

[Αρχική Σελίδα](#) > ... > [Οικογενειακά Και Κληρονομικά Θέματα](#) > [Κληρονομιά](#) > [Προσαρμογή Εμπράγματων Δικαιωμάτων](#) > Croatia

Προσαρμογή εμπράγματων δικαιωμάτων

Περιεχόμενο που παρέχεται από



European Judicial Network
(in civil and commercial matters)



1 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που θα μπορούσαν να απορρέουν από κληρονομική διαδοχή σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους μέλους;

Το άρθρο 1 παράγραφος 1 του νόμου περί κυριότητας και λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) [Narodne novine (NN· Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας της Κροατίας)] αριθ. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 και 94/17· στο εξής: νόμος) ορίζει ότι, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από τον νόμο, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο μπορεί να έχει δικαίωμα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα: δουλεία, δικαιώματα που απορρέουν από εμπράγματο βάρος, δικαίωμα επιφάνειας (δόμησης) και εμπράγματο προνόμιο σε οτιδήποτε μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο τέτοιων δικαιωμάτων.

Το άρθρο 128 παράγραφοι 2-3 του Νόμου ορίζει ότι κάθε διάδοχος δικαιούται να ζητήσει την καταχώριση του δικαιώματος κυριότητας που έχει επί ακινήτου στο κτηματολόγιο και ότι η απόκτηση τίτλου μέσω κληρονομικής διαδοχής δεν καταργεί τυχόν εμπράγματα δικαιώματα που μπορεί να είχαν άλλα πρόσωπα επί του εν λόγω ακινήτου, πέρα από αυτά των οποίων η κατάργηση προβλέπεται από τον νόμο ή αυτά που, λόγω των περιστάσεων, δεν μπορούν να εξακολουθήσουν να υφίστανται.

Το άρθρο 199 παράγραφος 2 και το άρθρο 201 του Νόμου ορίζουν τα παρακάτω ως προσωπικές δουλείες: επικαρπία, δικαίωμα χρήσης και δικαίωμα οίκησης. Τα άρθρα προβλέπουν επίσης ότι, εκτός αν προβλέπεται κάτι διαφορετικό από τον νόμο, οι προσωπικές δουλείες ισχύουν μόνο για το χρονικό διάστημα για το οποίο έχουν συσταθεί και καταργούνται το αργότερο κατά την ημερομηνία θανάτου του δικαιούχου.

Το άρθρο 285 παράγραφος 1 του Νόμου ορίζει ότι, εκτός αν προβλέπεται κάτι διαφορετικό από τον νόμο, το δικαίωμα επιφάνειας μπορεί να μεταβιβαστεί και να αποτελέσει αντικείμενο κληρονομιάς όπως η λοιπή ακίνητη περιουσία.

Το άρθρο 299 παράγραφος 1 του Νόμου ορίζει ότι κανένα εμπράγματο προνόμιο δεν μπορεί να διαχωριστεί από το ενέχυρο με το οποίο συνδέεται. Αυτό σημαίνει ότι, εκτός αν προβλέπεται κάτι διαφορετικό από τον νόμο, όποιος αποκτά ενέχυρο με οποιαδήποτε νομική βάση το αποκτά στο πλαίσιο εμπράγματου προνομίου.

Επομένως, όπως προκύπτει από τα παραπάνω, τα εμπράγματα δικαιώματα εκτός από τις προσωπικές δουλείες μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο κληρονομιάς. Αν δεν προβλέπεται κάτι διαφορετικό από τον νόμο, οι προσωπικές δουλείες καταργούνται το αργότερο κατά την ημερομηνία θανάτου του δικαιούχου.

2 Καταχωρίζονται τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα σε μητρώο

δικαιωμάτων επί ακίνητης ή κινητής περιουσίας και, σε καταφατική περίπτωση, είναι η εν λόγω καταχώριση υποχρεωτική; Σε ποιο/-α μητρώο/-α καταχωρίζονται και ποιες είναι οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της καταχώρισης;

Το άρθρο 2 παράγραφοι 3-4 του Νόμου ορίζει την «ακίνητη περιουσία» ως γεωτεμάχιο, οικόπεδο ή αγροτεμάχιο, συμπεριλαμβανομένων όσων είναι μονίμως συνδεδεμένα με το έδαφος, πάνω ή κάτω από την επιφάνεια αυτού, εκτός αν προβλέπεται κάτι διαφορετικό από τον νόμο, και την «κινητή περιουσία» (ή «κινητά περιουσιακά στοιχεία») ως οποιοδήποτε αντικείμενο μπορεί να μετακινηθεί από ένα μέρος σε άλλο χωρίς να απολέσει τα βασικά του χαρακτηριστικά ή την ουσία του. Για νομικούς σκοπούς, τα περιουσιακά στοιχεία που είναι από τη φύση τους κινητά θεωρούνται ακίνητα αν ανήκουν σε ακίνητο ή αν εξισώνονται από τον νόμο με ακίνητη περιουσία.

