

Početna Stranica > ... > Registri – Poslovni Registri, Registri Nesolventnosti I Zemljišne Knjige > Zemljišne Knjige U Zemljama EU-a > Portugal

Zemljišne knjige u zemljama EU-a

Sadržaj omogućio
Portugal

Portugal



Na ovoj se stranici nalazi pregled portugalskih zemljišnoknjižnih poslova.

Zemljišne knjige (Registo Predial)

Zemljišne knjige vode zemljišnoknjižni uredi pod upravom zemljišnoknjižnih stručnih referenata, koji su dio ustanove *Instituto dos Registos e do Notariado* (Institut za stručne referente i bilježnike). Ti uredi raspoređeni su po cijelom Portugalu, u svakoj općini, ali njihova nadležnost nije ograničena na geografsku lokaciju te mogu obavljati radnje povezane sa svim nekretninama u Portugalu.

Glavna je svrha zemljišnih knjiga pružanje informacija o pravnom statusu nekretnine i jamstvo sigurnosti transakcija povezanih s nekretninama. Načelno, one su od 21. srpnja 2008. obvezne za sva pitanja povezana s vlasništvom.

Konačni unos u zemljišnu knjigu predstavlja pretpostavku postojanja prava na nekretninu koja pripada registriranom vlasniku pod preciznim uvjetima utvrđenim u njemu.

Situacije u kojima je nužna zabilježba u zemljišne knjige:

- a) pravne činjenice iz kojih proizlazi uspostava, priznavanje, stjecanje ili izmjena prava vlasništva, uživanja, korištenja i nastanjivanja, pravnog jedinstva ili prolaza;
- b) pravne činjenice iz kojih proizlazi uspostava ili izmjena vlasništva nad stanovima (*propriedade horizontal*) i pravo na povremeno prebivanje;
- c) pravne činjenice koje anuliraju (*convenções anuláveis*) ili poništavaju (*convenções resolúveis*) prava navedena u stavku a);
- d) promjene zemljišta proistekle iz parceliranja, uspostave suvlasništva i ponovnog objedinjavanja, kao i s tim povezane promjene;
- e) posjed;
- f) predugovor o ustupanju (*alienação*) ili terećenje (*oneração*), preferencijalni sporazumi (*pactos de preferência*) i oporučno ostavljanje, kada stupe na snagu, kao i dodjela ugovornog statusa proistekla iz tih situacija;
- g) prijenos (*cessão*) nekretnine vjerovnicima;
- h) hipoteka, prijenos ili njihova izmjena, prijenos redoslijeda predmetne zabilježbe i dodjela prava na prikupljanje najamnine (*consignação de rendimentos*);
- i) prijenos kredita za koje se jamči hipotekom ili dodjelom prava prikupljanja najamnine, kada je potrebno prenijeti jamstvo;

- j) upis nekretnine kao jamstva tehničkih rezervi osiguravajućih društava, kao i jamstva odgovornosti poslodavaca;
- l) financijski najam i njegov prijenos;
- m) najam koji traje više od šest godina i njegov prijenos ili podnajam, osim ako se radi o poljoprivrednom najmu;
- n) ovrha i proglašenje stečaja;
- o) zalog, ovrha, pljenidba i popis imovine za koju se jamči hipotekom ili prijenosom prava prikupljanja najamnine, kao i sve druge radnje ili mjere koji utječu na tu imovinu;
- p) uspostava „apanaže” (*apanágio*) i njezine izmjene;
- q) terećenje (*ónus*) bilo kakvih smanjenja darivanja podložnih povratu;
- r) terećenje objekata sa zaštićenom najamninom (*casa de renda limitada*) ili ekonomskog prihoda zgrada takve kategorizacije;
- s) terećenje plaćanja anuiteta predviđenih u slučajevima poljoprivredne potpore;
- t) odricanje odgovornosti za štete u slučaju izvlaštenja za povećanje vrijednosti proisteklo iz radova obavljenih na nekretnini smještenoj u područjima blizu nacionalnih cesta ili obuhvaćenima općinskim razvojnim planovima;
- u) sva druga ograničenja prava vlasništva, svi drugi tereti i sve druge situacije koje po zakonu zahtijevaju zabilježbu u zemljišne knjige;
- v) odricanje od nekretnine u korist javne domene i takav prijenos, kada je potrebno zabilježiti hipoteku na prepušteno pravo;
- x) pravne činjenice koje utječu na prekid zabilježenih prava i tereta;
- z) vlasništvo na temelju kojeg se osniva turističko poduzeće i njegove izmjene.

