

[Főoldal](#) > ... > [Nyilvántartások – Cégek, Fizetésképtelenség, Ingatlan](#) > [Tagállami Szintű Ingatlan-nyilvántartások](#) > [Portugal](#)

# Tagállami szintű ingatlan-nyilvántartások

Tartalomszolgáltató:

Portugália



Portugália

Ez az oldal a portugál ingatlan-nyilvántartásról nyújt áttekintést.

## Ingatlan-nyilvántartás (*Registo Predial*)

Az ingatlan-nyilvántartást a földhivatalok vezetik a nyilvántartásvezetők irányítása alatt, akik az *Instituto dos Registos e do Notariado* (Nyilvántartásvezetők és Közjegyzők Intézete) tagjai. A földhivatalok egész Portugáliában megtalálhatóak minden egyes közigazgatási egységben, viszont illetékességük nem korlátozódik csupán a földrajzi értelemben vett közigazgatási területükre, hanem eljárhatnak bármely Portugália területén lévő ingatlannal kapcsolatban.

Az ingatlan-nyilvántartás legfőbb célja, hogy információval szolgáljon egy adott ingatlan jogi helyzetét illetően, és biztosítsa az ingatlant érintő jogügyletek biztonságát. 2008. július 21. óta az ingatlant érintő minden jog és tény bejegyzése kötelező főszabály szerint.

A nyilvántartásba vétel egy olyan vélelmet keletkeztet, amely szerint az ingatlanhoz kapcsolódó jog a nyilvántartásban szereplő feltételeknek megfelelően megilleti a bejegyzett jogosultat.

### A következő tények és jogok bejegyzése kötelező:

- a) tulajdonjog, haszonélvezeti, használati, lakáshasználati, felülépítményi és szolgalmi jog alapítását, elismerését, megszerzését vagy módosítását kiváltó jogi tények;
- b) lakástulajdon (*propriedade horizontal*), valamint rendszeres tartózkodási jog megszerzését vagy módosítását kiváltó jogi tények;
- c) jogi tények, amelyek érvénytelenítik (*convenções anuláveis*) vagy törlik (*convenções resolúveis*) az a) pontban felsorolt jogokat;
- d) föld átalakítása felparcellázás, közös tulajdon alapítása vagy újraparcellázás következtében, és az ehhez kapcsolódó változások;
- e) birtokjog;
- d) tulajdonjog átruházására (*alienação*) vagy megterhelésre (*oneração*) tett ígéret, preferenciális megállapodások (*pactos de preferência*) és hatályba lépett végrendeleti rendelkezések, továbbá az ilyen helyzetekből létrejött szerződéses pozíció átruházása;
- g) tulajdonjog átruházása (*cessão*) hitelezők részére;
- h) jelzálogjog, ennek átruházása vagy módosítása, az ehhez kapcsolódó bejegyzési rangsor átruházása, kézizálog (*consignação de rendimentos*) létrejötte;

- i) kézízálog vagy jelzálog által biztosított hitel átruházása, amennyiben a biztosíték átruházása is szükséges;
- j) az ingatlan átruházása biztosítástechnikai tartalék vagy munkáltatói felelősség biztosítékaként;
- l) pénzügyi lízing és az ebből eredő jogok átruházása;
- m) hat évnél hosszabb ideig fennálló bérlet átruházása vagy albérletbe adása, a földhaszonbérlet kivételével;
- n) lefoglalás és fizetéseképtelenség bejelentése;
- o) jelzálog vagy kézízálog által biztosított vagyontárgy elzálogosítása, lefoglalása és leltárba való felvétele, valamint bármely más cselekmény vagy intézkedés, amely hatással van a vagyontárgy jogi helyzetére;
- p) kizárólagosság (*apanágio*) alapítása és annak módosításai;
- q) visszatérítendő ajándék csökkenésével kapcsolatos terhek (*ónus*);
- r) korlátozott bérleti díjú ingatlan (*casa de renda limitada*) megterhelése vagy az ekként nyilvántartott ingatlan gazdasági hasznainak megterhelése;
- s) mezőgazdasági támogatások esetében az éves támogatási összeg megterhelése;
- t) kártérítésről való lemondás kisajátítás esetében, amennyiben az ingatlan értéke a közelben található országos autópályákkal kapcsolatban végzett, vagy a területfejlesztési terv hatálya alá tartozó munkálatoknak köszönhetően növekszik;
- u) bármely más tulajdonjogot érintő korlátozás, teher vagy tény, amely esetében törvény írja elő a nyilvántartásba vételi kötelezettséget;
- v) az állam javára történő átengedés és az ebből eredő jogátruházás, amennyiben az átengedett jogot terhelő jelzálogjog bejegyzése kötelező;
- x) olyan jogi tények, amelyek a bejegyzett jogok, terhek és kötelezettségek megszűnését érintik;
- z) turisztikai vállalkozást létesítő jogcímeik és azok változásai.

