

Hrvaški sistem evidentiranja nepremičnin in z njimi povezanih pravic temelji na dveh registrih, in sicer zemljiški knjigi, ki jo vodijo občinska sodišča (*općinski sudovi*) (redna sodišča), in katastru, ki ga vodi državna geodetska uprava (*Državna geodetska uprava*). V primeru regije mesta Zagreb pa kataster vodi Mestni urad za kataster in geodetske dejavnosti (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). V katastru so nepremičnine opisane glede na njihove tehnične značilnosti, medtem ko so v zemljiških knjigah podatki o katastrskih parcelah združeni s podatki o imetnikih lastninskih in drugih stvarnih pravic. Zemljiške knjige se uporabljajo tudi za evidentiranje drugih pravic in dejstev, ki so pomembni za promet z nepremičninami, kot je določeno v posebni zakonodaji.

Hrvaški sistem evidentiranja nepremičnin in z njimi povezanih pravic ima več ciljev, med katerimi sta najpomembnejša zagotavljanje varnosti v prometu z nepremičninami in zaščita pravic, vpisanih v registre. Kataster in zemljiška knjiga sta tako temeljna stebra, na katerih temelji pravna država.

Reforma zemljiške knjige

Vlada Republike Hrvaške od leta 2003 prek ministrstva za pravosodje (*Ministarstvo pravosuđa*) in državne geodetske uprave izvaja nacionalni program za izboljšanje organizacije zemljiških knjig in katastra (krajše imenovan „Urejena zemlja“ (*Uređena zemlja*)).

Ta program zajema vse dejavnosti, ki jih izvajata ministrstvo za pravosodje in državna geodetska uprava za posodobitev in izboljšanje načina organizacije evidentiranja nepremičnin na Hrvaškem. Poleg rednih dejavnosti in številnih dvostranskih projektov je eden od ključnih elementov reforme projekt za izboljšanje organizacije zemljiških knjig in katastrov.

Glavni cilj projekta je vzpostavitev učinkovitega sistema zemljiške uprave, ki bo prispeval k razvoju dobro delujočega nepremičninskega trga.

Z reformo zemljiške knjige so bili ustvarjeni pogoji za vzpostavitev učinkovitega sistema evidentiranja nepremičnin. V okviru tega je bil razvit skupni informacijski sistem za zemljiške knjige in kataster (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* – v nadaljnjem besedilu: ZIS). Cilj tega informacijskega sistema je vzpostaviti enotno podatkovno zbirko in aplikacije za upravljanje in vzdrževanje podatkov katastra in zemljiške knjige. ZIS od 21. novembra 2016 v celoti deluje v vseh 107 zemljiškoknjižnih uradih in 112 katastrskih uradih na Hrvaškem ter v mestnem uradu za kataster in geodetske dejavnosti mesta Zagreb.

Številni rezultati reforme so že vidni. S posodobitvijo obeh sistemov (katastra in zemljiških knjig) se je pospešil in poenostavil postopek evidentiranja nepremičnin in z njimi povezanih pravic. Informacije iz katastra in zemljiških knjig je mogoče pridobiti takoj; vsi podatki iz katastra in zemljiških knjig so digitalizirani in so na voljo na internetu 24 ur na dan.

Sistem „vse na enem mestu“ omogoča boljši, hitrejši in enostavnejši dostop do katastrskih in zemljiškoknjižnih podatkov, kar posledično vodi v izboljšanje ravni kakovosti in hitrejšo zagotavljanje storitev, tj. hitrejšo evidentiranje nepremičninskih transakcij zaradi večje vključenosti ključnih zunanjih uporabnikov, ter olajša dostop do podatkov, ki so na voljo na enem mestu.

Ta sistem omogoča elektronsko izdajanje izpiskov iz zemljiških knjig (prek platforme e-občani (*eGrađani*), odvetnikov in notarjev), pooblaščenim uporabnikom (odvetnikom, notarjem in tožilcem) pa elektronsko vlaganje zahtevkov za vpis v zemljiško knjigo.

Ta sistem je eden od ključnih vzvodov za vzpostavitev brezpapirne uprave na Hrvaškem (*e-Hrvatska*) in za zagotovitev zaupanja javnosti v hrvaške registre.

Zemljiške knjige – bistvene značilnosti

Zemljiške knjige so javni registri za evidentiranje podatkov o pravnem statusu nepremičnin, ki so pomembni za pravni promet.

Zemljiške knjige vodijo hrvaška občinska sodišča.

Zemljiške knjige se vodijo v elektronski obliki.

Zemljiška knjiga je javna in vsakdo lahko zahteva dostop do nje.

Zemljiške knjige sestavljata glavna knjiga in zbirka listin.

Iz glavne knjige se lahko naredijo izpiski, iz zbirke listin pa kopije ali natisnjeni izvodi.

Zemljiške knjige, izpiski ter natisnjeni izvodi in prepisi iz zemljiških knjig so predmet zaupanja javnosti in imajo dokazno vrednost javnih listin.

Postopek, ki ga je treba upoštevati v zemljiškoknjižnih uradih, je določen v:

zakonu o zemljiških knjigah (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (Uradni list Republike Hrvaške, v nadaljnjem besedilu: NN) št. 63/19); pravilniku o notranji strukturi in vodenju zemljiških knjig ter opravljanju drugih nalog na zemljiškoknjižnih sodiščih (zemljiškoknjižni poslovnik) (*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vodenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* (*Zemljišnoknjižni poslovnik*)) (NN št. 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 in 60/10) ter drugih predpisih.

Kaj je izpisek iz zemljiške knjige?

Izpisek iz zemljiške knjige je dokazilo o lastništvu ali drugi pravici, ki je lahko predmet vpisa v zemljiško knjigo. Izpiski, tj. natisnjeni izvodi in prepisi iz zemljiških knjig, so predmet zaupanja javnosti in imajo dokazno vrednost javnih listin.

Notarji, odvetniki in državni tožilci kot pooblaščenim uporabnikom ter druge fizične in pravne osebe kot uporabniki lahko od 2. novembra 2015 prek platforme e-občani pridobijo izpiske iz zemljiških knjig v elektronski obliki.

Kako delujejo zemljiškoknjižni uradi občinskih sodišč?

Zemljiškoknjižni uradi občinskih sodišč obravnavajo postopke izključno na podlagi predloga osebe, ki je pooblaščen za vložitev predloga, ali na podlagi predloga za zemljiškoknjižni vpis, ki ga vložijo pristojni organi (npr. urad organa državne uprave, kot je kataster, drugo sodišče ali podobno).

Notar, odvetnik ali državni tožilec lahko od 15. marca 2017 na podlagi predloga osebe ali pristojnega organa elektronsko vložijo tak predlog ali vlogo.

Zadnja posodobitev: 15/05/2023

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.