Zabilježbu u zemljišne knjige zahtijevaju i sljedeće radnje, kao i konačne odluke slijedom izricanja konačne pravomoćne presude čiji su glavni ili sporedni cilj:

- a) priznavanje, uspostava, izmjena ili prestanak nekih prava navedenih u prethodnom odjeljku, kao i radnje opoziva;
- b) reorganizacija, potvrda o ništavnosti ili stavljanje zabilježbe izvan snage ili pak njezino poništavanje;
- c) postupci čiji je cilj naložiti pljenidbu ili popis, kao i druge mjere koje utječu na slobodno raspolaganje nekretninom te odgovarajuće naložene mjere.

Načela vođenja zemljišnih knjiga

Načelo provedivosti protiv trećih strana

Strane i njihovi nasljednici mogu navoditi činjenice koje zahtijevaju zabilježbu u zemljišne knjige, čak i ako nisu registrirane, osim uspostave hipoteke, čija pravomoćnost u odnosu na te strane ovisi o registraciji zabilježbe.

No, situacije za koje je potrebna zabilježba postaju pravomoćne u odnosu na treće strane tek od datuma odgovarajuće zabilježbe.

Načelo prvenstva

Prvo zabilježeno pravo nadjačava naknadne zabilježbe povezane s istom nekretninom po redoslijedu datuma zabilježbi i, ako su istog datuma, vremena odgovarajućih podnesaka.

Načelo zakonitosti

Održivost zahtjeva za zabilježbu procjenjuje se u skladu s primjenjivim zakonskim odredbama, podnesenim dokumentima i prethodnim zabilježbama. Posebna se pozornost poklanja provjeri identiteta zgrade, legitimiranju zainteresiranih strana, formalnoj propisnosti vlasničkih listova i valjanosti djela sadržanih u njima.

Načelo lanca vlasništva

Konačna zabilježba o uspostavi tereta pravnim postupcima ovisi o prethodnoj registraciji nekretnina u ime onoga na koga se teret odnosi.

Kada se radi o zabilježbi povezanoj s nekretninom za stjecanje ili priznanje prava koje se može prenijeti ili prava za posjed, vlasnik mora intervenirati kako bi se upisala nova konačna zabilježba, osim ako je situacija posljedica neke druge prethodne zabilježbe.

Opće pravilo roka za zabilježbu

Zahtjev za zabilježbu u pravilu je potrebno podnijeti u roku od 30 dana od datuma na koji su činjenice registrirane ili od datuma plaćanja poreznih obveza kada to plaćanje mora uslijediti nakon uspostave vlasništva (*titulação*) (u slučajevima raspodjele ili darivanja).

Druge karakteristike zemljišnoknjižnog postupka

Na zemljišne se knjige primjenjuje načelo legitimnog interesa (*princípio da instância*), tj. zabilježba se upisuje na zahtjev nekoga tko je u legitimnom položaju da to učini. Legitiman interes za zahtjev za zabilježbu u zemljišne knjige imaju: aktivni i pasivni subjekti povezanog pravnog odnosa i, općenito, svatko tko u njemu ima interesa ili obvezu promicati taj interes.

Zahtjev se može podnijeti osobno, elektroničkim putem, faksom ili poštom.

Zabilježbe se unose u zemljišne knjige samo kada su potkrijepljene dokumentima. Činjenice povezane sa zgradama u pravilu se bilježe u vlasničkom listu koji potvrđuje javni službenik (*escritura pública*) ili posebnim ovjerenim dokumentom (dokument koji ovjerava bilježnik, odvjetnik, savjetnik ili zemljišnoknjižni stručni referent te se prenosi na *web*-mjesto Predial Online).

Postoji obvezan mehanizam davanja informacija koje nedostaju, a ako zabilježbu nije moguće izvršiti kako je zatraženo, zemljišnoknjižni stručni referent radi prikupljanja nužnih dokumenata stupa u kontakt s osobom koja zahtijeva zabilježbu kako zabilježba ne bi bila odbijena ili proglašena uvjetnom.

Zemljišnoknjižni stručni referent izvršava zabilježbu u roku od 10 dana od datuma podneska.

Ako se zabilježba odbije ili izvrši uvjetno zbog neriješenih dvojbi, osoba koja podnosi zahtjev o tome dobiva rješenje s obrazloženjem i ima pravo na upravni priziv nadređenoj osobi zemljišnoknjižnog stručnog referenta ili na priziv putem suda.

Pristojbe

Pristojbe povezane sa zemljišnim knjigama utvrđene su Uredbom o pristojbama za stručne referente i bilježnike (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – Uredba sa zakonskom snagom br. 322-A/2001 od 14. prosinca 2001.).

