

# Adaptarea drepturilor reale

Conținut furnizat de

European Judicial Network  
(in civil and commercial  
matters)

## 1 Care sunt drepturile reale ar putea lua naștere în urma unei succesiuni în temeiul legii statului membru?

Articolul 1 alineatul (1) din Legea privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*) [*Narodne novine* (NN; Monitorul Oficial al Republicii Croația) 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 și 94/17; denumită în continuare: „legea”] prevede că, dacă nu există dispoziții contrare, orice persoană fizică sau juridică poate deține un drept de proprietate sau alte drepturi reale: dreptul de servitute, drepturi care sunt create în urma unei grevări de sarcini reale, dreptul de construire și un drept de retenție asupra oricărui lucru care poate face obiectul acestor drepturi.

Articolul 128 alineatele (2)-(3) din lege prevede că orice moștenitor are dreptul de a solicita înscrierea în cartea funciară a dreptului său de proprietate asupra unui bun imobil și dobândirea titlului prin moștenire nu determină încetarea niciunor drepturi reale deținute anterior de către alte persoane asupra bunurilor respective, cu excepția drepturilor a căror încetare este prevăzută prin lege sau a celor care, prin natura împrejurărilor, nu mai pot exista.

Articolul 199 alineatul (2) și articolul 201 din lege prevăd următoarele drepturi de servitute personală: dreptul de uzufruct, dreptul de uz și dreptul de abitație. De asemenea, potrivit acestor articole, dacă legea nu prevede altfel, servituțile personale există numai pe durata pentru care au fost constituite și acestea încetează cel târziu la data decesului beneficiarului.

În conformitate cu articolul 285 alineatul (1) din lege, dacă legea nu prevede altfel, dreptul de construire poate fi înstrăinat și poate fi moștenit, la fel ca alte bunuri imobile.

Articolul 299 alineatul (1) din lege prevede că dreptul de retenție nu poate fi separat de garanția aferentă. Acest lucru înseamnă că, dacă legea nu prevede altfel, orice persoană care dobândește o garanție în baza oricărui temei juridic, face acest lucru în temeiul unui drept de retenție.

Din cele de mai sus rezultă că drepturile reale, altele decât servituțile personale, pot fi moștenite. Dacă legea nu prevede altfel, servituțile personale încetează cel târziu la data decesului beneficiarului.

## 2 Sunt aceste drepturi înscrise într-un registru al drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile sau mobile și, în caz afirmativ, înscrierea este obligatorie? În ce registru (registre) sunt înscrise și care sunt cerințele și procedura de înscriere?

La articolul 2 alineatele (3) și (4) sunt definite „bunurile imobile” ca reprezentând un lot, o suprafață sau o parcelă de teren, incluzând orice lucruri legate în mod permanent de teren, fie deasupra, fie sub nivelul solului, dacă legea nu prevede altfel, iar „bunurile mobile” (sau „articolele personale”) sunt definite ca reprezentând

orice articol care poate fi mutat dintr-un loc în altul fără să își piardă caracteristicile sau substanța esențială. În sens juridic, bunurile care, prin natura lor, sunt mobile sunt considerate imobile dacă aparțin unui bun imobil sau dacă sunt considerate echivalente bunurilor imobile în temeiul legii.

Articolul 119 alineatul (1) din lege prevede că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește în momentul în care achizitorul înscrie dreptul respectiv în cartea funciară, astfel cum prevede legea. Pentru realizarea acestui lucru, este necesar ca proprietarul anterior să își fi exprimat dorința ca dreptul de proprietate să fie transmis dobânditorului, dacă legea nu prevede altfel. În conformitate cu articolul 122 alineatul (1) din lege, se consideră că statutul de fapt și de drept al unui bun imobil este reflectat în mod exact și complet în cartea funciară. Prin urmare, în ceea ce privește achiziția, drepturile oricărei persoane care acționează cu bună-credință, bazându-se pe corectitudinea cărții funciare, și care nu are cunoștință de faptul că anumite informații înregistrate în cartea funciară sunt incomplete sau că acestea nu reflectă situația reală sunt protejate prin lege.

