

## Pagna ewlenija > Kwistjonijiet tal-familja u wirt > Wirt > Adattament ta' drittijiet in rem Adattament ta' drittijiet in rem

Awstrija

### 1 Liema huma d-drittijiet in rem li jistgħu jkunu minn suċċessjoni skont il-liġi ta' dan l-Istat Membru?

Skont il-liġi Awstrijaka, wara l-mewt, il-patrimonju bħala persuna ġuridika jkompli bl-istatus legali tal-mejjet (l-Artikolu 546 tal-Kodiċi Ċivili Awstrijak - *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* - ABGB). Meta l-patrimonju jiġi devolut (*Einantwortung*), l-eredi jieħu l-istatus legali tal-patrimonju. L-istess japplika għal deċiżjonijiet li jeżiġu li l-patrimonju għandu jiġi approprjat mill-Gvern Federali (l-Artikolu 547 tal-Kodiċi Ċivili Awstrijak). Hadd ma jista' jieħu pusses ta' patrimonju mingħajr l-awtorità xierqa. Il-patrimonju ġeneralment jinkiseb wara proċeduri ta' prova permezz ta' devoluzzjoni, jiġifieri t-trasferiment tas-sjeda legali lill-werriet (l-Artikolu 797 tal-Kodiċi Ċivili Awstrijak).

### 2 Dawn id-drittijiet in rem jiġu reġistrati f'reġistru tad-drittijiet fuq propjetà mobbli jew immobbli u jekk iva, din ir-reġistrazzjoni hija obligatorja? F'liema reġistru (i) jiġu reġistrati u x'inhuma r-rekwiżiti u l-proċedura ta' reġistrazzjoni?

Skont il-liġi Awstrijaka, l-akkwiżizzjoni, it-trasferiment, il-limitazzjoni u r-revoka tad-drittijiet *in rem* (sjeda, servitù, tariffa fuq l-art, rahan, drittijiet ta' kostruzzjoni) tal-proprietarjet, drittijiet ta' xiri mill-gdid, drittijiet ta' prelazzjoni u oħrajn ta' lokazzjoni għandhom jiġu reġistrati fir-reġistru tal-artijiet ġestit mill-qrati distrettwali (*Bezirksgerichte*) sabiex jidhru fis-sehħ.

Madankollu, werriet ikun digà akkwista d-drittijiet in rem għal proprjetà meta sseħħ id-devoluzzjoni, u mhux biss meta d-drittijiet tal-pusses tiegħu/tagħha jkunu ġew irreġistrati fir-reġistru tal-artijiet. Ir-reġistrazzjoni fir-reġistru tal-artijiet hija, għalhekk, aktar dikjaratorja fin-natura tagħha. Madankollu, id-dispożizzjonijiet fl-Artikoli 21 u 94 tal-Att dwar ir-Reġistru tal-Artijiet (*Grundbuchsgesetz*) ma jippermettux li d-drittijiet tal-pusses attwali jiġu kkunsidrati fi tranżazzjonijiet li jirrigwardaw ir-reġistru tal-artijiet jekk dawn ma jkunux riflessi fir-reġistru tal-artijiet. Reġistrazzjoni kontra l-werrieta (li ma jkunux għandhom ġew irreġistrati) hija għalhekk, bi ftit eċċezzjonijiet, inammissibbli, anki jekk dawn ikunu digà proprjetarji skont il-liġi sostantiva. Fir-rigward ta' reġistrazzjonijiet fir-reġistru tal-artijiet, il-fatt li d-devoluzzjoni tkun saret konsegwentement m'għandux jiġi kkunsidrat u dan sakemm id-drittijiet tas-sjeda tal-werrieta jkunu ġew irreġistrati fir-reġistru tal-artijiet.