Pristup informacijama iz zemljišnih knjiga

Informacijama se, osim putem papirnatih primjeraka potvrda, jednostavno može pristupiti i putem interneta na adresi <http://www.predialonline.pt/>, gdje se izdaje elektronička potvrda. Postoje ažurne informacije o pravnom statusu zgrada i neriješenim prijavama za registraciju. Pristup se temelji na godišnjoj pretplatničkoj tarifi koja iznosi 15 EUR. Prijava se mora izvršiti na temelju opisnog broja ili poreznog broja zgrade. Nakon uplate pristup

informacijama omogućen je putem certifikacijskog koda.

Druge usluge

U vezi sa zemljišnim knjigama u Portugalu dostupne su dvije usluge: Predial Online i Casa Pronta.

Predial Online

Na tom se *web*-mjestu mogu prenijeti ovjereni dokumenti u privatnom vlasništvu koji dokazuju pravne postupke i dokumenti za poništavanje hipoteka. Prihvaćaju se i obavijesti o prijenosu zgrada na subjekte sa zakonitim pravom prvenstva (kako bi mogli iskazati namjeru da iskoriste ili ne iskoriste ta prava). Moguće je pogledati i obavijesti objavljene u pogledu zgrada pod posebnim postupcima za osporavanje i ispravak.

Moguće je zatražiti i zabilježbe, za što je potrebno da se zainteresiranim stranama putem digitalne potvrde provjeri autentičnost.

Je li pristup *web*-mjestu Predial Online besplatan?

Većina je *web*-mjesta Predial Online dostupna besplatno. No, *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Uredba sa zakonskom snagom br. 322-A/2001 od 14. prosinca 2001.) utvrđuje naknade za pristup nekim dijelovima *web*-mjesta, koja su rezervirana samo korisnicima čija je autentičnost provjerena. Provjera autentičnosti obavlja se putem digitalne potvrde, a odnosi se osobito na internetske knjige (prijavu i provjeru statusa prijave) te podnošenje dokumenata (podnošenje i provjeru).

Informacije dostupne u registru na *web*-mjestu Predial Online

Web-mjesto pruža pristup informacijama i potvrdama povezanim s nekretninama zavedenima u portugalskim zemljišnim knjigama.

Casa Pronta

Usluga Casa Pronta sveobuhvatna je usluga koja omogućuje provođenje svih nužnih formalnosti povezanih s kupnjom i prodajom, darivanjem, zamjenom i plaćanjem u naravi (*dação pagamento*) urbanih, mješovitih i ruralnih zgrada pomoću bankovnog kredita ili bez njega, prijenos bankovnog zajma za kupnju stana ili kuće iz jedne banke u drugu ili podizanje hipotekarnog kredita na kuću. Putem usluge Casa Pronta moguće je i uspostaviti vlasništvo nad stanom (*propriedade horizontal*).

Prvi se korak postupaka obavlja u zemljišnoknjižnom uredu (*conservatória*) ili banci, koja *web*-mjestu može pristupiti putem korisničkog imena i zaporke. Taj proces može se pokrenuti u bilo kojem trenutku.

Web-mjesto pojedincu nudi priliku za davanje obavijesti o prijenosu zgrade kako bi subjekti sa zakonitim pravima prvenstva mogli iskazati namjeru za korištenje tih prava.

Je li pristup *web*-mjestu Casa Pronta besplatan?

Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Uredba sa zakonskom snagom br. 322-A/2001 od 14. prosinca 2001) utvrđuje naknade za pristup postupku.

Uz pristojbu od 15 EUR *web*-mjesto Web Casa Pronta pojedincima nudi priliku za davanje obavijesti o prijenosu zgrade.

To subjektima sa zakonitim pravima prvenstva omogućuje iskaz namjere za korištenje tih prava. U potonjem je slučaju, međutim, pristup *web*-mjestu ograničen.

Štoviše, *web*-mjestu Web Casa Pronta mogu pristupiti samo sljedeći subjektu:

- banke
- zemljišnoknjižni uredi
- subjekti koji uživaju zakonita prava prvenstva

Pristup se ostvaruje unosom korisničkog imena i zaporke.

Na najavu korištenja zakonitih prava prvenstva ne primjenjuju se nikakva ograničenja i to se može izvršiti besplatno.

Korisne poveznice

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

■ Posljednji put ažurirano: 07/04/2024

Verziju ove stranice na nacionalnom jeziku održava odgovarajuća država članica. Prijevode je napravila služba Europske komisije. Moguće promjene u originalu koje su unijela nadležna nacionalna tijela možda još nisu vidljive u drugim jezičnim verzijama. Europska komisija ne preuzima nikakvu odgovornost za informacije ili podatke sadržane ili navedene u ovom dokumentu. Pogledajte pravnu obavijest kako biste vidjeli propise o autorskim pravima države članice odgovorne za ovu stranicu.