

Főoldal>Családi ügyek, öröklés>Öröklés>Dologi jogok egymáshoz igazítása

Dologi jogok egymáshoz igazítása

Ausztria

1 Milyen dologi jogokat keletkeztethet az e tagállam joga szerinti öröklés?

Az osztrák jog szerint a halál bekövetkezése után a hagyatéki vagyon mint jogi személy lép az elhunyt személy jogállásába (az osztrák polgári törvénykönyv 546. szakasza – *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* - ABGB). A hagyatéki felosztásakor (*Einantwortung*) a hagyatéki jogi helyzete átszáll az örökösre. Ugyanez vonatkozik a hagyatéki szövetségi kormány általi kisajátítását elrendelő határozatra (az osztrák polgári törvénykönyv 547. szakasza). A hagyatéki tulajdonjogát megfelelő felhatalmazás hiányában senki sem szerezheti meg. A hagyatékot jellemzően örökösödési eljárást követően, felosztás révén szerzik meg, melynek keretében a tulajdonjog átszáll az örökösökre (az osztrák polgári törvénykönyv 797. szakasza).

2 Szerepelnek-e ezek a jogok ingatlan-nyilvántartásban vagy ingó dolgok nyilvántartásában, és amennyiben igen, kötelező-e a bejegyeztetés? Milyen nyilvántartásban (nyilvántartásokban) szerepelnek, melyek a bejegyzés feltételei, és milyen eljárás irányadó rá?

Az osztrák jog szerint az ingatlanon fennálló dologi jogok (tulajdonjog, szolgalm, telekadósság, zálogjog, építési jog) megszerzését, átruházását, korlátozását és megszűnését, a visszavásárlási jogot, elővásárlási és bérleti jogot a hatályosulásuk érdekében a körzeti bíróságok (*Bezirksgerichte*) által vezetett ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Mindazonáltal az örökös már a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésével megszerzi a vagyontárgyon fennálló dologi jogot, nem csupán akkor, amikor a tulajdonjogát bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés ezért inkább deklaratív jellegű. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (*Grundbuchsgesetz*) 21. és 94. szakaszában foglalt rendelkezések azonban nem teszik lehetővé a tényleges tulajdonosi jogok figyelembevételét az ingatlan-nyilvántartást érintő ügyletek tekintetében, ha a szóban forgó jogok az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek. Ezért a (még nem bejegyzett) örökösökkel szembeni bejegyzés kevés kivétellel nem megengedhető, még akkor sem, ha az anyagi jog szerint már tulajdonosok. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzések tekintetében ezért a hagyatéki felosztásának tényét mindaddig nem lehet figyelembe venni, amíg az örökösök tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzik.

Ausztriában az örökösök jogokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 136. szakaszában szabályozott ingatlan-nyilvántartási módosítási eljárás keretében jegyzik be. Ennek keretében az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat kijavítják, hogy a tényleges jogi helyzetet tükrözzék. Erre akkor kerül sor, amikor a jogi változások már bekövetkeztek, az ingatlan-nyilvántartásban azonban még nem vezették át őket. A bejegyzés ezért csupán deklaratív jellegű. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 136. szakaszában foglalt eljárás szerint „a pontatlanság bizonyítása” elegendő indok a bejegyzéshez; ez kiváltja azokat a dokumentumokat, amelyekre egyébként szükség lenne. A pontatlanság akkor bizonyított, ha a pontatlanság nyilvánvaló vagy azt közokirattal igazolják (például az öröklés rendjét megállapító, bíróság által kiállított tanúsítvánnyal vagy európai öröklési bizonyítvánnyal). A pontatlanság akkor minősül nyilvánvalónak, ha például a kérelmező által hivatkozott, az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett újabb jogátruházás és a jogelőd ebből következő egyetemes jogutódlása a vagyonra nézve közvetlenül a jogszabályokból következik.

Az ingatlan-nyilvántartásba a felek kérelmére történik bejegyzés. A hatóságok csak kivételes esetekben rögzíthetnek bejegyzést, ezek azonban itt nem irányadók.

3 Melyek a dologi jogok nyilvántartásba vételének joghatásai?

Az osztrák jog alapján az örökös egyetemes jogutódlása az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül, a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésével bekövetkezik. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés ezért az ilyen esetekben csupán deklaratív jellegű.

4 Vonatkoznak-e különös szabályok és különleges eljárások egy adott dologi jog kiigazítására az öröklésre irányadó jog szerint abban az esetben, ha annak a tagállamnak a jogrendszerében, ahol e jogra hivatkoznak, a kérdéses dologi jog nem létezik?

A lakóingatlanokra vonatkozó osztrák tulajdonjog szerint a lakóingatlanhoz elválaszthatatlanul kapcsolódó minimális tulajdonrész nem osztható meg mindaddig amíg a lakóingatlan fennáll, kivéve, ha „tulajdonosi partnerséget” (*Eigentümerpartnerschaft*) kötnek. Ez két természetes személy jogi közössége, akik a lakóingatlan társtulajdonosai.

Ha több személy anélkül szerzett tulajdonjogot a minimális tulajdonrészen öröklés útján, hogy tulajdonosi partnerséget alakítottak volna, például ha a hagyatéki külföldön található és a jogutódlás számos személyt érint, a tulajdonuk nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztenek elő, az ingatlan-nyilvántartást vezető bíróság elutasítja a kérelmet és tájékoztatja a kérelmezőket, hogy a kívánt jogok nem jegyezhetők be az ingatlan-nyilvántartásba, és észszerű határidőt biztosít számukra annak elintézésére, hogy a minimális tulajdonrész egyetlen személy tulajdonába kerüljön, vagy helyette tulajdonosi partnerségre lépjenek. Ha a fenti határidő anélkül telik le, hogy ezek iránt intézkedés történt volna, az ingatlan-nyilvántartást vezető bíróság nyilvános árverés tartása iránt intézkedik (a 2002. évi lakóingatlanokról szóló törvény - *Wohnungeigentumsgesetz* - 12. szakaszának (3) bekezdése).

Utolsó frissítés: 31/05/2023

Ennek a lapnak a különböző nyelvi változatait az Európai Igazságügyi Hálózat tagállami kapcsolattartói tartják fenn. Az Európai Bizottság szolgálata készíti el a fordításokat a többi nyelvre. Előfordulhat, hogy az eredeti dokumentumon az illetékes tagállami hatóság által végzett változtatásokat a fordítások még nem tükrözik. Sem az Európai Igazságügyi Hálózat, sem a Bizottság nem vállal semmilyen felelősséget, illetve kötelezettséget az e dokumentumban közzétett vagy hivatkozott információk és adatok tekintetében. Az ezen oldalért felelős tagállam szerzői jogi szabályait a Jogi nyilatkozatban tekintheti meg.