Fl-Awstrija, id-drittijiet tal-werrieta jiġu reġistrati skont il-proċess ta' emendar tar-reġistru tal-artijiet li huwa regolat mill-Artikolu 136 tal-Att dwar ir-Reġistru tal-Artijiet. Dan jinvolvi l-fatt li r-reġistru tal-artijiet jiġi emendat sabiex jirrifletti s-sitwazzjoni legali attwali. Dan iseħħ meta l-bidliet legali jkunu saru sussegwentement iżda ma jkunux għandhom ġew implimentati fir-reġistru tal-artijiet. Għalhekk, ir-reġistrazzjoni hija, fin-natura tagħha, sempliċement dikjaratorja. Skont il-proċess kopert bl-Artikolu 136 tal-Att dwar ir-Reġistru tal-Artijiet, "prova ta' ineżattezza" tkun biżżejjed biex tawtorizza reġistrazzjoni; din tiegħu post id-dokumenti li jkunu meħtieġa fin-nuqqas tagħha. Din il-prova tingħata jekk l-ineżattezza tkun manifestata jew ippruvata permezz ta' atti awtentiċi (bħalma huwa ċ-certifikat ta' devoluzzjoni maħruġ mill-qorti jew iċ-certifikat Ewropew tas-Suċċessjoni). Ineżattezza tiqies li tkun ovvja jekk, pereżempju, it-trasferiment ripetut tad-drittijiet mhux irreġistrati fir-reġistru tal-artijiet msemminja mill-applikant u s-suċċessjoni universali sussegwenti għall-proprjetà mill-predeċessor legali jirriżultaw direttament mil-liġi.

Ir-reġistrazzjonijiet isiru fir-reġistru tal-artijiet fuq talba mill-partijiet. Ir-reġistrazzjonijiet jistgħu jsiru biss mill-awtoritajiet f'każijiet eċċezzjonali li ma japplikawx hawnhekk.

### 3 Liema effetti huma marbuta mar-reġistrazzjoni tad-drittijiet in rem?

Skont il-liġi Awstrijaka s-suċċessjoni universali mill-werriet isseħħ mingħajr reġistrazzjoni fir-reġistru tal-artijiet meta d-devoluzzjoni tidhul fis-sehħ. Ir-reġistrazzjoni fir-reġistru tal-artijiet f'dawn il-każijiet hija, għalhekk, dikjaratorja biss.

### 4 Hemm regoli u proċeduri speċifiċi fis-sehħ għall-adattament ta' dritt in rem li għalih hija intitolata persuna skont il-liġi applikabbli għas-suċċessjonijiet f'każ li l-liġi tal-Istat Membru fejn jiġi invokat id-dritt ma jirrikonossix dan id-dritt in rem?

Skont il-liġi Awstrijaka dwar il-proprjetà residenzjali, is-sehem minimu relatat b'mod inevitabbli ma' proprjetà residenzjali ma jistax jiġi diviż sakemm il-proprjetà residenzjali tkun teżisti, għajr jekk ikun hemm "sħubija ta' proprjetarji" (*Eigentünerpartnerschaft*). Din hija komunità legali ta' żewġ persuni fiżiċi li jkunu koproprietarji tal-proprjetà residenzjali.

Jekk numru ta' persuni jkunu akkwizixxew sjeda tas-sehem minimu permezz ta' suċċessjoni mingħajr ma jiffurmaw sħubija ta' proprjetarji, pereżempju jekk il-patrimonju jkun inqasam barra l-pajjiż u s-suċċessjoni legali tkun tinvolvi diversi persuni, il-proprjetà tagħhom ma tkunx tista' tiġi reġistrata fir-reġistru tal-artijiet. Jekk issir applikazzjoni għal reġistrazzjoni ta' drittijiet ta' proprjetà, il-Qorti tar-Registru tal-Artijiet għandha tinforma lill-applikanti li d-drittijiet mixtieqa ma jistgħux jiġu reġistrati fir-reġistru tal-artijiet u tagħtihom perġodu raġonevoli ta' żmien biex isiru l-arranġamenti halli jinkiseb is-sehem minimu minn persuna waħda jew minn sħubija ta' proprjetarji minflok. Jekk dan il-perġodu jiskadi u ma jkun sar ebda arranġament bħal dan, il-Qorti tar-Registru tal-Artijiet għandha tagħmel l-arranġamenti għal bejgħ pubbliku (l-Artikolu 12(3) tal-Att dwar il-Proprjetà Residenzjali tal-2002 - *Wohnungseigentumsgesetz*).

L-aħħar aġġornament: 15/07/2020

Il-verżjoni bil-lingwa nazzjonali ta' din il-pagna tinzamm mill-punt ta' kuntatt tan-NĠE rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-original mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidherx fit-traduzzjonijiet. La l-NĠE u lanqas il-Kummissjoni Ewropea ma jaċċettaw ebda responsabbiltà fir-rigward ta' kwalunkwe informazzjoni jew dejta li tinsab jew li hemm referenza għaliha f'dan id-dokument. Jekk jogħġbok irreferi għall-avviż legali sabiex tiċċekkja r-regoli dwar id-drittijiet tal-awtur għall-Istati Membri responsabbli minn din il-pagna.