

Pagna ewlenija>Registri - kummerċjali, dwar l-insolvenza u tal-artijiet>Registri tal-artijiet fil-pajjiż tal-UE**Registri tal-artijiet fil-pajjiż tal-UE****il-Kroazja**

Is-sistema tal-Kroazja għar-registrazzjoni tal-proprjetà immobbli u tat-titoli assoċjati hija bbażata fuq żewġ registri – ir-registru tal-artijiet ġestit mill-qradi muniċipali (*općinski sudovi*) (qrati ordinarji), u l-katast ġestit mill-Amministrazzjoni Ġeodetika tal-Istat (*Državna geodetska uprava*). Madankollu, fil-każ tar-reġun tal-Belt ta' Zagreb, il-katast huwa ġestit mill-Uffiċċju tal-Belt għall-Katast u għall-Attivitajiet Ġeodetiċi (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). Fil-katast, il-proprjetà immobbli hija deskritta f'termini tal-karatteristiċi tekniċi tagħha, filwaqt li fir-registri tal-artijiet, id-*data* dwar l-irqajja' katastali hija kkombinata ma' *data* dwar id-detenturi tad-drittijiet ta' sjieda u drittijiet oħra *in rem*. Ir-registri tal-artijiet jintużaw ukoll biex jiġu registrati drittijiet u fatti oħra rilevanti għat-tranzazzjonijiet tal-proprjetà immobbli, kif previst fl-igijiet speċifiċi.

Is-sistema tal-Kroazja għar-registrazzjoni tal-proprjetà immobbli u tat-titoli assoċjati għandha diversi objettivi, li l-aktar importanti fosthom huma li tiġi żgurata s-sigurtà tat-tranzazzjonijiet tal-proprjetà immobbli u li jiġu protetti t-titoli r-registrati fir-registri. Bħala tali, il-katast u r-registru tal-artijiet huma pilastri fundamentali li fuqhom huwa bbażat l-istat tad-dritt.

Riforma tar-registrazzjoni tal-artijiet

Il-Gvern tar-Repubblika tal-Kroazja ilu sa mill-2003 jimplimenta l-programm nazzjonali biex itejjeb l-organizzazzjoni tar-registri tal-artijiet u tal-katast (imsejjaħ fil-qosor "Art Organizata" (*Uređena zemlja*)) permezz tal-Ministeru tal-Gustizzja (*Ministarstvo pravosuđa*) u l-Amministrazzjoni Ġeodetika tal-Istat.

Dan il-programm jinkludi l-attivitajiet kollha mwettqa mill-ministeru responsabbli għal materji ġudizzjarji u mill-Amministrazzjoni Ġeodetika tal-Istat biex tiġi mmodernizzata u mtejbja l-organizzazzjoni tar-registrazzjoni tal-proprjetà immobbli fil-Kroazja. Minbarra l-attivitajiet regolari u diversi proġetti bilaterali, wieħed mill-komponenti ewlenin tar-riforma huwa proġett għat-titjib tal-organizzazzjoni tar-registri tal-artijiet u tal-katast.

Il-proġett tnedja bl-għan ewleni li tiġi stabbilita sistema effettiva tal-amministrazzjoni tal-artijiet li tikkontribwixxi għall-iżvilupp ta' suq tal-proprjetà immobbli li jiffunzjona tajjeb.

Ir-riforma fir-registrazzjoni tal-artijiet ħolqot il-prekundizzjonijiet għall-implimentazzjoni ta' sistema effettiva tar-registrazzjoni tal-proprjetà immobbli. Taht din is-sistema, għet żviluppata Sistema ta' Informazzjoni Kongunta dwar ir-Registri tal-Artijiet u l-Katast (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – ZIS*). L-għan ta' din is-sistema ta' informazzjoni huwa li tiġi stabbilita bażi tad-*data* unika u applikazzjonijiet għall-ġestjoni u l-manutenzjoni tad-*data* katastali u tar-registru tal-artijiet. Iz-ZIS ilha tiġi b'mod sħiħ fil-107 uffiċċju tar-registru tal-artijiet kollha tal-Kroazja u fil-112-il uffiċċju katastali u fl-Uffiċċju tal-Belt għall-Katast u għall-Attivitajiet Ġeodetiċi tal-Belt ta' Zagreb mill-21 ta' Novembru 2016.

Haġna mir-riżultati tar-riforma diġà huma evidenti. L-immodernizzar taż-żewġ sistemi (il-katast u r-registri tal-artijiet) haġf u ssimplifika l-proċess tar-registrazzjoni tal-proprjetà immobbli u tat-titoli assoċjati. L-informazzjoni tista' tinkiseb minnufih mill-katast u mir-registri tal-artijiet; id-*data* kollha katastali u tar-registru u tal-artijiet għet diġitalizzata u tista' tiġi kkonsultata fuq l-internet 24 siegħa kuljum.

