


[Strona Główna](#) > ... > [Sprawy Rodzinne I Dziedziczenie](#) > [Prawo Spadkowe](#) > [Dostosowanie Praw Rzeczowych](#) Croatia

# Dostosowanie praw rzeczowych

 Chorwacja

Autor treści:



European Judicial Network  
(in civil and commercial  
matters)

## 1 Jakie prawa rzeczowe mogą wynikać z dziedziczenia zgodnie z prawem danego państwa członkowskiego?

Art. 1 ust. 1 ustawy o własności i innych prawach rzeczowych (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne Novine* – Dziennik Urzędowy Republiki Chorwacji – NN nr 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 i 94/17; zwanej dalej „ustawą”) stanowi, że – o ile w przepisach nie określono inaczej – każda osoba fizyczna lub prawna może prawo własności lub inne prawa rzeczowe, takie jak: służebność, prawa wynikające z obciążenia rzeczowego, prawo zabudowy i zastaw na dowolnej rzeczy, która może być przedmiotem takich praw.

Zgodnie z art. 128 ust. 2–3 ustawy każdy spadkobierca ma prawo złożyć wniosek o wpisanie jego prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej, a odziedziczenie prawa nie znosi żadnych innych praw rzeczowych, które inne osoby nabyły wcześniej względem odnośnej nieruchomości, chyba że przepisy stanowią inaczej lub w świetle okoliczności faktycznych prawa te nie mogą dłużej istnieć.

W art. 199 ust. 2 i art. 201 ustawy określono następujące rodzaje służebności osobistej: prawo użytkowania, prawo używania i prawo mieszkania. Wspomniane artykuły stanowią również, że – o ile prawo nie stanowi inaczej – służebność osobista trwa tylko przez czas, na który została ustanowiona, i że ustaje najpóźniej w dniu śmierci uprawnionego.

Zgodnie z art. 285 ust. 1 ustawy prawo zabudowy jest tak samo zbywalne i dziedziczne jak inne prawa na nieruchomości, chyba że przepisy stanowią inaczej.

Art. 299 ust. 1 ustawy stanowi, że zastaw jest nierozzerwalnie związany z jego przedmiotem. Oznacza to, że – o ile prawo nie stanowi inaczej – każdy, kto nabywa przedmiot zastawu na jakiegokolwiek podstawie prawnej, nabywa ten przedmiot obciążony zastawem.

Z powyższych informacji wynika zatem, że prawa rzeczowe inne niż służebność osobista podlegają dziedziczeniu. Służebność osobista ustaje najpóźniej z dniem śmierci uprawnionego, o ile przepisy nie stanowią inaczej.

## 2 Czy te prawa rzeczowe podlegają wpisowi do rejestru nieruchomości lub ruchomości, a jeżeli tak, to czy taki wpis jest obowiązkowy? Do jakiego rejestru wpisuje się te prawa i jakie są wymogi i procedury rejestracyjne?

W art. 2 ust. 3–4 ustawy definiuje się „nieruchomość” jako część powierzchni ziemskiej wraz ze wszystkim, co jest trwale związane z gruntem i znajduje się powyżej lub poniżej poziomu gruntu, chyba że przepisy stanowią inaczej, zaś „ruchomość” oznacza każdą rzecz, którą można przenieść z jednego miejsca na drugie bez straty dla jej właściwości lub substancji. Do celów prawnych rzecz, która jest z natury ruchoma, uznaje się za nieruchomość, jeżeli przynależy do nieruchomości lub jeżeli z mocy prawa zrównuje się ją z nieruchomością.

Zgodnie z art. 119 ust. 1 ustawy własność nieruchomości nabywa się z chwilą wpisu własności przez nabywcę do księgi wieczystej zgodnie z przepisami prawa. W tym celu poprzedni właściciel musi wyrazić wolę przeniesienia własności na nabywcę, chyba że przepisy stanowią inaczej. Zgodnie z art. 122 ust. 1 ustawy domniemywa się, że wpisy w księdze wieczystej są prawdziwe i w pełni odzwierciedlają rzeczywisty stan prawny nieruchomości (rękojmia wiary publicznej). W związku z tym każdy, który działa w dobrej wierze, tj. z wiarą w poprawność wpisów w księdze wieczystej, a bez świadomości, że dany wpis jest niekompletny lub nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości, jest chroniony z mocy prawa w odniesieniu do nabycia określonych praw.