Articolul 277 alineatul (1) prevede că orice grevare de sarcini reale care nu este înscrisă în cartea funciară încetează în momentul în care bunul imobil grevat este dobândit de către o persoană care nu avea cunoștință și nici nu era susceptibilă de a avea cunoștință de existența grevării. În plus, articolul 278 alineatul (1) din lege prevede că, în absența unor dispoziții contrare, orice grevare de sarcini reală, constituită în beneficiul unei persoane fizice sau juridice, încetează la momentul decesului persoanei fizice sau la expirarea personalității juridice a persoanei juridice.

Procedura care trebuie urmată pentru înscrierea drepturilor reale asupra bunurilor imobile în cartea funciară este prevăzută de Legea privind cartea funciară (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (NN nr. 63/19, 128/22 și 155/23). Cartea funciară cuprinde un registru principal (în care sunt înscrise toate loturile de teren dintr-o anumită municipalitate cadastrală și care cuprinde titlurile de proprietate) și un compendiu al documentelor de identificare. Cererea de înregistrare temporară sau permanentă a unui drept real în cartea funciară se depune la instanța locală competentă în materie de carte funciară de către persoana care dorește să dobândească, să modifice sau să renunțe la dreptul său de înscriere. Cererea de înregistrare a unui drept real în cartea funciară sub forma unei note în registru se depune de către persoana care are un interes juridic în crearea notei respective pentru bunul său sau care are dreptul la această procedură în temeiul unei reglementări speciale. Cererea de înregistrare a unui drept real în cartea funciară se depune pe cale electronică de către un notar public sau de un avocat, care sunt canalele obligatorii de comunicare electronică cu instanțele din cadrul Sistemului comun de informații privind registrele funciare și cadastrul (ZIS).

Titlul de proprietate conține detalii privind bunul imobil și orice modificări ale acestuia, precum și drepturile reale și orice drepturi susceptibile de a fi înscrise în cartea funciară în ceea ce privește detaliile privind bunul imobil și modificările aduse acestuia, precum și alte aspecte reglementate de Legea privind cartea funciară sau de alt act legislativ specific, conferite și puse în aplicare de către o instanță competentă în materie de carte funciară. Titlul de proprietate constă într-un document care specifică bunul deținut (*posjedovnica*) (fișa A), atestarea titlului (*vlastovnica*) (fișa B) și sarcinile (*teretovnica*) (fișa C).

Procedura care trebuie urmată pentru înscrierea drepturilor reale asupra vehiculelor este prevăzută în Normele privind vehiculele (înregistrarea și marcarea acestora) (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila*) (NN nr. 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 și 45/16). Ministerul Afacerilor Interne ține evidența tuturor vehiculelor înregistrate. Ca răspuns la o solicitare din partea autorităților competente (instanțe, Agenția de Servicii Financiare din Croația, notari etc.), în temeiul unor reglementări speciale, ministerul trebuie să adauge anumite note referitoare la vehicule în respectivele evidențe și în permisele de conducere. În cazul în care un vehicul este transferat de la un proprietar la altul, noul proprietar are obligația de a înscrie vehiculul pe numele său sau de a radia vehiculul în termen de 15 zile de la data dobândirii. În acest sens, se depune o cerere la direcția de poliție competentă de la locul în care noul proprietar își are domiciliul sau sediul permanent sau la o secție de poliție sau la un centru de verificare a vehiculelor, cu condiția ca respectivul centru să fie aprobat și să respecte condițiile stabilite.