Szintén fennáll a bejegyzési kötelezettség a következő cselekmények, továbbá azon jogerős határozatok esetében, amelyek elsődleges vagy másodlagos tárgya:

- a) az előző szakaszban felsorolt jogok elismerése, alapítása, módosítása vagy megszüntetése, valamint a semmissé nyilvánítás iránti keresetek;
- b) valamely bejegyzés vagy a bejegyzés törlésének helyesbítése, semmissé vagy érvénytelenné nyilvánítása;
- c) olyan eljárások, melyek tárgya az ingatlan lefoglalásának vagy leltárba vételének elrendelése, továbbá az ingatlannal való szabad rendelkezés jogát érintő minden más intézkedés és az ezek alapján elrendelt intézkedések.

## Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

### Harmadik féllel szembeni érvényesíthetőség elve

Az olyan tényekre, amelyek feljegyzése kötelező, még akkor is lehet hivatkozni a felek vagy örökösök között, ha a feljegyzés nem történt meg – a jelzálogjog alapításának kivételével, amelynél a felek közötti hatályosulás a feljegyzés meglététől függ.

A bejegyzést, illetve feljegyzést igénylő jogok és tények azonban csak a bejegyzés, illetve feljegyzés időpontjától számítva hatályosulnak harmadik felekkel szemben.

## Elsőbbség elve

Ugyanazon ingatlanra vonatkozóan a korábban bejegyzett jog megelőzi a később bejegyzett jogot, mégpedig a bejegyzések napjának sorrendjében, ugyanazon a napon történt bejegyzések esetében pedig a vonatkozó kérelem napjának sorrendjében.

## Törvényesség elve

Az egyes bejegyzés iránti kérelmek jogszerűsége az alkalmazandó jogszabályok, a benyújtott dokumentumok és a már fennálló bejegyzések alapján kerül megállapításra. Különös figyelemmel kell lenni az épület azonosítására, az érintett felek eljárási jogosultságára, a jogcímek formai megfelelőségére és a szóban forgó cselekmények érvényességére.

## Rangsor elve

A jogi aktusok által keletkeztetett terhek végleges bejegyzésének előfeltétele, hogy az ingatlant korábban a teherrel érintett személy nevére bejegyezték.

Amennyiben már van olyan bejegyzés az ingatlannal kapcsolatban, amely egy átruházható jog vagy a birtok megszerzését vagy átruházását érinti, az adott jogcím birtokosának kötelessége az új, jogerős bejegyzés iránti kérelmet benyújtani, kivéve, ha a kialakult helyzet egy korábbi bejegyzés eredményeképpen jött létre.

## A bejegyzés iránti kérelem benyújtására irányadó általános határidő

A bejegyzés iránti kérelmet főszabályként attól a naptól számított 30 napon belül kell benyújtani, amikor az arra okot adó tény bekövetkezett, vagy teljesítették az adófizetési kötelezettséget, amennyiben egy jogcím (*titulação*) keletkezése adófizetési kötelezettséget von maga után (felosztás vagy adományozás esetében).

## A nyilvántartásba vételi eljárás egyéb jellemzői

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozik a jogos érdek (*princípio da instância*) elve, amely szerint a bejegyzés olyan személy kérelmére történik, akinek a bejegyzéshez jogos érdeke fűződik. A következőknek fűződik jogos érdeke a nyilvántartásba történő bejegyzéshez: az érintett jogviszony közvetlenül vagy közvetetten érintett felei, és általánosságban mindazok, akik valamilyen érdekkel vagy az ilyen érdek érvényesítésére vonatkozó kötelezettséggel rendelkeznek az ingatlant illetően.

A kérelem benyújtható személyesen, elektronikusan, faxon vagy postai úton.

A bejegyzés iránti kérelmeket csak abban az esetben fogadják el, ha dokumentumokkal vannak alátámasztva. Az épületekhez kapcsolódó tényeket főszabályként állami tisztviselő által hitelesített okirat (*escritura pública*), vagy egyéb meghatározott, hitelesített okirat (közjegyző, ügyvéd, jogi képviselő vagy nyilvántartásvezető által hitelesített, és a Predial Online weboldalára feltöltött okirat) alapján jegyzik fel.

Hiánypótlási eljárás lefolytatása kötelező, amennyiben nem minden információ áll rendelkezésre, vagy a bejegyzést nem lehet a kérelemnek megfelelően teljesíteni. Ebben az esetben a nyilvántartásvezető a hiányzó okiratok beszerzése érdekében felveszi a kapcsolatot a kérelmezővel, hogy elkerülje a kérelem elutasítását vagy az ideiglenes bejegyzést.

A nyilvántartásvezető a kérelem benyújtásától számított 10 napon belül elvégzi a bejegyzést.

Amennyiben a bejegyzést elutasítják, vagy – bizonyos, fennálló aggályok miatt – csupán ideiglenes jelleggel végzik el, erről indokolt végzéssel értesítik a kérelmezőt, aki a végzés ellen közigazgatási jellegű jogorvoslati kérelemmel élhet a nyilvántartásvezető felettesénél, vagy bírósághoz fordulhat.