Zgodnie z art. 277 ust. 1 wszystkie obciążenia rzeczowe, których nie wpisano do księgi wieczystej, ustają w chwili nabycia obciążonej nieruchomości przez osobę, która nie wiedziała o istnieniu obciążenia lub nie miała obowiązku się o tym dowiedzieć. Ponadto art. 278 ust. 1 ustawy stanowi, że wszystkie obciążenia rzeczowe ustanowione na rzecz osoby fizycznej lub prawnej ustają z chwilą śmierci osoby fizycznej lub utraty osobowości prawnej przez osobę prawną.

Procedurę wpisu praw rzeczowych na nieruchomości do księgi wieczystej określono w ustawie o księgach wieczystych (*Zakon o zemljišnim knjigama*, NN nr 63/19, 128/22 i 155/23). Księga wieczysta składa się z rejestru głównego (do którego wpisuje się wszystkie działki leżące w obrębie danej gminy katastralnej i który obejmuje tytuły własności) oraz zbioru dokumentów identyfikacyjnych. Każdy, kto chce uzyskać lub zmienić swoje prawo do nieruchomości bądź zrzec się tego prawa, musi złożyć do właściwego miejscowo sądu rejestrowego wniosek o wpis – tymczasowy lub stały – tego prawa rzeczowego do księgi wieczystej. W przypadku wpisu prawa rzeczowego do księgi wieczystej w formie wzmianki wniosek składa osoba, w której interesie prawnym leży wpisanie takiej wzmianki w odniesieniu do jej nieruchomości, lub osoba, która jest upoważniona do dokonania takiej czynności na mocy przepisów szczególnych. Wniosek o wpis do księgi wieczystej składa drogą elektroniczną notariusz lub adwokat, których pomoc jest obowiązkowa w odniesieniu do elektronicznej komunikacji z sądami w ramach Wspólnego Systemu Informacji o Księgach Wieczystych i Katastrach (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* – ZIS).

Księga wieczysta zawiera szczegółowe informacje o nieruchomości i wszelkich jej zmianach, a także o prawach rzeczowych i innych prawach na nieruchomości podlegających wpisowi do księgi i zmianach tych praw, a także o innych prawach, o których mowa w ustawie o księgach wieczystych lub w innej konkretnej ustawie, które nadaje i potwierdza sąd ds. ksiąg wieczystych. W jej skład wchodzi część opisująca nieruchomość (*posjedovnica*, karta A), zaświadczenie o posiadaniu tytułu prawnego (*vlastovnica*, karta B) oraz dokument dotyczący obciążeń (*teretovnica*, karta C).

Procedurę rejestracji praw rzeczowych na pojazdach określono w rozporządzeniu w sprawie rejestracji i oznaczania pojazdów (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila*, NN nr 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 i 45/16). Ewidencję wszystkich zarejestrowanych pojazdów prowadzi Ministerstwo Spraw Wewnętrznych. Na wniosek właściwych organów [sądów, chorwackiej Agencji Finansowej (*Financijska agencija*), notariuszy itd.] Ministerstwo ma obowiązek – na mocy przepisów szczególnych – zamieszczać adnotacje dotyczące pojazdów we wspomnianej ewidencji i w prawach jazdy. Jeżeli prawo własności pojazdu zostanie przeniesione z jednego właściciela na drugiego, nowy właściciel ma obowiązek zarejestrować pojazd na własne nazwisko lub wyrejestrować pojazd w ciągu 15 dni od dnia jego nabycia. W tym celu należy złożyć stosowny wniosek do komendy policji właściwej dla miejsca zamieszkania lub siedziby nowego właściciela lub do komisariatu policji bądź stacji kontroli pojazdów, o ile stacja ta została zatwierdzona i spełnia określone warunki.

