

Sistemul croat de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor aferente se bazează pe două registre – cartea funciară, care este gestionată de tribunalele municipale (*općinski sudovi*) (instanțe de drept comun), și cadastrul, care este gestionat de Direcția Națională de Geodezie (*Državna Geodetska uprava*). În cazul regiunii Zagreb însă, cadastrul este gestionat de Biroul municipal pentru Cadastru și Activități Geodezice (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). În cadastru, bunurile imobile sunt descrise în funcție de caracteristicile lor tehnice, în timp ce în cărțile funciare, datele privind parcelele cadastrale sunt însoțite de date privind titularii drepturilor de proprietate și ai altor drepturi reale. Cărțile funciare servesc și pentru înregistrarea altor drepturi și informații relevante în contextul tranzacțiilor imobiliare, astfel cum se prevede în legislația în materie.

Sistemul croat de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor aferente urmărește mai multe obiective, dintre care cele mai importante sunt asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și protejarea drepturilor înregistrate în cărțile funciare. Așadar, cadastrul și cartea funciară sunt două dintre registrele fundamentale pe care se sprijină statul de drept.

Reforma sistemului de administrare a registrelor funciare

Guvernul Republicii Croatia lucrează din 2003 la implementarea programului național de îmbunătățire a organizării cărților funciare și a cadastrului [denumit pe scurt „Organizarea funciară” (*Uređena zemlja*)] cu ajutorul Ministerului de Justiție (*Ministarstvo pravosuđa*) și al Direcției Naționale de Geodezie.

Acest program înglobează toate activitățile realizate de ministerul responsabil cu afacerile judiciare și de Direcția Națională de Geodezie pentru a moderniza și a îmbunătăți modul în care este organizată înregistrarea bunurilor imobile în Croatia. Pe lângă activitățile cu caracter periodic și numeroasele proiecte bilaterale, unul dintre elementele fundamentale ale reformei constă într-un proiect de îmbunătățire a organizării cărților funciare și a cadastrului.

Scopul principal al acestui proiect este dezvoltarea unui sistem eficace de administrare funciară pentru a contribui la dezvoltarea unei piețe imobiliare performante.

Reforma sistemului de administrare a registrelor funciare a creat condițiile necesare pentru implementarea unui sistem eficace de înregistrare a bunurilor imobile. În cadrul acestei reforme, a fost dezvoltat un sistem comun de informații privind cărțile funciare și cadastrul (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – ZIS*). Scopul acestui sistem de informații este de a crea o bază de date unică și aplicații pentru administrarea și întreținerea datelor cadastrale și funciare. ZIS este pe deplin operațional din 21 noiembrie 2016 în toate cele 107 birouri funciare din Croatia și în cele 112 birouri cadastrale, precum și în cadrul Biroului municipal pentru Cadastru și Activități Geodezice al orașului Zagreb.

Multe dintre implicațiile pozitive ale reformei sunt deja vizibile. Modernizarea ambelor sisteme (cadastrul și cărțile funciare) a accelerat și a simplificat procesul de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor aferente. Informațiile din cadastru și din cărțile funciare pot fi accesate imediat; toate datele cadastrale și funciare au fost digitalizate și pot fi consultate pe internet 24 de ore din 24.

„Ghișeu unic” oferă un acces îmbunătățit, mai rapid și mai simplu la datele cadastrale și funciare, ceea ce duce, la rândul său, la îmbunătățirea calității și la furnizarea mai rapidă a serviciilor, cu alte cuvinte, la o înregistrare mai rapidă a tranzacțiilor imobiliare datorită unei mai mari implicări a principalilor utilizatori externi, și, de asemenea, facilitează accesul la date, care sunt disponibile într-un singur loc.

Acest sistem permite emiterea electronică de extrase din cărțile funciare [prin intermediul platformei e-Cetățeni (*eGrafiani*)], al birourilor de avocatură și notariale] și depunerea de cereri electronice adresate utilizatorilor autorizați (avocați, notari și procurori) în vederea înscrierii în cartea funciară.

Acest sistem este unul dintre instrumentele centrale prin care poate fi dezvoltată o administrație centrală fără hârtie în Croatia (*e-Hrvatska*) și poate fi atrasă încrederea publicului în sistemul de registre al Croației.

Cărțile funciare – caracteristici esențiale

Cărțile funciare sunt registre publice în care sunt înregistrate datele privind statutul juridic al bunurilor imobile care sunt relevante în contextul tranzacțiilor juridice imobiliare.

Cărțile funciare sunt gestionate de tribunalele municipale din Croatia.

Cărțile funciare se păstrează în format electronic.

Cărțile funciare sunt publice și oricine poate solicita să le consulte.

Cărțile funciare constau într-un registru principal și o colecție de documente.

Se pot face extrase din registrul principal și se pot scoate copii sau documente imprimate din colecția de documente.

Cărțile funciare, extrasele, documentele tipărite și transcrierile din cărțile funciare sunt acte autentice și au forță probantă a documentelor de drept public.

Procedura care trebuie urmată în birourile de cadastru este prevăzută în:

Legea privind cartea funciară (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (NN; Monitorul Oficial al Republicii Croatia) nr. 63/19);

Regulamentul privind structura internă și funcționarea cărților funciare și îndeplinirea altor sarcini în cadrul instanțelor funciare (Regulamentul de procedură privind înregistrarea funciară) (*Pravilnik o unutarjem ustroju, vofuenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima*) (*Zemljišnoknjižni poslovnik*) (NN nr. 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 și 60/10) și alte norme și regulamente.

Ce este un extras de carte funciară?

Un extras de carte funciară este o dovadă a dreptului de proprietate sau a un alt drept care poate fi înscris într-o carte funciară. Extrasele, și anume documentele tipărite și transcrierile din cărțile funciare, sunt acte autentice și au forță probantă a documentelor de drept public.

Începând cu data de 2 noiembrie 2015, notarii, avocații și procurorii, în calitate de utilizatori autorizați, precum și alte persoane fizice și juridice, în calitate de utilizatori, au avut posibilitatea să obțină pe cale electronică extrase din cărțile funciare prin intermediul platformei e-Cetățeni.

Cum funcționează birourile funciare din cadrul tribunalelor municipale?

Birourile funciare din cadrul tribunalelor municipale soluționează cazurile care le sunt sesizate numai în urma unei cereri depuse de o persoană autorizată în acest sens sau în baza unei cereri de înregistrare funciară depuse de o autoritate competentă (de exemplu, un oficiu din cadrul unui organism al administrației de stat, cum ar fi cadastrul, o altă instanță sau un alt organism similar).

Începând cu 15 martie 2017, astfel de cereri pot fi depuse pe cale electronică de către un notar, un avocat sau un procuror, pe baza unei cereri introduse de o persoană sau o autoritate competentă.

Versiunea în limba națională a acestei pagini este gestionată de statul membru respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Comisia Europeană declină orice responsabilitate privind informațiile sau datele conținute sau la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.