Procedura care trebuie urmată pentru înscrierea drepturilor reale asupra ambarcațiunilor nautice este prevăzută de Codul maritim (*Pomorski zakonik*) (NN nr. 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 și 26/15). Dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unei nave, a unei bărci sau a unui iaht pot fi dobândite, cesionate, limitate și pot înceta numai prin înscrierea detaliilor unei astfel de acțiuni într-un registru corespunzător sau în evidențele ținute de către autoritățile portuare competente, care sunt gestionate de către ministerul responsabil cu afacerile maritime. Ca răspuns la o solicitare din partea proprietarului, a operatorului sau a companiei navale,

Înscrierile în registrul navelor sunt efectuate pe baza unei decizii a autorității portuare relevante. Registrul este format din registrul principal și un compendiu cu documente de identificare. Registrul principal constă în actele incluse pe fișa A (detalii de identificare a vasului maritim și caracteristicile tehnice de bază ale acestuia), fișa B (numele și sediul social al companiei, respectiv al persoanei juridice, sau numele și adresa de domiciliu a persoanei fizice care deține vasul maritim și limitările personale ale proprietarului cu privire la libera utilizare a vasului) și fișa C (drepturile reale cu care este grevat vasul maritim, precum și drepturile care rezultă din acestea).

Procedura care trebuie urmată pentru înscrierea drepturilor reale deținute asupra aeronavelor este prevăzută în Normele privind registrul de aviație civilă (conținutul și metoda de ținere a registrului) (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova*) (NN nr. 137/12). Registrul de Aviație Civilă din Croația este ținut de Agenția de Aviație Civilă din Croația pe hârtie și în format electronic. Registrul propriu-zis este format din volume identificate cu numere ordinale, fiecare volum incluzând acte de înregistrare. Fiecare aeronavă este înscrisă într-un act separat, care include fișa de înscriere (conținând diferite detalii ale aeronavei), fișa proprietarului (detalii ale proprietarului și ale oricăror coproprietari sau proprietari în comun) și fișa de sarcini (care detaliază dreptul de retenție aferent aeronavei sau cota ideală deținută de un coproprietar, dreptul de prim refuz și de răscumpărare, orice limitări referitoare la utilizare, indicând, de asemenea, partea la care se referă înregistrarea, data înscrierii, suma plătită – dacă acest lucru este relevant pentru înscriere – împreună cu orice note efectuate în legătură cu înscrierea). Registrul electronic este ținut prin introducerea datelor în actele de înscriere electronice. În privința conținutului, actele de înregistrare electronice sunt echivalente cu cele păstrate pe hârtie. Cererea de înscriere se depune de către proprietarul aeronavei sau de către operator și este însoțită de o scrisoare de autorizare certificată din partea proprietarului. Înscrierile în registru sunt efectuate pe baza unei decizii emise de Agenția de Aviație Civilă din Croația.

### 3 Care sunt efectele înscrierii drepturilor reale?

Legea prevede că un document public este un document emis de către o instanță sau autoritate publică competentă, în forma prevăzută, în limitele competenței acestora. De asemenea, un document public constituie o dovadă a aspectului pe care îl confirmă sau îl reglementează. Acest lucru înseamnă că drepturile oricărei persoane care acționează cu bună-credință, respectiv bazându-se pe corectitudinea documentelor publice, care nu are cunoștință de faptul că informațiile furnizate în acestea sunt incomplete sau de faptul că informațiile sunt diferite de situația reală, sunt protejate în temeiul legii în ceea ce privește dobândirea anumitor drepturi. În plus, nicio persoană nu poate invoca necunoașterea faptului că o înscriere a fost efectuată în cartea funciară, în evidențele vehiculelor înregistrate ținute de Ministerul Afacerilor Interne, în registrele ținute de autoritățile portuare gestionate de către ministerul responsabil cu afacerile maritime sau în Registrul de Aviație Civilă din Croația.

### 4 Există norme și proceduri specifice pentru adaptarea unui drept real invocat de o persoană în temeiul legii aplicabile succesiunii pentru situația în care în legea statului membru care se invocă nu se prevede acest drept?

Legea prevede că ar trebui să se recurgă la procedura necontencioasă pentru toate aspectele referitoare la adaptarea unui drept real deținut de o anumită persoană în temeiul legislației aplicabile moștenirii, în cazul în care respectivul drept real nu există în dreptul croat.

---

Ultima actualizare: 10/11/2025

Versiunea în limba națională a acestei pagini este administrată de punctul de contact RJE respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Nici RJE și nici Comisia Europeană nu-și asumă nicio răspundere sau responsabilitate în legătură cu informațiile sau datele pe care le conține ori la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.