Procedurę rejestracji praw rzeczowych na statkach wodnych określono w kodeksie morskim (*Pomorski zakonik*, NN nr 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 i 26/15). Prawo własności i inne prawa rzeczowe na statku, łodzi lub jachcie można nabyć, scedować, ograniczyć i znieść jedynie przez dokonanie stosownego wpisu do właściwego rejestru lub ewidencji prowadzonej przez właściwe organy portowe, które nadzoruje ministerstwo właściwe ds. morskich. Wpisów do rejestru statków wodnych dokonuje się na wniosek właściciela, armatora lub przedsiębiorstwa żeglugowego na podstawie decyzji właściwego organu portowego. Rejestr składa się z rejestru głównego i zbioru dokumentów identyfikacyjnych. Na rejestr główny składają się następujące dokumenty: karta A (szczegółowe dane statku wodnego i jego podstawowe cechy techniczne), karta B (firma i adres siedziby spółki, tj. osoby prawnej, lub imię i nazwisko oraz adres zamieszkania osoby fizycznej, która jest właścicielem statku wodnego, oraz ograniczenia osobiste właściciela dotyczące swobodnego korzystania ze statku) oraz karta C (prawa rzeczowe, którymi statek jest obciążony, oraz prawa wynikające z tych praw rzeczowych).

Procedurę rejestracji praw rzeczowych na statkach powietrznych określono w rozporządzeniu w sprawie zawartości i prowadzenia rejestru cywilnych statków powietrznych (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova*, NN nr 137/12). Rejestr cywilnych statków powietrznych prowadzi Chorwacka Agencja Lotnictwa Cywilnego (*Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo*) w formie papierowej i elektronicznej. Rejestr prowadzony w formie papierowej składa się z tomów oznaczonych numerami w porządku rosnącym, a każdy tom składa się z ksiąg rejestrowych. Każdy statek powietrzny wpisuje się do osobnej księgi, na którą składają się: karta rejestracyjna (zawierająca różne dane szczegółowe dotyczące statku), karta dotycząca właściciela (oznaczenie właściciela i wszystkich współwłaścicieli łącznych i ułamkowych) oraz karta dotycząca obciążeń (szczegółowe informacje na temat obciążeń ustanowionych na statku powietrznym lub równych udziałów współwłaścicieli, prawo pierwokupu i odkupu, ograniczenia dotyczące użytkowania oraz wskazanie osoby, do której odnosi się wpis, data rejestracji, zapłacona suma – jeżeli ma znaczenie dla rejestracji – wraz z wszelkimi wzmiankami dokonanyymi w związku z rejestracją). Rejestr w formie elektronicznej prowadzi się przez wpisywanie danych do elektronicznych ksiąg rejestracyjnych. Zawartość elektronicznych ksiąg rejestracyjnych jest taka sama jak ksiąg prowadzonych w formie papierowej. Wniosek o wpis do rejestru składa właściciel statku powietrznego lub operator statku powietrznego, który załącza do wniosku poświadczone upoważnienie sporządzone przez właściciela. Wpisu do rejestru dokonuje się na podstawie decyzji Chorwackiej Agencji Lotnictwa Cywilnego.

### 3 Jakie skutki wiążą się z wpisem praw rzeczowych do rejestru?

Zgodnie z prawem dokument urzędowy jest dokumentem sporządzonym w przepisanej formie przez właściwy sąd lub organ publiczny w zakresie jego kompetencji. Dokument urzędowy stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Oznacza to, że każdy, kto działa w dobrej wierze, tj. z wiarą w poprawność dokumentów urzędowych, a bez świadomości, że dane zawarte w takich dokumentach są niekompletne lub że nie odpowiadają rzeczywistości stanowi prawnemu, jest chroniony z mocy prawa w odniesieniu do nabycia określonych praw. Ponadto nikt nie może powoływać się na brak świadomości wpisu do rejestru nieruchomości, ewidencji zarejestrowanych pojazdów prowadzonej przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, rejestrów prowadzonych przez organy portowe pod nadzorem ministerstwa właściwego ds. morskich lub do chorwackiego rejestru cywilnych statków powietrznych.

### 4 Czy istnieją szczególne zasady i procedury dotyczące dostosowania prawa rzeczowego, przysługującego określonej osobie zgodnie z prawem właściwym dla dziedziczenia, w przypadku gdy w prawie państwa członkowskiego, w którym powołano się na to prawo takie prawo rzeczowe nie jest znane?

Zgodnie z prawem do wszystkich kwestii, które dotyczą dostosowania praw rzeczowych przysługujących osobie na mocy przepisów mających zastosowanie do dziedziczenia, stosuje się postępowanie nieprocesowe.

---

Ostatnia aktualizacja: 10/11/2025

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwy punkt kontaktowy Europejskiej Sieci Sądowej (EJN). Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. ESS ani Komisja Europejska nie ponoszą odpowiedzialności za wszelkie informacje, dane lub odniesienia zawarte w tym dokumencie. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.