

[Etusivu](#) > ... > [Perhe- ja Perintöoikeudelliset Asiat](#) > [Perintöasiat](#) > [Esineoikeuksien Muuntaminen](#) > Croatia

# Esineoikeuksien muuntaminen

Sisällön tuottaja:



European Judicial Network  
(in civil and commercial  
matters)



## 1 Mitkä esineoikeudet voisivat tulla kyseeseen perimyksen yhteydessä tämän jäsenvaltion lainsäädännön nojalla?

Omistusoikeuksista ja muista esineoikeuksista annetun lain (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*; Kroatian virallisen lehden (*Narodne novine*, NN) nrot 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, jäljempänä tekstissä 'laki') 1 §:n 1 momentin mukaan kuka tahansa luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö voi olla seuraavien omistusoikeuksien ja muiden esineoikeuksien haltija, ellei laissa toisin säädetä: rasiteoikeus, esinevakuudesta johtuva oikeus, rakennusoikeus ja panttioikeus mihin tahansa tällaisten oikeuksien kohteeseen.

Lain 128 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään, että perillisellä on oikeus pyytää irtaimen omaisuuteen liittyvän omistusoikeutensa kirjaamista kiinteistörekisteriin ja että kyseiseen omaisuuteen liittyvät kolmansien esineoikeudet eivät lakkaa perimyksen kautta saadun omistusoikeuden johdosta, lukuun ottamatta laissa tarkoitettuja oikeuksia tai oikeuksia, jotka eivät luonteensa vuoksi voi jatkua.

Lain 199 §:n 2 momentin ja 201 §:n mukaan nautintaoikeus, käyttöoikeus ja asumisoikeus ovat henkilörasitteita, joiden voimassaolo jatkuu ainoastaan sen ajan, joksi ne on perustettu ja jotka lakkaavat viimeistään edunsaajan kuollessa, ellei laissa toisin säädetä.

Lain 285 §:n 1 momentin mukaan rakennusoikeus on muun irtaimen omaisuuden tapaan luovutettavissa ja perittävässä, ellei toisin säädetä.

Lain 299 §:n 1 momentin mukaan panttioikeutta ei voi erottaa omaisuudesta, johon se on kiinnitetty. Näin ollen kuka tahansa, joka saa kyseisen omaisuuden minkä tahansa oikeusperustan nojalla, saa sen kiinnitettynä, ellei laissa toisin säädetä.

Edellä sanotusta seuraa, että esineoikeudet ovat perittävässä lukuun ottamatta henkilörasitteita, joiden voimassaolo lakkaa viimeistään edunsaajan kuollessa, ellei laissa toisin säädetä.

## 2 Onko nämä esineoikeudet tallennettu johonkin kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevaan rekisteriin? Jos on, onko tallentaminen pakollista? Mihin rekisteriin/rekistereihin esineoikeudet on tallennettu? Mitkä ovat tallentamisen edellytykset? Mitä menettelyä noudatetaan?

Lain 2 §:n 3 ja 4 momentin mukaan kiinteää omaisuutta ovat tontit ja kaikki niihin pysyvästi kiinnitetty, maan pinnalla tai pinnan alla sijaitseva omaisuus, ellei laissa toisin säädetä, ja irtainta omaisuutta omaisuus, joka voidaan siirtää paikasta toiseen ilman, että sen olemus muuttuu. Luonteeltaan irtain omaisuus katsotaan kiinteäksi, jos se on kiinteän omaisuuden osa tai jos se laissa rinnastetaan kiinteään omaisuuteen.

Lain 119 §:n 1 momentin mukaan kiinteän omaisuuden hankinta tapahtuu kirjaamalla omaisuuden hankkija

kiinteistörekisteriin. Sitä varten edellisen omistajan on ilmaistava tahtonsa siirtää omaisuus hankkijalle, ellei laissa toisin säädetä. Lain 122 §:n 1 momentin mukaan kiinteistörekisterin katsotaan ilmaisevan kiinteän omaisuuserän tosiasiallisen ja oikeudellisen aseman totuudenmukaisesti ja täydellisesti. Tästä seuraa, että kuka tahansa kiinteistörekisteritietoihin luottaen hyvässä uskossa toimiva henkilö, joka ei ole tietoinen siitä, että rekisteriin tehty merkintä ei olekaan täydellinen tai ei vastaa todellisuutta, nauttii asianomaisen hankinnan suhteen lain mukaista suojaa.

