

[Pagina Iniziale](#) > ... > [Diritto Di Famiglia E Successioni](#) > [Successione](#) > [Adattamento Dei Diritti Reali](#) > [Croatia](#)

## Adattamento dei diritti reali

Contenuto fornito da



European Judicial Network  
(in civil and commercial  
matters)



### 1 Quali sono i diritti reali che potrebbero derivare da una successione in base al diritto di questo Stato membro?

L'articolo 1, comma 1, della Legge sulla proprietà e altri diritti reali (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*), (in appresso: "la legge") (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia (*Narodne novine*), nn. 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 e 94/17), stabilisce che, salvo diversa disposizione di legge, qualsiasi persona fisica e giuridica può essere titolare del diritto di proprietà e di altri diritti reali: servitù, diritti derivanti da un vincolo reale, diritto di costruire e pegno su tutto ciò che può essere oggetto di tali diritti.

L'articolo 128, commi 2 e 3 della legge stabilisce che ogni erede ha il diritto di chiedere che il suo diritto di proprietà sui beni immobili sia iscritto in un registro catastale e che l'acquisizione del titolo di proprietà per successione non estingua i diritti reali detenuti da altri precedentemente sul bene in questione, tranne nei casi per i quali l'estinzione è prescritta dalla legge o da quelli che, per la natura delle circostanze, non possono più sussistere.

L'articolo 199, comma 2, e l'articolo 201 della legge specificano come servitù personali l'usufrutto, il diritto d'uso e il diritto di abitazione. Gli articoli prevedono inoltre che, salvo diversa disposizione di legge, le servitù personali durino solo per il periodo di tempo per il quale sono state stabilite e che cessino al più tardi alla data del decesso del beneficiario.

L'articolo 285, comma 1, della legge stabilisce che, salvo diversa disposizione di legge, il diritto di costruire è altrettanto alienabile ed ereditario di altri beni immobili.

L'articolo 299, comma 1, della legge stabilisce che nessun pegno può essere separato dal bene a cui è collegato. Ciò significa che, salvo diversa disposizione di legge, chiunque acquisisca il bene su qualsiasi base giuridica, lo acquisisce gravato da pegno.

Ne consegue, pertanto, che i diritti reali diversi dalle servitù personali sono ereditari. Salvo diversa disposizione di legge, le servitù personali cessano al più tardi alla data del decesso del beneficiario.

### 2 Esistono diritti reali registrati in un registro dei diritti relativi a beni immobili o mobili ed eventualmente detta registrazione è obbligatoria? In quali registri sono registrati e quali sono i requisiti per la registrazione e la relativa procedura?

L'articolo 2, commi 3 e 4. della Legge sulla proprietà e altri diritti reali definisce i "beni immobili" come un lotto, un tratto o un appezzamento di terreno, compreso tutto ciò che è permanentemente legato al terreno, sia sopra che sotto il livello del suolo, salvo diversa disposizione di legge, e i "beni mobili" come qualsiasi oggetto che può essere spostato da un luogo all'altro senza alcuna perdita delle sue caratteristiche o sostanza essenziali. Ai fini

giuridici, beni che per loro natura sono mobili sono considerati immobili se appartengono a un bene immobile o se sono equiparati per legge a un bene immobile.

L'articolo 119, comma 1, della legge stabilisce che la proprietà di un bene immobile è acquisita quando l'acquirente iscrive la proprietà in un registro catastale, come previsto dalla legge. Affinché ciò avvenga, il precedente proprietario deve aver espresso il desiderio che la proprietà passi all'acquirente, salvo diversa disposizione di legge. Ai sensi dell'articolo 122, comma 1, della legge si ritiene che il registro catastale rifletta in modo completo e veritiero la situazione di fatto e di diritto di un bene immobile. Pertanto, i diritti di chiunque agisca in buona fede, vale a dire con fiducia nell'esattezza dei registri catastali, e non sia a conoscenza dell'incompletezza di una particolare iscrizione nel registro catastale o del fatto che essa differisca dalla situazione reale sono tutelati dalla legge in termini di acquisizione.

