I registri immobiliari nei paesi dell'UE

Croazia

Il sistema croato di registrazione degli immobili e dei diritti associati si basa su due registri – il registro immobiliare gestito dai tribunali municipali (*općinski sudovi*) (tribunali ordinari), e il catasto gestito dall'Amministrazione geodetica statale (*Državna geodetska uprava*). Nel caso della regione della città di Zagabria, tuttavia, il catasto è gestito dall'Ufficio comunale del catasto e delle attività geodetiche (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). Nel catasto, l'immobile è descritto in termini di caratteristiche tecniche, mentre nei registri immobiliari, i dati sulle particelle catastali sono uniti ai dati dei titolari dei diritti di proprietà e di altri diritti reali. I registri immobiliari sono inoltre usati per registrare altri diritti e fatti relativi alle operazioni immobiliari, come previsto dalla legislazione in materia.

Il sistema croato di registrazione degli immobili e dei diritti associati ha molteplici obiettivi, i più importanti dei quali sono garantire la sicurezza delle operazioni immobiliari e proteggere i diritti iscritti nei registri. Pertanto, il catasto e il registro immobiliare sono pilastri fondamentali che sostengono lo Stato di diritto.

Riforma della registrazione immobiliare

Dal 2003, tramite il ministero della Giustizia (*Ministarstvo pravosuđa*) e l'Amministrazione geodetica statale, il Governo della Repubblica di Croazia attua il programma nazionale per il miglioramento dell'organizzazione dei registri immobiliari e del catasto (denominati in forma abbreviata "Territorio organizzato" (*Uređena zemlja*)).

Il programma comprende tutte le attività svolte dal ministero preposto alle questioni giudiziarie e dall'Amministrazione geodetica statale per modernizzare e migliorare l'organizzazione della registrazione immobiliare in Croazia. A parte le attività regolari e numerosi progetti bilaterali, una delle componenti fondamentali della riforma è un progetto di miglioramento dell'organizzazione dei registri immobiliari e dei catasti.

Il progetto è stato avviato con l'obiettivo primario di istituire un sistema efficace di amministrazione fondiaria per contribuire allo sviluppo di un mercato immobiliare ben funzionante.

La riforma della registrazione immobiliare ha creato le precondizioni per mettere in atto un efficace sistema di registrazione immobiliare. Nel suo ambito, è stato sviluppato un sistema informativo congiunto sui registri immobiliari e sul catasto (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* – ZIS). Lo scopo del sistema informativo è di istituire un'unica banca dati e applicativi per la gestione e la tenuta dei dati catastali e immobiliari. Lo ZIS è pienamente operativo in tutti i 107 uffici del registro immobiliare e nei 112 uffici catastali della Croazia nonché nell'Ufficio comunale del catasto e delle attività geodetiche della città di Zagabria dal 21 novembre 2016.

Molti risultati della riforma sono già evidenti. La modernizzazione di entrambi i sistemi (catasto e registri immobiliari) ha accelerato e semplificato il processo di registrazione degli immobili e dei diritti associati. È possibile ottenere informazioni immediate dal catasto e dai registri immobiliari; tutti i dati catastali e del registro immobiliare sono stati digitalizzati e possono essere consultati via Internet 24 ore su 24.

Lo "sportello unico" fornisce un accesso migliore, più rapido e più semplice ai dati catastali e immobiliari, determinando a sua volta un miglioramento del livello qualitativo e un servizio più rapido, in altre parole, una più rapida registrazione delle operazioni immobiliari grazie a un maggiore coinvolgimento dei principali utenti esterni; inoltre facilita l'accesso ai dati, disponibili in un unico punto.

Il sistema consente il rilascio elettronico (attraverso la piattaforma e-Citizens (*eGrađani*), avvocati e notai) di estratti dei registri immobiliari e la presentazione per via elettronica agli utenti autorizzati (avvocati, notai e procuratori) di domande di iscrizione nei registri immobiliari.

Il sistema è uno dei mezzi principali per l'istituzione di un governo "paperless" in Croazia (*e-Hrvatska*), e per garantire il patrimonio pubblico nei registri croati.

I registri immobiliari – caratteristiche essenziali

I registri immobiliari sono registri pubblici per la registrazione dei dati sullo status giuridico degli immobili rilevanti per i negozi giuridici.

I registri immobiliari sono gestiti dai tribunali municipali croati.

I registri immobiliari sono in formato elettronico.

I registri immobiliari sono pubblici e chiunque può richiederne l'accesso.

I registri immobiliari consistono in un registro principale e in una raccolta di documenti.

È possibile ottenere estratti del registro principale e copie o stampe della raccolta di documenti.

I registri immobiliari, gli estratti, le stampe e le trascrizioni dei registri immobiliari sono patrimonio pubblico e hanno il valore probatorio attribuito ai documenti pubblici.

La procedura da seguire negli uffici del registro immobiliare è stabilita:

nella legge sul registro immobiliare (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (NN; Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia) n. 63/19);

nelle norme sulla struttura interna e la gestione dei registri immobiliari e lo svolgimento di altre attività nei tribunali fondiari (norme procedurali di registrazione immobiliare) (*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* (*Zemljišnoknjižni poslovnik*)) (NN n. 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 e 60/10) e altre normative.

Che cos'è un estratto di un registro immobiliare?

Un estratto di un registro immobiliare è la prova della proprietà o di altri diritti che possono essere soggetti a iscrizione in un registro immobiliare. Gli estratti, ossia le stampe e le trascrizioni dei registri immobiliari, sono patrimonio pubblico e hanno il valore probatorio attribuito ai documenti pubblici.

Dal 2 novembre 2015, notai, avvocati e pubblici ministeri, in veste di utenti autorizzati, e altre persone fisiche e giuridiche, in qualità di utenti, possono ottenere elettronicamente estratti del registro immobiliare attraverso la piattaforma e-Citizens (eGrađani).

Come funzionano gli uffici del registro immobiliare dei tribunali municipali?

Gli uffici del registro immobiliare dei tribunali municipali svolgono i procedimenti esclusivamente sulla base di mozioni di persone autorizzate a presentare proposte o sulla base di domande di iscrizione nel registro immobiliare da parte di autorità competenti (ad es. un ufficio di un organo amministrativo statale, come il catasto, un altro organo giurisdizionale o simili).

Dal 15 marzo 2017 è possibile, sulla base di mozioni di persone o autorità competenti, la presentazione elettronica di tale proposta o richiesta da parte di notai, avvocati o pubblici ministeri.

Ultimo aggiornamento: 15/05/2023

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.