

Početna Stranica > ... > Registri – Poslovni Registri, Registri Nesolventnosti I Zemljišne Knjige > Zemljišne Knjige U Zemljama EU-a > France

Zemljišne knjige u zemljama EU-a

Sadržaj omogućio
Francuska

Francuska



Francuska zbog povijesnih razloga ima dva sustava upisa zemljišta u zemljišne knjige (*publicité foncière*): sustav općeg prava i sustav koji postoji u departmanima Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle.

U tim trima departmanima zemljišta se upisuju u zemljišne knjige (*livre foncier*) koje vode zemljišnoknjižni uredi (*bureaux fonciers*), dok u ostatku Francuske postoje zemljišnoknjižne službe (*services de publicité foncière (SPF)*), koje su odgovorne za upisivanje zemljišta u zemljišnoknjižni registar (*fichier immobilier*).

Koje se informacije mogu dobiti iz francuskih zemljišnoknjižnih registara i zemljišnih knjiga?

Iz zemljišnoknjižnog registra izdaju se pravni dokumenti i odluke.

To uključuje, primjerice, dokumente o prijenosu vlasništva nad nekretninom (*immeuble*), kao što su dokumenti o kupoprodaji (*acte de vente*) ili diobi (*acte de partage*), čak i ako su uvjetni, dokumente o prijenosu ili zasnivanju stvarnog prava (*droit réel*), kao što su darovi ili prijenosi plodouživanja (*donation ou cession d'usufruit*) nad nekretninom, sudske odluke koje utječu na nekretninu, odluke upravnih tijela kojima se ograničava pravo raspolaganja nekretninom (*droit de disposer*), dugoročne zakupe (*baux de longue durée*), klauzule kojima se ograničavaju prava vlasništva, kao što su klauzule o neotuđivosti (*clause d'inaliénabilité*) ili sredstvo osiguranja zasnovano na nekretnini (*suretés*), kao što su hipoteke (*hypothèques*) i većina povlaštenih potraživanja (*privilèges*).

Iz zemljišnih knjiga u Alsace-Moselleu izdaju se dokumenti kojima se dokazuju prava.

Prava vlasništva nad nekretninom koja proizlaze iz pravnog dokumenta ili činjeničnog stanja (stjecanje prava vlasništva dosjelošću (*usucapion*) ili priraštajem (*accession*)) upisuju se u zemljišne knjige. Upisuju se i prava vlasnika zgrade (*droit de superficie*) i sva ostala stvarna prava koja proizlaze iz zakupa (*bail*), plodouživanja (*usufruit*), prava korisnika (*droit d'usage*), prava korištenja (*droit d'habitation*), služnosti (*servitudes*), povlaštenog potraživanja (*privilège*), hipoteke (*hypothèque*), prava stanarâ i poljoprivrednikâ (*droits des locataires et du fermier*) za zakup na 12 godina i prava koja proizlaze iz određenih sudskih odluka itd.

Kako izvršiti uvid u francuske zemljišnoknjižne registre i zemljišne knjige?

U Francuskoj, uz iznimku departmana Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle, zemljišnoknjižnim registrom upravljaju zemljišnoknjižne službe. Te su službe međusobno neovisne. Francuska postupno smanjuje broj zemljišnoknjižnih službi. Donedavno ih je bilo 354, a trenutačno ih je svega 120.

Svatko tko želi dobiti informacije o pravnom stanju neke nekretnine mora poslati zahtjev zemljišnoknjižnoj službi nadležnoj za mjesto u kojem se nekretnina nalazi. U informativne svrhe moguće je dobiti imena uzastopnih vlasnika i cijene ostvarene pri prodaji nekretnine. Svaka služba na zahtjev daje informacije i preslike pravnih dokumenata (*copies des actes*) iz zemljišnoknjižnog registra, koji se odnose na nekretninu ili osobu koja posjeduje nekretninu na području nadležnosti te službe. Te informacije nisu besplatne. Troškovi se razlikuju ovisno o vrsti i broju zahtjeva. Te informacije trenutačno nisu centralizirane. Stoga, za dobivanje informacija o nekretninama koje se nalaze na različitim područjima nadležnosti potrebno je podnijeti zaseban zahtjev svakoj

relevantnoj zemljišnoknjižnoj službi.

Te su informacije sada u potpunosti digitalizirane i informatizirane. Neki francuski javni bilježnici (*notaires*), zahvaljujući tomu što se trenutačno uvodi novi IT alat, putem poslužitelja kojim upravlja Visoko vijeće javnih bilježnika (*Conseil supérieur du notariat*) istodobno imaju pristup podacima koje drže sve zemljišnoknjižne službe u Francuskoj. Taj izravan pristup zemljišnoknjižnom registru nije dostupan drugim pravnim stručnjacima ili pojedincima.

Zemljišne knjige u departmanima Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle u potpunosti su informatizirane od 2008. Uvid u zemljišne knjige i registar hipoteka (*registre des dépôts*) može se slobodno izvršiti osobno na licu mjesta ili na daljinu. Svatko tko izvrši uvid u te podatke može dobiti presliku koju izdaje odgovarajući registar (*greffe*) ili javna institucija (*établissement public*). Javne institucije izdaju preslike isključivo u informativne svrhe. Te usluge nisu besplatne.

Prava na uvid razlikuju se ovisno o statusu osobe koja traži uvid. Određeni stručnjaci, kao što su javni bilježnici, imaju šira prava na uvid (mogu pretraživati sve podatke u zemljišnim knjigama koji se odnose i na osobe i na nekretnine). Uvid u podatke na temelju imena osobe dostupan je i drugim stručnjacima, kao što su odvjetnici, ali i svakoj osobi s ovršnom ispravom (*titre exécutoire*) ili odobrenjem suda. Uvid u podatke na temelju nekretnine dostupan je svima.

■ Posljednji put ažurirano: 01/03/2023

Verziju ove stranice na nacionalnom jeziku održava odgovarajuća država članica. Prijevode je napravila služba Europske komisije. Moguće promjene u originalu koje su unijela nadležna nacionalna tijela možda još nisu vidljive u drugim jezičnim verzijama. Europska komisija ne preuzima nikakvu odgovornost za informacije ili podatke sadržane ili navedene u ovom dokumentu. Pogledajte pravnu obavijest kako biste vidjeli propise o autorskim pravima države članice odgovorne za ovu stranicu.