L'articolo 277, comma 1, stabilisce che qualsiasi vincolo reale non iscritto nel registro catastale cessa di esistere quando il bene immobile gravato dal vincolo viene acquisito da una persona che non era a conoscenza dell'esistenza del vincolo, né avrebbe dovuto prenderne conoscenza. Inoltre, l'articolo 278, comma 1, della legge stabilisce che, salvo disposizioni contrarie, qualsiasi vincolo reale costituito a favore di una persona fisica o giuridica cessa di esistere quando la persona fisica muore o quando la personalità della persona giuridica cessa di esistere.

La procedura da seguire per l'iscrizione in un registro catastale dei diritti reali detenuti su un bene immobile è indicata nelle disposizioni della *Zakon o zemljišnim knjigama* (legge sui registri immobiliari) (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia nn. 63/19, 128/22 e 155/23). Il registro catastale è costituito dal registro principale (in cui sono iscritti tutti i fondi di un determinato comune catastale e che comprende gli atti di proprietà) e da una raccolta di documenti di identificazione. La domanda di iscrizione temporanea o permanente di un diritto reale nel registro catastale è presentata al tribunale locale del registro catastale da una persona che intende acquisire, modificare o rinunciare al suo diritto di iscrizione. La domanda di iscrizione di un diritto reale nel registro catastale sotto forma di nota catastale è presentata da una persona nel cui interesse giuridico la nota è costituita per i suoi beni oppure che ha diritto a tale procedura in virtù di un regolamento speciale. La domanda di iscrizione nel registro catastale si effettua per via elettronica tramite un notaio o un avvocato, che costituiscono i canali di comunicazione obbligatoria con il tribunale nel sistema di informazione comune sui registri fondiari e il catasto (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - ZIS*).

L'atto di proprietà contiene i dettagli del patrimonio ed eventuali modifiche apportate nonché i diritti reali e altri diritti conferiti ed eventuali modifiche apportate, e altri elementi disciplinati dalla Legge sulla proprietà o da altre leggi. Si tratta di un documento che specifica il patrimonio posseduto (*posjedovnica*) (scheda A), il certificato di proprietà (*vlastovnica*) (scheda B) e i vincoli (*teretovnica*) (scheda C).

La procedura da seguire per la registrazione dei diritti reali detenuti su veicoli è descritta nel *Pravilnik o registraciji i označavanju vozila* ("Norme sull'immatricolazione e la marcatura dei veicoli") (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia nn. 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 e 45/16). Il Ministero dell'Interno tiene un registro di tutti i veicoli immatricolati. In risposta a una richiesta delle autorità competenti (tribunali, Agenzia croata per i servizi finanziari, notai ecc.), il ministero è tenuto, a norma di regolamenti speciali, ad aggiungere determinate annotazioni relative ai veicoli a tali registri e alle patenti di guida. Se un veicolo passa da un proprietario all'altro, il nuovo proprietario è tenuto a registrare il veicolo a suo nome o a cancellarlo entro 15 giorni dalla data di acquisizione. Una domanda in tal senso è presentata alla direzione di polizia competente per il luogo in cui il nuovo proprietario ha un indirizzo di residenza permanente o la sede degli affari, oppure a un commissariato di polizia o a un centro di collaudo veicoli, a condizione che il centro sia approvato e soddisfi le condizioni stabilite.