Το άρθρο 119 παράγραφος 1 του Νόμου ορίζει ότι η κυριότητα ακίνητης περιουσίας αποκτάται με την καταχώρισή της στο κτηματολόγιο, όπως προβλέπεται στον νόμο. Για να γίνει αυτό, ο προηγούμενος ιδιοκτήτης πρέπει να έχει εκφράσει την επιθυμία του να μεταβιβάσει την κυριότητα στον αποκτώντα, εκτός αν προβλέπεται κάτι διαφορετικό από τον νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο 122 παράγραφος 1 του Νόμου, στο κτηματολόγιο θεωρείται ότι αποτυπώνεται πραγματικά και ολοκληρωμένα το πραγματικό και το νομικό καθεστώς κάθε ακινήτου. Επομένως, τα δικαιώματα ενός προσώπου που ενεργεί καλόπιστα, δηλαδή με εμπιστοσύνη στην ακρίβεια των καταχωρίσεων του κτηματολογίου και χωρίς να είναι ενημερωμένο ότι ορισμένη καταχώριση στο κτηματολόγιο είναι ελλιπής ή ότι η καταχώριση διαφέρει από την πραγματικότητα, προστατεύονται από τον νόμο σε ό,τι αφορά την απόκτηση.

Το άρθρο 277 παράγραφος 1 ορίζει ότι κάθε εμπράγματο βάρος που δεν καταχωρίζεται στο κτηματολόγιο καταργείται όταν το ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί το βάρος αυτό αποκτάται από πρόσωπο που είτε δεν γνώριζε είτε δεν όφειλε να γνωρίζει την ύπαρξη του βάρους. Επιπλέον, το άρθρο 278 παράγραφος 1 του Νόμου ορίζει ότι, εκτός αν προβλέπεται κάτι διαφορετικό, κάθε εμπράγματο βάρος που συστήνεται υπέρ φυσικού ή νομικού προσώπου καταργείται όταν το φυσικό πρόσωπο πεθάνει ή όταν λυθεί το νομικό πρόσωπο.

Η διαδικασία καταχώρισης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων σε κτηματολόγιο προβλέπεται στον νόμο περί κτηματολογίου (Zakon o zemljišnim knjigama) (NN αριθ. 63/19, 128/22 και 155/23). Το κτηματολόγιο αποτελείται από το κύριο μητρώο (στο οποίο καταχωρίζονται όλα τα γεωτεμάχια ορισμένου κτηματογραφημένου δήμου και αποτελείται από τίτλους κυριότητας) και συλλογή εγγράφων ταυτοποίησης. Η αίτηση για την προσωρινή ή μόνιμη καταχώριση εμπράγματος δικαιώματος στο κτηματολόγιο υποβάλλεται στο τοπικό δικαστήριο του κτηματολογίου από το πρόσωπο που επιθυμεί να αποκτήσει, μεταβάλει ή παραιτηθεί από το δικαίωμα καταχώρισής του. Η αίτηση για την καταχώριση εμπράγματος δικαιώματος στο κτηματολόγιο με τη μορφή καταχώρισης στο μητρώο πραγματοποιείται από πρόσωπο με νόμιμο συμφέρον για τη δημιουργία καταχώρισης στο μητρώο όσον αφορά το περιουσιακό του στοιχείο ή που έχει δικαίωμα στην εν λόγω διαδικασία βάσει ειδικού κανονισμού. Η αίτηση εγγραφής στο κτηματολόγιο υποβάλλεται ηλεκτρονικά από συμβολαιογράφο ή δικηγόρο, οι οποίοι αποτελούν τους υποχρεωτικούς διαύλους ηλεκτρονικής επικοινωνίας με τα δικαστήρια στο κοινό σύστημα πληροφοριών για τα υποθηκοφυλακεία και το κτηματολόγιο (ZIS).