Lain 277 §:n 1 momentin mukaan esinevakuus, jota ei ole kirjattu kiinteistörekisteriin, lakkaa olemasta, kun vakuutena olevan kiinteän omaisuuden hankkii henkilö, joka ei ollut tai jonka ei voitu olettaa olevan tietoinen vakuuden olemassaolosta. Lain 278 §:n 1 momentin mukaan esinevakuus, joka on myönnetty luonnolliselle henkilölle tai oikeushenkilölle, lakkaa henkilön kuoleman tai oikeushenkilön purkamisen myötä, ellei toisin säädetä.

Kiinteään omaisuuteen liittyvien esineoikeuksien kiinteistörekisteriin merkinnässä noudatetaan menettelyä, josta säädetään kiinteistörekisterilaissa (*Zakon o zemljišnim knjigama*; NN nrot 63/19, 128/22 ja 155/23). Kiinteistörekisteri muodostuu päärekisteristä (johon kirjataan kaikki tietyn kunnan maa-alueet ja niiden saantokirjat) ja henkilöllisyystodistusten rekisteristä. Esineoikeuden kiinteistörekisteriin (ennakko)merkintää koskevan hakemuksen esittää henkilö, joka niin toimimalla hankkii tai luovuttaa kyseisen oikeuden tai muuttaa sitä, kun taas hakemuksen merkintään tehtävästä huomautuksesta tekee henkilö, jonka oikeudellisessa intressissä on vaatia kyseisen huomautuksen lisäämistä tai jolla on erityissäännöksen nojalla oikeus toimia näin. Hakemukset tehdään kiinteistörekisteriä pitävään tuomioistuimeen. Kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskeva hakemus tehdään sähköisesti notaarin tai asianajajan välityksellä, sillä vain he viestivät suoraan tuomioistuinten kanssa kiinteistö- ja maarekisterien yhteistä tietojärjestelmää (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra*, ZIS) käyttäen.

Saantokirja sisältää tiedot kiinteistöstä ja siihen tehdyistä muutoksista sekä kiinteistörekisteriä pitävän tuomioistuimen vahvistamat ja täytäntöön panemat esineoikeudet ja muut kiinteistöön kohdistuvat rekisteröitävät oikeudet kiinteistöä ja siihen tehtyjä muutoksia koskevien tietojen sekä muiden kiinteistörekisterilaissa tai muussa erityislaissa säädettyjen seikkojen osalta. Saantokirja muodostuu kiinteistön kuvauksesta (*posjedovnica*, lomake A), lainhuutotodistuksesta (*vlastovnica*, lomake B) ja rasitteiden kuvauksesta (*teretovnica*, lomake C).

Ajoneuvoihin liittyvien esineoikeuksien kiinteistörekisteriin merkitsemisessä noudatetaan menettelyä, josta säädetään ajoneuvojen rekisteröinti- ja merkintäsäännöissä (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila*; NN nrot 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 ja 45/16). Ajoneuvorekisteriä pitää sisäministeriö, jonka tehtävänä on erityissäännösten nojalla ja toimivaltaisten elinten (tuomioistuimet, rahoituslaitokset, notaarit) pyynnöstä viedä ajoneuvoja koskevat huomautukset ajoneuvorekisteriin ja rekisteröintitodistukseen. Kun ajoneuvon omistaja vaihtuu, uuden omistajan on rekisteröitävä ajoneuvo omissa nimissään tai poistettava se rekisteristä 15 päivän kuluessa ajoneuvon hankinnasta. Asiaa koskeva hakemus tehdään uuden omistajan kotipaikan tai päätoimipaikan poliisille tai katsastuskonttorille edellyttäen, että se täyttää vaaditut edellytykset ja on saanut siihen valtuutuksen.

Aluksiin kohdistuvien esineoikeuksien rekisteröintimenettelystä säädetään merenkulkulaissa (*Pomorski zakonik*; NN nrot 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 ja 26/15). Laivaa, venettä tai jahtia koskevan omistusoikeuden tai esineoikeuden voi hankkia, siirtää tai peruuttaa taikka sitä voi rajoittaa ainoastaan tekemällä asiaa koskevan merkinnän merenkulkuministeriön alaisuudessa toimivien satamaviranomaisten ylläpitämään rekisteriin tai tietokantaan. Merkintä alusrekisteriin tehdään omistajan, liikennöijän tai varustamon pyynnöstä tehdyllä satamaviranomaisten päätöksellä. Rekisteri muodostuu päärekisteristä ja henkilöllisyystodistusten rekisteristä. Päärekisteriin kirjataan saantokirjat, jotka muodostuvat lomakkeista A (aluksen tunnistetiedot ja tekniset perusominaisuudet), B (oikeushenkilön nimi ja toimipaikka tai aluksen omistavan luonnollisen henkilön nimi ja asuinpaikka ja häneen sovellettavat aluksen vapaata käyttöä koskevat rajoitukset) ja C (alukseen tai sen osaan kiinnitetyt esineoikeudet ja niihin liittyvät oikeudet).

Menettely ilma-alkuisiin kohdistuvien esineoikeuksien rekisteröimiseksi esitetään siviili-ilmailurekisterin sisältöä ja pitämistä koskevilla säännöillä (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova*; NN nro 137/12). Rekisteriä pitää Kroatian siviili-ilmailuvirasto (*Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo*) sekä fyysisessä että sähköisessä muodossa. Fyysinen rekisteri muodostuu useasta numeroidusta volyyymista, jotka sisältävät rekisteröintitodistukset. Kustakin lentoaluksesta laaditaan oma rekisteröintitodistuksensa, joka

muodostuu rekisteröintilomakkeesta (tiedot ilma-aluksesta), omistusoikeuslomakkeesta (tiedot omistajasta, osaomistajista ja yhteisomistajista) ja rasitelomakkeesta (ilma-alukseen kohdistuva pantti tai osaomistuksen immateriaalinen osuus, etu- ja takaisinosto-oikeus, mahdolliset käyttörajoitukset ja ketä ne koskevat, rekisteröintipäivä, summa, jos se on olennainen rekisteröinnin kannalta, ja muut asiaankuuluvat huomautukset). Sähköistä rekisteriä pidetään kirjaamalla tiedot sähköisiin rekisteröintitodistuksiin, jotka vastaavat sisällöltään paperimuodossa laadittavia rekisteröintitodistuksia. Rekisteröintihakemuksen tekee ilma-aluksen omistaja tai liikennöijä. Jälkimmäisessä tapauksessa siihen on liitettävä notaarin vahvistama valtakirja omistajalta. Rekisteröintiin vaaditaan Kroatian siviili-ilmailuviraston päätös.

### 3 Mitä vaikutuksia esineoikeuksien tallentamisella on?

Lain mukaan julkisella asiakirjalla tarkoitetaan toimivaltaisen tuomioistuimen tai julkisoikeudellisen viranomaisen määrämuodossa ja toimivaltuuksiensa rajoissa antamaa asiakirjaa. Se on myös todiste asiasta, joka siinä vahvistetaan tai määritellään. Näin ollen julkisten asiakirjojen paikkansapitävyyteen luottaen hyvässä uskossa toimiva henkilö, joka ei ole tietoinen siitä, että asiakirjan tiedot eivät olekaan täydellisiä tai eivät vastaa todellisuutta, nauttii tiettyjen oikeuksien hankkimisen suhteen lain mukaista suojaa. Kukaan ei voi myöskään vedota siihen, ettei olisi tietoinen kiinteistörekisteriin, sisäministeriön pitämään ajoneuvorekisteriin, merenkulkuministeriön alaisuudessa toimivien satamaviranomaisten pitämään rekisteriin tai tietokantaan taikka Kroatian siviili-ilmailurekisteriin tehdyistä merkinnöistä.

### 4 Onko olemassa erityisiä sääntöjä ja menettelyjä, joiden mukaisesti voidaan muuntaa esineoikeutta, johon henkilöllä on oikeus perimyksen sovellettavan lain nojalla, jos sen jäsenvaltion laissa, jossa tähän oikeuteen vedotaan, ei tunneta kyseistä esineoikeutta?

Lain mukaan sellaisen esineoikeuden muuntamiseen, johon henkilöllä on oikeus perimyksen sovellettavan lain nojalla, sovelletaan hakemusmenettelyä koskevia sääntöjä, jos kyseisestä esineoikeudesta ei ole mainintaa Kroatian lainsäädännössä.

---

■ Päivitetty viimeksi: 10/11/2025

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät Euroopan oikeudellisen verkoston kansalliset yhteysviranomaiset. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Komissio tai Euroopan oikeudellinen verkosto eivät ole vastuussa tiedoista, joita esitetään tai joihin viitataan tällä sivustolla. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.