La procedura da seguire per la registrazione dei diritti reali detenuti su natanti è indicata nel *Pomorski zakonik* (Codice marittimo) (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia nn. 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 e 26/15). Il diritto di proprietà e gli altri diritti reali su una nave, un'imbarcazione o uno yacht possono essere acquisiti, ceduti, limitati ed estinguersi solo iscrivendo i dettagli di tali azioni in un apposito registro o in registri tenuti dalle autorità portuali competenti, gestiti dal ministero competente per gli affari marittimi. Su richiesta del proprietario, dell'operatore o della compagnia di navigazione, le iscrizioni nel registro navale sono effettuate sulla base di una decisione dell'autorità portuale competente. Il registro è costituito dal registro principale e da una raccolta di documenti di identificazione. Il registro principale è costituito da atti costituiti dal foglio A (particolari che identificano il natante e le sue caratteristiche tecniche di base), dal foglio B (il nome e la sede

legale della società, ossia la persona giuridica, oppure il nome e l'indirizzo di residenza della persona fisica proprietaria del natante e le limitazioni personali del proprietario relative al libero uso del natante) e dal foglio C (diritti reali gravanti sul natante, nonché i diritti derivanti da tali diritti).

La procedura da seguire per la registrazione dei diritti reali detenuti su aeromobili è descritta nel *Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova* ("Norme sul contenuto e sulla tenuta del registro dell'aviazione civile") (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia n. 137/12). Il registro dell'aviazione civile croato è tenuto dall'Agenzia croata per l'aviazione civile in formato cartaceo ed elettronico. Il registro effettivo è composto da volumi specificati da numeri ordinali, ciascuno dei quali è costituito da atti di registrazione. Ogni aeromobile viene registrato in un atto separato, che comprende la scheda di registrazione (contenente i vari dati dell'aeromobile), la scheda del proprietario (dati del proprietario e quelli di eventuali comproprietari) e la scheda dei vincoli (con l'indicazione del pegno gravante sull'aeromobile o della quota ideale detenuta da un comproprietario, del diritto di prelazione e di riacquisto e delle eventuali limitazioni d'uso e con l'indicazione della parte a cui si riferisce l'iscrizione, la data di registrazione, la somma di denaro versata, se del caso per la registrazione, con eventuali annotazioni effettuate in relazione alla registrazione). Il registro elettronico viene tenuto inserendo i dati in atti di registrazione elettronica. Dal punto di vista del contenuto, gli atti di registrazione elettronica sono equivalenti a quelli in formato cartaceo. La domanda di registrazione è presentata dal proprietario dell'aeromobile o dall'operatore ed è accompagnata da una lettera di autorizzazione certificata dal proprietario. L'iscrizione nel registro è subordinata alla decisione dell'Agenzia croata per l'aviazione civile.

### 3 Quali effetti derivano dalla registrazione dei diritti reali?

La legge prescrive che un documento pubblico è un documento rilasciato, nella forma prescritta, da un tribunale competente o da un'autorità pubblica nei limiti della loro competenza. Inoltre, un documento pubblico costituisce la prova della materia che conferma o regola. Ciò significa che i diritti di chiunque agisca in buona fede, vale a dire con fiducia nell'esattezza dei documenti pubblici, e non sia a conoscenza dell'incompletezza di determinate informazioni ivi riportate o del fatto che tali informazioni differiscono dalla situazione reale sono tutelati dalla legge in termini di acquisizione di determinati diritti. Inoltre, nessuno può invocare l'ignoranza dell'iscrizione nel registro catastale, nei registri dei veicoli immatricolati tenuti dal ministero dell'Interno, nei registri tenuti dalle autorità portuali gestiti dal ministero competente per gli affari marittimi o nel registro croato per l'aviazione civile.

### 4 Ci sono specifiche norme e procedure specifiche per l'adattamento di un diritto reale del quale una persona può avvalersi in base al diritto applicabile alle successioni nel caso in cui il diritto degli Stati membri in cui il diritto viene invocato non prevede tale diritto reale?

La legge prevede che le norme che disciplinano le azioni ex parte si applichino a tutte le questioni relative all'adattamento di un diritto reale detenuto da una determinata persona in base alla legge applicabile alle successioni, qualora tale diritto reale non esista nel diritto croato.

---

Ultimo aggiornamento: 10/11/2025

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata al rispettivo punto di contatto della Rete giudiziaria europea (RGE). 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 e l'RGE declinano ogni responsabilità per quanto riguarda le informazioni o i dati contenuti nel presente documento. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.