

Αρχική σελίδα>Οικογενειακά και κληρονομικά θέματα>Κληρονομιά>Προσαρμογή εμπράγματων δικαιωμάτων Προσαρμογή εμπράγματων δικαιωμάτων

Αυστρία

1 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που θα μπορούσαν να απορρέουν από κληρονομική διαδοχή σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους μέλους;

Σύμφωνα με το αυστριακό δίκαιο, με την επέλευση του θανάτου η κληρονομία ως νομικό πρόσωπο υπεισέρχεται στην έννομη θέση του θανόντος [άρθρο 546 του γενικού αστικού κώδικα (ABGB)]. Με τη δικαστική εγκατάσταση, ο κληρονόμος υποκαθίσταται στην έννομη θέση της κληρονομίας το ίδιο ισχύει και για την απόφαση παράδοσης στην περίπτωση της περιέλευσης της κληρονομίας στην ομοσπονδιακή κυβέρνηση (άρθρο 547 του ABGB). Ουδείς επιτρέπεται να καταλάβει αυτοδυνάμως τη νομική κληρονομία. Η κτήση της κληρονομίας επέρχεται κατά κανόνα ως επακόλουθο της διεξαγωγής της δίκης της κληρονομίας, με τη δικαστική εγκατάσταση στην κληρονομία, δηλαδή με την παράδοση της στη νόμιμη νομή των κληρονόμων (άρθρο 797 του ABGB).

2 Καταχωρίζονται τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα σε μητρώο δικαιωμάτων επί ακίνητης ή κινητής περιουσίας και, σε καταφατική περίπτωση, είναι η εν λόγω καταχώριση υποχρεωτική; Σε ποιο/-α μητρώο/-α καταχωρίζονται και ποιες είναι οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της καταχώρισης;

Η κτήση, η μεταβίβαση, ο περιορισμός και η άρση εμπραγμάτων δικαιωμάτων (κυριότητα, δουλεία, εμπράγματο βάρος, δικαίωμα ενεχύρου, δικαίωμα ανοικοδόμησης) επί ακινήτων, καθώς και το δικαίωμα εξώνησης, το δικαίωμα προαίρεσης και το δικαίωμα εκμίσθωσης έχουν ως προϋπόθεση της ισχύος τους, βάσει της αυστριακής νομοθεσίας, την καταχώριση στο κτηματολόγιο που τηρείται από τα περιφερειακά δικαστήρια (Bezirksgerichten).

Κατ' εξαίρεση από τη βασική αυτή αρχή της καταχώρισης, ο κληρονόμος αποκτά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου ήδη με την τελεσιδικία της δικαστικής εγκατάστασης και όχι το πρώτον με την καταχώριση του δικαιώματος της κυριότητάς του στο κτηματολόγιο. Συνεπώς, η καταχώριση στο κτηματολόγιο έχει μόνο δηλωτικό χαρακτήρα. Ωστόσο, οι διατάξεις των άρθρων 21 και 94 του νόμου περί κτηματολογίου (GBG) εμποδίζουν, στις συναλλαγές που υπόκεινται σε καταχώριση στο κτηματολόγιο, τη λήψη υπόψη πραγματικών δικαιωμάτων κυριότητας τα οποία δεν αποτυπώνονται στο κτηματολόγιο. Επομένως, καταχώριση στα βιβλία σε βάρος των κληρονόμων (των οποίων τα δικαιώματα δεν έχουν ακόμη καταχωριστεί) είναι —πλην ελαχίστων εξαιρέσεων— απαράδεκτη, ακόμη και αν οι τελευταίοι είναι ήδη ιδιοκτήτες του ακινήτου βάσει του ουσιαστικού δικαίου. Συνεπώς, βάσει των καταχωρίσεων στο κτηματολόγιο, το γεγονός ότι έχει επέλθει η δικαστική εγκατάσταση δεν λαμβάνεται υπόψη μέχρι την καταχώριση του δικαιώματος της κυριότητας των κληρονόμων στο κτηματολόγιο.

