinnistusraamatut pidav kohus. Nende hulgas on dokument, milles on märgitud omandiõiguse esemeks olev kinnisasi (*posjedovnica*) (leht A), omanditunnistus (*vlastovnica*) (leht B) ja koormatised (*teretovnica*) (leht C).

Sõidukitega seotud asjaõiguste registreerimise menetlus on esitatud sõidukeid (nende registreerimist ja tähistamist) käsitlevates eeskirjades (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila*) (NN nr 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 ja 45/16). Kõigi registreeritud sõidukite registrit peetakse siseministeeriumis. Vastuseks pädevate ametiasutuste päringutele (kohtud, Horvaatia finantsteenuste agentuur, notarid jne) peab ministeerium erisätete kohaselt lisama nimetatud registrile ja juhilubadele kindlad sõidukitega seotud märkused. Kui sõiduk läheb üle ühelt omanikult teisele, peab uus omanik 15 päeva jooksul alates omandamise kuupäevast sõiduki enda nimele registreerima või registrist kustutama. Sellekohane taotlus tuleb teha uue omaniku alalise elukoha või registrijärgse asukoha pädevale politseiosakonnale või politseijaoskonnale või sõidukite ülevaatuskeskusele, eeldusel et see keskus on heaks kiidetud ja vastab kehtestatud tingimustele.

Veesõidukitega seotud asjaõiguste registreerimise menetlus on esitatud merendusseadustikus (*Pomorski zakonik*) (NN nr 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 ja 26/15). Laeva, paadi või jahiga seotud omandiõigust ja muid asjaõigusi saab omandada, üle anda, piirata ja lõpetada üksnes sellise toiminguga andmete sisestamisel asjakohasesse registrisse, mida peavad merenduse eest vastutava ministeeriumi hallatavad pädevad sadamavaldajad. Omaniku, käitaja või laevandusettevõtja taotluse alusel tehakse kanded laevaregistrisse asjaomase sadamavaldaja otsusega. Register koosneb kinnistusregistrist ning tõendavaid dokumente sisaldavast toimikust. Kinnistusregistris on dokumendid, mis koosnevad lehest A (merelaeva identifitseerimisandmed ja peamised tehnilised omadused), lehest B (merelaeva omanikust ettevõtja, st juriidilise isiku nimi ja registrijärgne asukoht või füüsilise isiku nimi ja elukoha aadress ning omaniku kohta kehtivad isiklikud laeva vaba kasutamise piirangud) ning lehest C (asjaõigused, millega merelaev on koormatud, ning ka nendest õigustest tulenevad õigused).

Õhusõidukitega seotud asjaõiguste registreerimise menetlus on esitatud tsiviilõhusõidukite registri sisu ja pidamise meetodit käsitlevates eeskirjades (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova*) (NN nr 137/12). Horvaatia tsiviilõhusõidukite registrit peab Horvaatia tsiviillennundusamet nii paber kandjal kui ka elektrooniliselt. Tegelik registriraamat koosneb järjekorranumbritega tähistatud köidetest ning iga köide koosneb registreerimisdokumentidest. Iga õhusõiduki andmed kantakse eraldi dokumenti, mis

koosneb registreerimislehest (sisaldab õhusõiduki andmeid), teabelehest omaniku kohta (omaniku ja kaas- või ühisomanike andmed) ning koormatise käsitlevast teabelehest (milles esitatakse õhusõidukiga seotud pandiõiguse üksikasjad või andmed kaasomanikule kuuluva mõttelise osa, ostueesõiguse ja tagasiostu õiguse, kasutusega seotud mis tahes piirangute kohta, ning mis sisaldab viidet isikule, kellega kanne seostub, registreerimise kuupäeva, makstud rahasummat – kui see on registreerimisel asjakohane – koos registreerimisega seotud mis tahes märkustega). Elektroonilise registri pidamisel sisestatakse andmed elektroonilistesse registreerimisdokumentidesse. Sisu pooldest on elektroonilised registreerimisdokumendid paber kandjal olevate andmetega samaväärsed. Registreerimistaotluse esitab õhusõiduki omanik või käitaja ning sellele lisatakse omaniku kinnitatud volikiri. Registrikanded tehakse Horvaatia tsiviillennundusameti otsuse alusel.

### 3 Milline on asjaõiguste registrisse kandmise mõju?

Seadus näeb ette, et avalik dokument tähendab ettenähtud vormi kohast dokumenti, mille on oma pädevuse piires väljastanud pädev kohus või ametiasutus. Lisaks on avaliku dokumendi näol tegemist tõendiga asjas, mida sellega kinnitatakse või reguleeritakse. See tähendab, et teatavate õiguste omandamisel on seadusega kaitstud igapäevaste õigused, kes tegutseb heas usus, st on kindel avalike dokumentide õigsuses, ei ole teadlik sellest, et nendes esitatud konkreetne teave on mittetäielik või see teave erineb tegelikust olukorrast. Lisaks ei saa keegi tugineda sellele, et ta ei olnud teadlik kinnistusraamatusse, siseministeeriumi peetavasse registreeritud sõidukite registrisse, merendusküsimuste eest vastutava ministeeriumi hallatavate sadamavaldajate peetavatesse registritesse või Horvaatia tsiviilõhusõidukite registrisse tehtud kandest.

### 4 Kas on olemas erinormid ja menetlused sellise asjaõiguse kohandamiseks, millele isikul on õigus vastavalt pärimisele kohaldatavale õigusele, juhul kui selle liikmesriigi õiguses, kus kõnealusele õigusele tuginetakse, on see asjaõigus tundmatu?

Seadusega on ette nähtud, et kui isikul on pärimisõiguse alusel selline asjaõigus, mis Horvaatia õiguses puudub, tuleks kõigi sellise asjaõiguse kohandamisega seotud küsimuste käsitlemiseks kasutada hagita menetlust.

---

Viimati uuendatud: 10/11/2025

Käesoleva veebilehe omakeelset versiooni haldab Euroopa õiguslase koostöö võrgustiku vastav riiklik kontaktpunkt. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Komisjon ja Euroopa õiguslase koostöö võrgustik ei võta mingit vastutust ega kohustusi seoses käesolevas dokumendis esitatud või viidatud teabe ega andmetega. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.