Il-"Punt Uniku ta' Servizz" jipprovdi aċċess aħjar, aktar mgħaġġel u aktar sempliċi għad-*data* katastali u tar-registru tal-artijiet, li jwassal, min-naħa tiegħu, għal titjib fil-livell tal-kwalità u l-provvista ta' servizzi aktar rapidi, fi kliem ieħor, registrazzjoni aktar rapida ta' tranzazzjonijiet ta' proprjetà immobbli bis-saħħa ta' involviment akbar ta' utenti esterni ewlenin, u jiffaċilita l-aċċess għad-*data*, li hija disponibbli f'post wieħed.

Din is-sistema tagħmilha possibbli li estratti mir-registri tal-artijiet jinħarġu b'mod elettroniku (permezz tal-pjattaforma taċ-Ċittadini elettronici (*eGrađani*), avukati u nutara) u li jsiru talbiet elettronici lill-utenti awtorizzati (avukati, nutara u prosekuturi) għad-dħul f'registru tal-artijiet.

Din is-sistema hija waħda mill-pedamenti ewlenin għall-istabbiliment ta' gvern mingħajr karti fil-Kroazja (*e-Hrvatska*), u għall-iżgurar tal-fiduċja pubblika fir-registri tal-Kroazja.

Registri tal-artijiet – karatteristiċi essenzjali

Ir-registri tal-artijiet huma registri pubbliċi għar-registrazzjoni ta' *data* dwar l-istatus legali tal-proprjetà immobbli li tkun rilevanti għat-tranzazzjonijiet legali.

Ir-registri tal-artijiet huma ġestiti mill-qradi muniċipali tal-Kroazja.

Ir-registri tal-artijiet jinżammu f'format elettroniku.

Registru tal-artijiet huwa pubbliku u kulhadd jista' jittlob aċċess għalih.

Ir-registri tal-artijiet jikkonsistu f'registru ewleni u f'gabra ta' dokumenti.

L-estratti jistgħu jittieħdu mir-registru ewleni u kopji jew kopji stampati jistgħu jittieħdu mill-gabra ta' dokumenti.

Ir-registri tal-artijiet, l-estratti, u l-kopji stampati u t-traskrizzjonijiet mir-registri tal-artijiet huma oġġetti ta' fiduċja pubblika u għandhom il-valur probatorju tad-dokumenti pubbliċi.

Il-proċedura li għandha tiġi segwita fl-uffiċċji tar-registri tal-artijiet hija stabbilita:

fil-Att dwar ir-Registru tal-Artijiet (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (NN; Gazzetta Uffiċjali tar-Repubblika tal-Kroazja) Nru 63/19);

fir-Regoli dwar l-istruttura interna u l-operat tar-registri tal-artijiet u t-tweġġ ta' kompiti oħra fil-qradi tar-registrazzjoni tal-artijiet (ir-Regoli ta' Proċedura għar-Registrazzjoni tal-Artijiet) (*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 u 60/10) u f'regolamenti oħra.

X'inhu estratt minn registru tal-artijiet?

Estratt minn registru tal-artijiet huwa evidenza ta' sjieda jew ta' xi titolu ieħor li jista' jkun suġġett għar-registrazzjoni f'registru tal-artijiet. L-estratti, jiġifieri l-kopji stampati u t-traskrizzjonijiet mir-registri tal-artijiet huma oġġetti ta' fiduċja pubblika u għandhom il-valur probatorju tad-dokumenti pubbliċi.

Mit-2 ta' Novembru 2015, in-nutara, l-avukati u l-prosekuturi pubbliċi, bħala utenti awtorizzati, u persuni fiżiċi u ġuridiċi oħra, bħala utenti, setgħu jiksibu estratti mir-registri tal-artijiet b'mod elettroniku permezz tal-pjattaforma e-Citizens.

Kif jaħdmu l-uffiċċji tar-Registru tal-Artijiet tal-qradi muniċipali?

L-uffiċċji tar-registri tal-artijiet tal-qradi muniċipali jissimgħu proċedimenti biss abbażi ta' mozzjoni minn persuna awtorizzata biex tagħmel proposta jew abbażi ta' sottomissjoni għar-registrazzjoni tal-art minn awtorità kompetenti (eż. uffiċċju ta' korp tal-amministrazzjoni tal-Istat, bħall-katast, qorti oħra, jew simili).

Mill-15 ta' Marzu 2017, sar possibbli, fuq il-bażi ta' mozzjoni minn persuna jew minn awtorità kompetenti, li tali proposta jew sottomissjoni tiġi pprezentata b' mod elettroniku minn nutar, avukat jew prosekutur pubbliku.

L-aħħar aġġornament: 15/05/2023

Il-verzjoni bil-lingwa nazzjonali hija gestita mill-Istat Membru rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-original mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidherx fit-traduzzjonijiet. Il-Kummissjoni Ewropea ma taċċettax responsabbiltà jew kwalunkwe tip ta' tort fir-rigward ta' kull informazzjoni jew dejta li tinsab jew li hemm referenza għaliha f'dan id-dokument. Jekk jogħġbok irreferi għall-avviż legali sabiex tiċċekkja r-regoli dwar id-drittijiet tal-awtur għall-Istati Membri responsabbli minn din il-paġna.