

[Domov](#) > ... > [Poslovni Registri, Zemljiške Knjige In Registri Insolventnosti](#) > [Zemljiške Knjige V Državah Članicah EU](#) > [France](#)

Zemljiške knjige v državah članicah EU

Vsebino zagotavlja

Francija

Francija



Francija ima iz zgodovinskih razlogov dva sistema javnega vpisa pravic na nepremičninah: splošni sistem in sistem, ki se uporablja v departmajih Bas-Rhin, Haut-Rhin in Moselle.

V teh treh departmajih se pravice na nepremičninah javno vknjižijo v zemljiški knjigi (*livre foncier*), ki jo vodijo zemljiškoknjižni uradi, v preostalem delu Francije pa se vpišejo pri službah za vpis nepremičnin (*services de publicité foncière* – SPF), ki vodijo register nepremičnin (*fichier immobilier*).

Kateri podatki so v registru nepremičnin in zemljiški knjigi?

Iz registra nepremičnin se izdajajo izpisi pravnih aktov.

To vključuje na primer vse akte o prenosu lastništva nepremičnine (na primer pogodba o prodaji ali akt o delitvi), tudi če je tak akt pogojen, vse akte o prenosu ali nastanku stvarne pravice (na primer darilo ali užitek na nepremičnini), sodne odločbe v zvezi z nepremičninami, upravne odločbe o omejitvi pravice do razpolaganja, dolgoročne zakupe, klavzule o omejitvi lastninske pravice (na primer klavzula o neodtujljivosti) ter zavarovanja na podlagi nepremičnine (na primer hipoteke ali večina prednostnih zahtevkov).

Iz zemljiške knjige Alsace-Moselle pa se izdajajo zapisi pravic.

V zemljiško knjigo se vpiše lastninska pravica na nepremičnini na podlagi akta, pa tudi dejanskega stanja (lastninska pravica, ki izhaja iz priposestovanja ali prirasta). Vpiše se na primer tudi stavbna pravica ali vsaka druga stvarna pravica na podlagi zakupa, užitka, rabe, stanovanja, služnosti, prednostnih zahtevkov ter hipotek, pravice najemnikov za stanovanjske in kmetijske namene v zvezi z 12-letnim najemom, pravice, ki izhajajo iz nekaterih sodnih odločb itd.

Kako iskati po registru nepremičnin in zemljiški knjigi?

Razen v treh francoskih departmajih, in sicer Bas-Rhin, Haut-Rhin in Moselle, vodijo v Franciji register nepremičnin službe za vpis nepremičnin (SPF). Te službe za vpis nepremičnin so med seboj neodvisne. Francija na svojem ozemlju postopoma zmanjšuje število služb za vpis nepremičnin. Pred kratkim jih je bilo še 354, zdaj pa jih je 120.

Kdor želi pridobiti informacije o pravnem položaju nepremičnine, mora vložiti vlogo pri službi za vpis nepremičnin, ki je pristojna za zadevno nepremičnino. Pridobiti je mogoče na primer imena zaporednih lastnikov in razne prodajne cene. Vsaka služba vložnikom na zahtevo iz registra nepremičnin zagotovi informacije in kopije pravnih dokumentov, ki se nanašajo na nepremičnino ali posestnika nepremičnine v njeni pristojnosti. Take informacije niso brezplačne. Stroški za njihovo pridobitev se razlikujejo glede na vrsto in število vlog. Te informacije trenutno niso centralizirane. Tako je treba za pridobitev informacij v zvezi z nepremičninami pod različno krajevno pristojnostjo vložiti toliko vlog, kolikor je zadevnih služb za vpis nepremičnin.

Ta zbirka je zdaj popolnoma digitalizirana in računalniško podprta. Nekateri francoski notarji imajo v okviru informacijskega sistema, ki je v postopku razširitve za splošno rabo, hkratni dostop do podatkov vseh služb za vpis nepremičnin v Franciji prek strežnika, ki ga upravlja višji notarski svet (*Conseil supérieur du notariat*). Ta

neposreden dostop do podatkov iz registra nepremičnin ni na voljo drugim pravnim strokovnjakom ali posameznikom.

V departmajih Bas-Rhin, Haut-Rhin in Moselle je zemljiška knjiga v celoti elektronska od leta 2008. V podatke iz zemljiške knjige in registra hipotek (*registre des dépôts*) je mogoče prosto pogledati na kraju samem ali na daljavo. Vsaka oseba, ki vpogleda v take podatke, lahko pridobi izpis, ki ga izda register (*greffe*) ali javna institucija (*établissement public*). Javne institucije izdajajo izpise zgolj informativno. Take storitve niso brezplačne.

Pravice do vpogleda se razlikujejo glede na status posameznega prosilca. Določeni delavci, kot so notarji, imajo širšo pravico do vpogleda (možnost iskanja vseh podatkov v knjigah o osebah in nepremičninah). Vpogled po osebi je na voljo drugim delavcem, kot so odvetniki, pa tudi osebam z izvršilnim naslovom ali dovoljenjem sodišča. Vpogled po nepremičnini je prost za vse.

■ Zadnja posodobitev: 01/03/2023

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.