

Z historických dôvodov má Francúzsko dva systémy registrácie nehnuteľností: všeobecný právny systém a systém zavedený v departementoch Bas-Rhin, Haut-Rhin a Moselle.

V týchto troch departementoch sa registrácia nehnuteľností realizuje v podobe pozemkovej knihy (*livre foncier*) vedenej katastrálnymi úradmi (*bureaux fonciers*), zatiaľ čo vo zvyšku Francúzska registráciu realizujú katastrálne odbory (*services de publicité foncière* – SPF), ktoré vedú kataster nehnuteľností (*fichier immobilier*).

Aké informácie sa nachádzajú v katastri nehnuteľností a v pozemkovej knihe?

V katastri nehnuteľností sa uverejňujú listiny.

Na ilustráciu možno uviesť tieto dokumenty: akákoľvek listina o prevode vlastníctva nehnuteľnosti (napríklad listina o predaji alebo listina o rozdelení), a to aj keď je táto listina podmienená, listina o prevode vecného práva alebo listina zakladajúca vecné právo (napríklad darovanie alebo postúpenie užívacieho práva k nehnuteľnosti), súdne rozhodnutia týkajúce sa nehnuteľnosti, rozhodnutia správnych orgánov o obmedzení dispozičného práva, dlhodobé nájmy, doložky obmedzujúce vlastnícke právo (napríklad doložka o nescudziteľnosti) a zábezpeky na nehnuteľnosť (napríklad hypotéky alebo väčšina záložných práv).

V pozemkovej knihe oblasti Alsace-Moselle sa uverejňujú práva.

V pozemkovej knihe sa zapisuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti vyplývajúce z listiny, ale aj z faktickej situácie (vlastnícke právo, ktoré vzniklo vydržaním alebo prístupom). Zapisuje sa sem napríklad aj právo stavby alebo akékoľvek iné vecné právo vyplývajúce z prenájmu, užívacie právo, užívanie, bývanie, vecné bremená, záložné práva, hypotéky, práva nájomcov na 12-ročné nájmy, práva vyplývajúce z určitých súdnych rozhodnutí atď.

Ako sa nahliada do katastra nehnuteľností alebo do pozemkovej knihy?

Okrem troch francúzskych departementov Bas-Rhin, Haut-Rhin a Moselle vedú vo Francúzsku kataster nehnuteľností katastrálne odbory (SPF). Tieto katastrálne odbory sú navzájom nezávislé. Francúzsko postupne znižuje počet katastrálnych odborov na svojom území. Kým nedávno ich bolo 354, v súčasnosti ich je 120.

Každý, kto chce získať informácie o právnom stave nehnuteľnosti, musí o to požiadať katastrálny odbor, pod ktorý patrí príslušná nehnuteľnosť. Môže napríklad zistiť meno po sebe nasledujúcich vlastníkov alebo cenu rôznych predajov. Každý katastrálny odbor poskytne každému žiadateľovi informácie a kópie listín, ktoré sú uložené v katastri nehnuteľností a ktoré sa týkajú danej nehnuteľnosti alebo osoby, ktorá vlastní nehnuteľnosť patriacu do jeho kompetencie. Tieto informácie nie sú poskytované bezplatne. Poplatky za ne sa líšia v závislosti od typu a počtu žiadostí. Tieto informácie nie sú v súčasnosti centralizované. Na získanie informácií týkajúcich sa nehnuteľností patriacich do kompetencie rôznych SPF je preto potrebné predložiť toľko žiadostí, koľko je príslušných SPF.

Kataster nehnuteľností je teraz úplne digitalizovaný a informatizovaný. V rámci informačného systému, ktorého používanie sa zovšeobecňuje, majú niektorí francúzski notári súčasne prístup k údajom uchovávaným všetkými SPF vo Francúzsku prostredníctvom servera spravovaného Najvyššou notárskou radou. Tento priamy prístup k údajom v katastri nehnuteľností nie je k dispozícii iným právnickým profesiám ani jednotlivcom.

Pokiaľ ide o departementy Bas-Rhin, Haut-Rhin a Moselle, pozemková kniha je od roku 2008 úplne informatizovaná. Vyhľadávanie údajov v pozemkovej knihe a v registri vkladov (*registre des dépôts*) na mieste alebo na diaľku je bezplatné. Každá osoba, ktorá vyhľadáva údaje, môže získať ich kópiu poskytnutú podateľňou alebo verejnou inštitúciou. Verejná inštitúcia poskytuje kópiu len na informačné účely. Tieto služby nie sú bezplatné.

Práva na nahliadnutie sa líšia v závislosti od postavenia žiadateľa. Niektorí odborníci, napríklad notári, majú širšie právo na nahliadnutie (možnosť vyhľadávať všetky údaje v knihe týkajúce sa osôb aj nehnuteľností). Vyhľadávanie podľa mena osoby môžu uskutočňovať aj ďalší odborníci, ako sú advokáti, a najmä akákoľvek osoba s exekučným titulom alebo súdnym povolením. Možnosť vyhľadávať podľa nehnuteľnosti je dostupná všetkým.

Posledná aktualizácia: 01/03/2023

Obsah pôvodných vnútroštátnych jazykových verzií na tejto webovej lokalite spravujú príslušné členské štáty. Preklady týchto textov zabezpečila Európska komisia. V prekladoch preto ešte môžu chýbať možné úpravy pôvodných textov, ktoré neskôr vykoná príslušný štátny orgán členského štátu. Európska komisia vylučuje akúkoľvek zodpovednosť za akékoľvek informácie alebo údaje obsiahnuté alebo uvedené v tomto dokumente. Právne normy v oblasti autorských práv členského štátu zodpovedných za túto stránku nájdete v právnom oznámení.