Ο τίτλος κυριότητας περιέχει λεπτομέρειες για την κληρονομιά περιουσία και τυχόν αλλαγές σε αυτήν, καθώς και εμπράγματα δικαιώματα και άλλα δικαιώματα επί ακινήτων που μπορούν να εγγραφούν όσον αφορά τις λεπτομέρειες της κληρονομιάς περιουσίας και τυχόν αλλαγές σε αυτήν, καθώς και άλλα πραγματικά στοιχεία που διέπονται από τον νόμο περί κτηματολογίου ή άλλη ειδική πράξη, δικαιώματα τα οποία παρέχονται και εκτελούνται από κτηματολογικό δικαστήριο. Αποτελείται από έγγραφο που περιγράφει το περιουσιακό στοιχείο (rosjedonnica) (έντυπο Α), το πιστοποιητικό του τίτλου (vlastovnica) (έντυπο Β), και τα βάρη (teretovnica) (έντυπο Γ).

Η διαδικασία που ακολουθείται για την καταχώριση εμπράγματων δικαιωμάτων επί οχημάτων ορίζεται στον κανονισμό περί οχημάτων (ταξινόμηση και σήμανση) (Pravilnik o registraciji i označavanju vozila) (NN αριθ. 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 και 45/16). Το Υπουργείο Εσωτερικών τηρεί μητρώο όλων των ταξινομημένων οχημάτων. Σε απάντηση σε αίτημα που υποβάλλεται από τις αρμόδιες αρχές (δικαστήρια, Οργανισμός Χρηματοπιστωτικών Υπηρεσιών της Κροατίας, συμβολαιογράφοι κ.λπ.), το Υπουργείο οφείλει, σύμφωνα με ειδικούς κανονισμούς, να προσθέτει σημειώσεις σχετικά με τα οχήματα στα εν λόγω μητρώα και

στις άδειες οδήγησης. Αν ένα όχημα μεταβιβαστεί από έναν κύριο σε άλλον, ο νέος κύριος οφείλει να ταξινομήσει το όχημα στο όνομά του ή να το αποταξινομήσει εντός 15 ημερών από την ημερομηνία απόκτησης. Υποβάλλεται σχετική αίτηση στην αστυνομική διεύθυνση που είναι αρμόδια για τον τόπο όπου ο νέος ιδιοκτήτης έχει συνήθη διαμονή ή έδρα ή σε αστυνομικό τμήμα ή κέντρο δοκιμών οχημάτων, εφόσον το εν λόγω κέντρο είναι εγκεκριμένο και πληροί τους σχετικούς όρους.

Η διαδικασία που ακολουθείται για την καταχώριση εμπράγματων δικαιωμάτων επί σκαφών προβλέπεται στον Ναυτικό Κώδικα (Pomorski zakonik) (NN αριθ. 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 και 26/15). Η κυριότητα ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα επί πλοίου, βάρκας ή σκάφους αναψυχής μπορούν να αποκτηθούν, εκχωρηθούν, περιοριστούν και καταργηθούν μόνο με την καταχώριση των λεπτομερών στοιχείων της εν λόγω ενέργειας σε κατάλληλο μητρώο ή μητρώα που τηρούνται από τις αρμόδιες λιμενικές αρχές που υπάγονται στο υπουργείο που είναι υπεύθυνο για τις θαλάσσιες υποθέσεις. Κατόπιν αίτησης του κυρίου, του φορέα εκμετάλλευσης ή ναυτιλιακής εταιρείας, οι καταχωρίσεις στο μητρώο πλοίων πραγματοποιούνται βάσει απόφασης της αρμόδιας λιμενικής αρχής. Το μητρώο αποτελείται από το κύριο μητρώο και συλλογή εγγράφων ταυτοποίησης. Το κύριο μητρώο αποτελείται από τίτλους που περιλαμβάνουν το έντυπο Α (στοιχεία του σκάφους και των βασικών τεχνικών χαρακτηριστικών του), το έντυπο Β (επωνυμία και έδρα της εταιρείας, δηλαδή του νομικού προσώπου, ή όνομα και διεύθυνση του φυσικού προσώπου στο οποίο ανήκει το σκάφος και προσωπικοί περιορισμοί του κυρίου που σχετίζονται με την ελεύθερη χρήση του σκάφους) και το έντυπο Γ (εμπράγματα δικαιώματα επί του σκάφους, καθώς και δικαιώματα που απορρέουν από αυτά).

