

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?

În temeiul dreptului austriac, după deces, patrimoniul ca persoană juridică continuă statutul juridic al persoanei decedate [articolul 546 din Codul civil austriac (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB*). Atunci când patrimoniul face obiectul devoluțiunii (*Einantwortung*), moștenitorul preia statutul juridic al patrimoniului. Același lucru este valabil și în cazul deciziilor prin care se dispune însușirea patrimoniului de către guvernul federal (articolul 547 din Codul civil austriac). Nicio persoană nu poate prelua titlul de proprietate asupra patrimoniului fără o autorizare corespunzătoare. Patrimoniul este în general dobândit în urma unei proceduri succesore, prin devoluțiune, adică prin transferul titlului legal de proprietate moștenitorilor (articolul 797 din Codul civil austriac).

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?

În temeiul dreptului austriac, dobândirea, transferul, limitarea și revocarea drepturilor reale (drepturile de proprietate, de servitute, de redevență funciară, de garanție reală mobilă, de construcție) asupra unor proprietăți, a drepturilor de răscumpărare, de preemțiune și de închiriere trebuie să fie înregistrate în cartea funciară păstrată de instanțele districtuale (*Bezirksgerichte*) pentru a produce efecte.

Cu toate acestea, un moștenitor dobândește deja drepturi reale asupra unui bun atunci când devoluțiunea intră în vigoare, nu doar atunci când drepturile sale de proprietate sunt înregistrate în cartea funciară. Înregistrarea în cartea funciară are, prin urmare, un caracter mai degrabă declarativ. Cu toate acestea, dispozițiile articolelor 21 și 94 din Legea privind cartea funciară (*Grundbuchsgesetz*) nu permit luarea în considerare a drepturilor efective de proprietate în cadrul tranzacțiilor care au legătură cu cartea funciară dacă respectivele drepturi nu sunt înscrise în cartea funciară. O înregistrare împotriva moștenitorilor (încă neînregistrați) este, prin urmare, cu câteva excepții, inadmisibilă, chiar dacă aceștia sunt deja proprietari ai bunului în temeiul dreptului material. În ceea ce privește înregistrările în cartea funciară, faptul că devoluțiunea a avut loc ar trebui, prin urmare, să nu fie luat în considerare până în momentul în care drepturile de proprietate ale moștenitorilor sunt înregistrate în cartea funciară.

În Austria, drepturile moștenitorilor sunt înregistrate în temeiul procesului de modificare a cărții funciare, reglementat la articolul 136 din Legea privind cartea funciară. Acesta presupune corectarea cărții funciare astfel încât să reflecte situația juridică reală. Acest lucru are loc atunci când au fost efectuate ulterior modificări de ordin juridic, dar acestea nu au fost încă introduse în cartea funciară. Înregistrarea are, prin urmare, un caracter pur declarativ. În temeiul procesului prevăzut la articolul 136 din Legea privind cartea funciară, „dovada inexactității” este suficientă pentru ca înregistrarea să fie necesară; aceasta înlocuiește documentele care ar fi

necesare în caz contrar. Această dovadă este furnizată în cazul în care inexactitatea este evidentă sau este demonstrată cu ajutorul unor acte autentice (de exemplu, un certificat de devoluțiune emis de instanța judecătorească sau un certificat european de moștenitor). O inexactitate este considerată evidentă, de exemplu, dacă transferul repetat al drepturilor neînregistrate în cartea funciară evocat de solicitant și succesiunea aferentă cu titlu universal asupra bunului a predecesorului legal rezultă în mod direct din lege.

Înregistrările în cartea funciară se realizează la cererea părților. Înregistrările pot fi realizate de autorități doar în cazuri excepționale, care nu sunt aplicabile în această situație.

3 Care sunt efectele înscrierii drepturilor reale?

În temeiul dreptului austriac, succesiunea cu titlu universal a moștenitorului are loc fără înregistrare în cartea funciară la momentul la care devoluțiunea începe să producă efecte. Prin urmare, înregistrarea în cartea funciară în astfel de cazuri are caracter pur declarativ.

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?

În temeiul legislației austrice privind proprietățile rezidențiale, cota minimă indivizibil asociată proprietății rezidențiale nu poate fi partajată atât timp cât proprietatea rezidențială există, cu excepția situației în care există un „parteneriat între proprietari” (*Eigentümerpartnerschaft*). Aceasta este o comunitate legală între două persoane fizice care sunt proprietari comuni ai proprietății rezidențiale.

Dacă mai multe persoane dobândesc titlul de proprietate asupra cotei minime prin succesiune fără a încheia un parteneriat între proprietari, de exemplu în cazul în care patrimoniul a făcut obiectul procedurii succesoriale în străinătate, iar succesiunea legală implică mai multe persoane, proprietatea acestora nu poate fi înregistrată în cartea funciară. Dacă se depune o cerere de înregistrare a drepturilor de proprietate, instanța competentă în materie de carte funciară trebuie să respingă cererea, să informeze solicitanții că drepturile dorite nu pot fi înregistrate în cartea funciară și să le acorde un termen rezonabil pentru a conveni asupra achiziționării cotei minime de către o singură persoană sau asupra încheierii unui parteneriat între proprietari. Dacă acest termen expiră și nu s-a ajuns la un astfel de acord, instanța competentă în materie de carte funciară trebuie să organizeze o vânzare publică [articolul 12 alineatul (3) din Legea privind proprietățile rezidențiale din 2002 (*Wohnungseigentumsgesetz*)].

■ Ultima actualizare: 29/10/2024

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.