Στην Αυστρία η καταχώριση των δικαιωμάτων των κληρονόμων αντιμετωπίζεται ως περίπτωση της λεγόμενης διόρθωσης του κτηματολογίου, σύμφωνα με το άρθρο 136 του GBG. Στόχος της είναι να διορθωθεί η έλλειψη συμφωνίας του κτηματολογίου με την πραγματική έννομη κατάσταση. Πραγματοποιείται όταν έχει επέλθει επιγενόμενη νομική μεταβολή εκτός του κτηματολογίου, αλλά δεν έχει ακόμη δηλωθεί στο κτηματολόγιο και συνεπώς η αιτούμενη καταχώριση έχει μόνο δηλωτική αξία. Στην περίπτωση του άρθρου 136 του GBG, ως βάση για την καταχώριση αρκεί η «απόδειξη της ανακρίβειας» η τελευταία υποκαθιστά τα άλλως απαιτούμενα αποδεικτικά έγγραφα. Η εν λόγω απόδειξη θεωρείται παρασχεθείσα όταν η ανακρίβεια είναι πρόδηλη ή αποδεικνύεται με δημόσια έγγραφα (όπως π.χ. με δικαστικό έγγραφο δικαστικής εγκατάστασης ή ευρωπαϊκό κληρονομητήριο). Πρόδηλη ανακρίβεια υφίσταται π.χ. όταν η μη καταχωρισμένη στο κτηματολόγιο επανειλημμένη μεταβίβαση δικαιωμάτων της οποίας γίνεται επίκληση από τον αιτούντα και η εκάστοτε συνδεδεμένη με αυτήν καθολική διαδοχή στην περιουσία του δικαιοπαρόχου επέρχεται άμεσα εκ του νόμου.

Καταχωρίσεις στο κτηματολόγιο πραγματοποιούνται κατόπιν αιτήσεως των μερών οίκοθεν καταχώριση προβλέπεται μόνο σε ορισμένες εξαιρετικές περιπτώσεις που δεν βρίσκουν εφαρμογή εδώ.

3 Ποια αποτελέσματα συνδέονται με την καταχώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων;

Σύμφωνα με το αυστριακό δίκαιο, η καθολική διαδοχή του κληρονόμου λαμβάνει χώρα ανεξαρτήτως κτηματολογικής καταχώρισης, με την τελεσιδικία της δικαστικής εγκατάστασης. Συνεπώς, η καταχώριση στο κτηματολόγιο έχει δηλωτικό μόνο χαρακτήρα στις περιπτώσεις αυτές.

4 Προβλέπονται ειδικοί κανόνες και διαδικασίες για την προσαρμογή εμπράγματος δικαιώματος το οποίο ορισμένο πρόσωπο διαθέτει βάσει του εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου στην περίπτωση που το εν λόγω εμπράγματο δικαίωμα δεν είναι γνωστό στη νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο γίνεται η επίκλησή του;

Σύμφωνα με την αυστριακή νομοθεσία περί οροφοκτησίας, το ελάχιστο μερίδιο το οποίο είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την οροφοκτησία δεν πρέπει να επιμερίζεται, με εξαίρεση την περίπτωση κοινωνίας συνιδιοκτητών, για όσο διάστημα η οροφοκτησία εξακολουθεί να υφίσταται. Κοινωνία συνιδιοκτητών είναι η κοινωνία δικαίου δύο φυσικών προσώπων τα οποία είναι από κοινού ιδιοκτήτες μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Εάν περισσότερα πρόσωπα που δεν συναπαρτίζουν κοινωνία συνιδιοκτητών, όταν π.χ. η επαγωγή της κληρονομίας επήλθε στο εξωτερικό και έτσι προέκυψε κληρονομική διαδοχή περισσότερων του ενός προσώπων, απέκτησαν λόγω κληρονομικής διαδοχής κυριότητα επί του ελάχιστου μεριδίου, η εν λόγω κυριότητά τους δεν μπορεί να καταχωριστεί στο κτηματολόγιο. Αν υποβληθεί αίτηση καταχώρισης του δικαιώματος κυριότητας στο κτηματολόγιο, το κτηματολογικό δικαστήριο (Grundbuchsgericht) οφείλει να απορρίψει την αίτηση, να επισημάνει στους αιτούντες ότι η αιτούμενη καταχώριση είναι αδύνατη και να τους παράσχει εύλογη προθεσμία για να υποβάλουν αντ' αυτής αίτηση για την απόκτηση του ελάχιστου μεριδίου από ένα μόνο πρόσωπο ή από κοινωνία συνιδιοκτητών. Εάν παρέλθει άπρακτη η εν λόγω προθεσμία, το κτηματολογικό δικαστήριο οφείλει να διατάξει τη διενέργεια δημόσιου πλειστηριασμού (άρθρο 12 παράγραφος 3 του WEG 2002).

Τελευταία επικαιροποίηση: 31/05/2023

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται ο αντίστοιχος αρμόδιος επαφής του ΕΔΔ. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Επιτροπή και το Ευρωπαϊκό Δικαστικό Δίκτυο δεν αναλαμβάνουν καμία απολύτως ευθύνη όσον αφορά πληροφορίες ή δεδομένα που περιέχονται ή αναφέρονται στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.