Η διαδικασία που ακολουθείται για την καταχώριση εμπράγματων δικαιωμάτων επί αεροσκάφους προβλέπεται στους κανόνες περί μητρώου πολιτικών αεροσκαφών (περιεχόμενο και μέθοδος τήρησης) (Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova) (NN αριθ. 137/12). Το μητρώο πολιτικών αεροσκαφών της Κροατίας τηρείται από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας της Κροατίας σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή. Το έντυπο μητρώο αποτελείται από αριθμημένους τόμους και κάθε τόμος αποτελείται από τίτλους καταχώρισης. Κάθε αεροσκάφος καταχωρίζεται σε χωριστό τίτλο που αποτελείται από το έντυπο καταχώρισης (το οποίο περιέχει διάφορα στοιχεία για το αεροσκάφος), το έντυπο του κυρίου (στοιχεία του κυρίου και τυχόν συγκύριων ή συνιδιοκτητών) και το έντυπο βαρών (που περιέχει περιγραφή του εμπράγματος βάρους επί του αεροσκάφους ή του ιδανικού μεριδίου που κατέχει ο συγκύριος, το δικαίωμα πρώτης άρνησης και επαναγοράς, τυχόν περιορισμούς σχετικά με τη χρήση και περιλαμβάνει ένδειξη του προσώπου στο οποίο αναφέρεται η καταχώριση, την ημερομηνία καταχώρισης, το καταβληθέν χρηματικό ποσό -όπου απαιτείται για την καταχώριση- με τυχόν σημειώσεις που έγιναν σε σχέση με την καταχώριση). Το ηλεκτρονικό μητρώο τηρείται με την καταχώριση στοιχείων στους ηλεκτρονικούς τίτλους καταχώρισης. Σε ό,τι αφορά το περιεχόμενο, οι ηλεκτρονικοί τίτλοι καταχώρισης είναι ισοδύναμοι με αυτούς που τηρούνται σε έντυπη μορφή. Η αίτηση για καταχώριση υποβάλλεται από τον κύριο αεροσκάφους ή τον φορέα εκμετάλλευσης και συνοδεύεται από πιστοποιημένη επιστολή εξουσιοδότησης του κυρίου. Οι καταχωρίσεις στο μητρώο πραγματοποιούνται κατόπιν απόφασης της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας της Κροατίας.

3 Ποια αποτελέσματα συνδέονται με την καταχώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων;

Ο νόμος προβλέπει ότι δημόσιο έγγραφο είναι το έγγραφο που εκδίδεται από αρμόδιο δικαστήριο ή δημόσια αρχή, σύμφωνα με τους απαιτούμενους τύπους, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους. Επιπλέον, το δημόσιο έγγραφο αποτελεί απόδειξη του ζητήματος που επιβεβαιώνει ή ρυθμίζει. Αυτό σημαίνει ότι τα δικαιώματα ενός προσώπου που ενεργεί καλόπιστα, δηλαδή με εμπιστοσύνη στην ακρίβεια των δημόσιων εγγράφων και χωρίς να είναι ενημερωμένο ότι ορισμένες πληροφορίες που περιέχονται σε αυτά είναι ελλιπείς ή ότι οι πληροφορίες αυτές διαφέρουν από την πραγματικότητα, προστατεύονται από τον νόμο σε ό,τι αφορά την απόκτηση ορισμένων δικαιωμάτων. Επιπλέον, κανείς δεν μπορεί να επικαλεστεί άγνοια καταχώρισης που έχει γίνει σε κτηματολόγιο, στα μητρώα ταξινομημένων οχημάτων που τηρούνται από του Υπουργείο Εσωτερικών, στα μητρώα που τηρούνται από τις λιμενικές αρχές που υπάγονται στο υπουργείο που είναι υπεύθυνο για τις θαλάσσιες υποθέσεις ή στο μητρώο πολιτικών αεροσκαφών της Κροατίας.

4 Προβλέπονται ειδικοί κανόνες και διαδικασίες για την προσαρμογή εμπράγματος δικαιώματος το οποίο ορισμένο πρόσωπο διαθέτει βάσει του

εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου στην περίπτωση που το εν λόγω εμπράγματο δικαίωμα δεν είναι γνωστό στη νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο γίνεται η επίκλησή του;

Ο νόμος προβλέπει ότι οι κανόνες που διέπουν τις διαδικασίες εκούσιας δικαιοδοσίας θα πρέπει να διέπουν όλα τα ζητήματα που σχετίζονται με την προσαρμογή εμπράγματος δικαιώματος ορισμένου προσώπου σύμφωνα με το κληρονομικό δίκαιο, σε περίπτωση που το εν λόγω εμπράγματο δικαίωμα δεν υφίσταται στο κροατικό δίκαιο.

■ Τελευταία επικαιροποίηση: 10/11/2025

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται ο αντίστοιχος αρμόδιος επαφής του ΕΔΔ. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Επιτροπή και το Ευρωπαϊκό Δικαστικό Δίκτυο δεν αναλαμβάνουν καμία απολύτως ευθύνη όσον αφορά πληροφορίες ή δεδομένα που περιέχονται ή αναφέρονται στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα