

Horvátország ingatlan- és tulajdonjog-nyilvántartási rendszere két nyilvántartáson – a városi bíróságok által vezetett ingatlan-nyilvántartáson (*općinski sudovi*, rendes bíróságok), valamint az Állami Geodéziai Igazgatóság által kezelt kataszteren (*Državna geodetska uprava*) – alapul. Zágráb város régiója esetében azonban a katasztert a Városi Kataszteri és Geodéziai Tevékenységi Hivatal (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*) kezeli. A kataszterben az ingatlanok műszaki jellemzőikkel kerülnek leírásra, míg az ingatlan-nyilvántartásokban a kataszteri parcellák adatait a tulajdonosi és egyéb dologi jogok jogosultjaira vonatkozó adatokkal egyesítik. Az ingatlan-nyilvántartások az ingatlanügyletekkel kapcsolatos egyéb jogok és tények külön jogszabályban előírtak szerinti rögzítésére is szolgálnak.

Horvátország ingatlan- és tulajdonjog-nyilvántartási rendszerének több célja is van, amelyek közül a legfontosabb az ingatlanügyletek biztonságának biztosítása és a nyilvántartásokban rögzített jogcímek védelme. A kataszter és az ingatlan-nyilvántartás ekként a jogállamiság alapvető pillérévé alkotja.

Ingatlan-nyilvántartási reform

A Horvát Köztársaság kormánya az ingatlan-nyilvántartások és a kataszterek rendszerének javítására irányuló nemzeti programot (a továbbiakban röviden: szervezett ingatlanok [*Uređena zemlja*]) az Igazságügyi Minisztériumon (*Ministarstvo pravosuđa*) és 2003 óta az Állami Geodéziai Igazgatóságon keresztül hajtja végre.

Ennek a programnak része az Igazságügyi Minisztérium és az Állami Geodéziai Igazgatóság által az ingatlanok nyilvántartásba vételének horvátországi szervezésének korszerűsítése és javítása érdekében végzett összes tevékenység. A rendszeres tevékenységek és számos kétoldalú projekt mellett a reform egyik kulcsfontosságú eleme az ingatlan-nyilvántartások és kataszterek szervezésének javítását célzó projekt.

A projekt azzal az elsődleges céllal indult, hogy hatékony, egy jól működő ingatlanpiac fejlődéséhez hozzájáruló ingatlan-nyilvántartási rendszert hozzon létre.

Az ingatlan-nyilvántartási reform megteremtette az előfeltételeket a hatékony ingatlan-nyilvántartási rendszer megvalósításához. Ennek keretében közös ingatlan-nyilvántartási és kataszteri információs rendszer (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra*, ZIS) került kifejlesztésre. Ennek az információs rendszernek a célja a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási adatok kezelésére és karbantartására szolgáló egységes adatbázis és alkalmazások létrehozása. A ZIS 2016. november 21-e óta teljes körűen működik Horvátország mind a 107 földhivatalában és 112 kataszteri hivatalában, valamint a Zágráb Városi Kataszteri és Geodéziai Tevékenységek Városi Hivatalában.

A reform számos eredménye már látható. Mindkét rendszer (a kataszter és az ingatlan-nyilvántartás) korszerűsítése felgyorsította és egyszerűsítette az ingatlanok és a kapcsolódó tulajdonjogok bejegyzésének folyamatát. A kataszterből és az ingatlan-nyilvántartásokból azonnal kinyerhető információk; az összes kataszteri és ingatlan-nyilvántartási adat digitalizálása megtörtént, és a nap 24 órájában megtekinthető az interneten.

Az egyablakos ügyintézési rendszer jobb, gyorsabb és egyszerűbb hozzáférést biztosít a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási adatokhoz, ami pedig a minőség javulását és gyorsabb szolgáltatásnyújtást, vagyis az ingatlanügyletek gyorsabb bejegyzését eredményezi, kulcsfontosságú külső felhasználók bevonásának köszönhetően, továbbá megkönnyíti az egy helyen elérhető adatokhoz való hozzáférést.

Ez a rendszer lehetővé teszi az ingatlan-nyilvántartási kivonatokat elektronikus úton történő kiadását (az e-Polgárok [*eGrađani*] platformon, ügyvédek és közjegyzőkön keresztül), valamint az arra jogosult felhasználók (ügyvédek, közjegyzők és ügyészek) számára az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló elektronikus kérelmek benyújtását.

Ez a rendszer Horvátországban a papímentes kormány (*e-Hrvatska*) létrehozásának, valamint a horvát nyilvántartásokba vetett közbizalom biztosításának egyik kulcsfontosságú eszköze.

Ingatlan-nyilvántartás – alapvető jellemzők

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok jogállására vonatkozó, jogügyletek szempontjából releváns adatok rögzítésére szolgáló közhiteles nyilvántartás.

Az ingatlan-nyilvántartást Horvátország városi bíróságai vezetik.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése elektronikus formában történik.

Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, és bárki betekintést kérhet abba.

Az ingatlan-nyilvántartás egy főnyilvántartásból és egy iratgyűjteményből áll.

A főnyilvántartásból kivonatokat, az iratgyűjteményből pedig másolatok vagy kinyomtatott példányok készíthetők.

Az ingatlan-nyilvántartások, a kivonatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartás kinyomtatott példányai és átiratai közbizalom tárgyát képezik, és közokirati bizonyító erejűek.

A földhivatalokban követendő eljárást a következők határozzák meg:

az ingatlan-nyilvántartási törvény (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* [NN, a Horvát Köztársaság Hivatalos Lapja] 63/19. sz.);

az ingatlan-nyilvántartás belső szerkezetének és működésének, valamint az ingatlan-nyilvántartási bíróságokon az egyéb feladatok ellátásának szabályai (Ingatlan-nyilvántartási Eljárási Szabályzat) (*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* [*Zemljišnoknjižni poslovnik*]) (NN 81/97., 109/92., 123/02., 153/02., 14/05. és 60/10. sz.) és egyéb rendeletek.

Mi az ingatlan-nyilvántartási kivonat?

Az ingatlan-nyilvántartási kivonat bizonyítja a tulajdonjog vagy más olyan jogcím fennállását, amely ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötött. A kivonatokat, azaz az ingatlan-nyilvántartás kinyomtatott példányai és átiratai közbizalom tárgyát képezik, és közokirati bizonyító erejűek.

2015. november 2-ától a közjegyzők, ügyvédek és ügyészek felhatalmazott felhasználóként, valamint más természetes és jogi személyek felhasználóként az e-Polgárok platformon keresztül elektronikus úton szerezhettek be ingatlan-nyilvántartási kivonatot.

Hogyan működnek a városi bíróságok földhivatalai?

A városi bíróságok földhivatalai kizárólag a javaslatételre jogosult személy indítványa vagy valamely illetékes hatóság (pl. valamely államigazgatási szerv hivatala, például a kataszter, más bíróság vagy hasonló) földhivatali beadványa alapján folytatnak eljárást.

2017. március 15. óta lehetőség van arra, hogy valamely személy vagy illetékes hatóság indítványa alapján közjegyző, ügyvéd vagy ügyész elektronikus úton nyújtson be ilyen javaslatot vagy beadványt.

E lap nemzeti nyelvű változatát az adott tagállam tartja fenn. Az Európai Bizottság szolgálata készíti el a fordításokat a többi nyelvre. Előfordulhat, hogy az eredeti dokumentumon az illetékes tagállami hatóság által végzett változtatásokat a fordítások még nem tükrözik. Az Európai Bizottság nem vállal semmifajta felelősséget az e dokumentumban szereplő vagy abban hivatkozott információk vagy adatok tekintetében. Az ezen oldalért felelős tagállam szerzői jogi szabályait a Jogi nyilatkozatban tekintheti meg.