## Eljárási díjak

A nyilvántartásbai és közjegyzői díjakról szóló rendelet (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*)

- 2001. december 14-i, 322-A/2001. rendelet) határozza meg a földhivatali eljárás díjait.

## A nyilvántartásban tárolt adatokhoz való hozzáférés

Az adatok a papír alapú igazolásokon kívül – elektronikus tanúsítvány segítségével – a <http://www.predialonline.pt/> honlapon keresztül is könnyen hozzáférhetők. A honlap naprakész információkkal szolgál az épületek jogi helyzetéről és a folyamatban lévő bejegyzési kérelmekről. A hozzáféréshez éves előfizetés szükséges, melynek díja 15 euró. A kérelmet az ingatlan helyrajzi száma, vagy adószáma alapján kell benyújtani. A díjfizetést követően egy hitelesített kóddal van lehetőség információk lekérdezésére.

### Egyéb szolgáltatások

Portugáliában kétféle szolgáltatás működik az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatban: a Predial Online és a Casa Pronta.

### Predial Online

Erre az oldalra jogügyleteket, illetve jelzálog törlését igazoló, magánkézben lévő hitelesített dokumentumok tölthetők fel. z épületek átruházásáról szóló értesítések is megküldhetők a törvényen alapuló elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok számára (hogy jelezni tudják, kívánnak-e élni e jogukkal). Lehetőség van az épületekkel kapcsolatban közzétett dokumentumok megtekintésére is, az igazolásra és a kijavításra vonatkozó külön eljárások szerint.

Emellett bejegyzési kérelem is előterjeszthető, mely esetben az érdekelt feleknek digitális tanúsítvány segítségével kell azonosítaniuk magukat.

### Ingyenes-e a Predial Online oldalához való hozzáférés?

A Predial Online honlapjának nagy része ingyenesen hozzáférhető. Mindazonáltal a *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (a 2001. december 14-i, 322-A/2001. rendelet) díjkötelessé tette a weboldal bizonyos részeihez való hozzáférést, amely csak azonosított felhasználók számára engedélyezett. Az azonosítás digitális tanúsítvány segítségével történik, és különösen az online nyilvántartásokat (kérelmezés, valamint a kérelem alapján indult eljárás állásának ellenőrzése), valamint az okiratok benyújtását (benyújtás és betekintés) érinti.

### A Predial Online nyilvántartásában elérhető információk

Az oldal a portugál ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanokkal kapcsolatban nyilvántartott információkhoz és dokumentumokhoz biztosít hozzáférést.

### Casa Pronta

A Casa Pronta olyan egyablakos szolgáltatást nyújt, amelynek segítségével elvégezhető a szükséges formák minden – hitellel terhelt vagy attól mentes – lakás céljára szolgáló, vegyes használatú vagy mezőgazdasági épület adásvételével, ajándékozásával, cseréjével, fizetés ellenében történő átengedésével (*dação pagamento*), továbbá lakóingatlan vásárlásához felvett banki kölcsön bankok közötti átruházásával vagy házra vonatkozó jelzálogkölcsön felvételével kapcsolatban. A Casa Pronta szolgáltatás segítségével lakástulajdon (*propriedade horizontal*) alapítására is lehetőség van.

Az eljárás első lépését a földhivatal (*conservatória*) vagy a bank teszi meg, amelyek felhasználónév és jelszó segítségével hozzáférnek a weboldalhoz. Ez a művelet bármikor elvégezhető.

A weboldalon bármely magánszemély hirdetményt tehet közzé egy épület tulajdonjogának átruházásáról, így az elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok bejelenthetik, hogy kívánnak-e élni e jogukkal.

### Ingyenes-e a Casa Pronta szolgáltatásához való hozzáférés?

A *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (a 2001. december 14-i, 322-A/2001. rendelet) határozza meg az eljárási díjakat.

15 euró ellenében a Casa Pronta webes felülete bármely magánszemély számára biztosítja annak lehetőségét, hogy ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén hirdetményt tegyen közzé.

Így az elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok bejelenthetik, hogy kívánnak-e élni e jogukkal. Bár ez utóbbi esetben az oldalhoz való hozzáférés korlátozott.

Emellett csak a következő jogalanyok férnek hozzá a Casa Pronta webes felületéhez:

- bankok,
- földhivatalok,
- elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok.

A hozzáférés felhasználónévhez és jelszóhoz kötött.

Az elővásárlási jog gyakorlásának bejelentésével kapcsolatos hozzáférés nem korlátozott, továbbá díjmentesen elvégezhető.

## Hasznos linkek

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

---

■ Last update: 07/04/2024

E lap nemzeti nyelvű változatát az adott tagállam tartja 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. Az Európai Bizottság nem vállal semmifajta felelősséget az e dokumentumban szereplő vagy abban hivatkozott információk vagy adatok tekintetében. Az ezen oldalért felelős tagállam szerzői jogi szabályait a Jogi nyilatkozatban tekintheti meg.