

[Paġna Ewlenija](#) > ... > [Reġistri - Kummerċjali, Dwar L-insolvenza U Tal-artijiet](#) > [Reġistri Tal-artijiet Fil-pajjiżi Tal-UE](#) > Portugal

Reġistri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE

Il-kontenut ipprovdut minn
Portugall

Portugall



Din il-paġna tagħti ħarsa ġenerali lejn ir-reġistru tal-artijiet Portugiż.

Ir-Reġistru tal-Artijiet (*Registo Predial*)

Ir-reġistru tal-artijiet jinżamm mill-Uffiċċji tar-Reġistru tal-Artijiet, taħt id-direzzjoni tar-Reġistraturi tal-Artijiet, li huma parti mill-*Instituto dos Registos e do Notariado* (Istitut tar-Rekords u n-Nutara). Dawn l-uffiċċji huma mifruxa mal-Portugall kollu, f'kull municipalit  ta' idha l-ġurisdizzjoni tagħhom mhix limitata skont il-post ġeografiku tagħhom u jistgħu jieħdu kwalunkwe miżura marbuta ma' kwalunkwe propjetà fil-Portugall.

L-għan prinċipali tar-reġistru tal-artijiet huwa li jipprovi informazzjoni fuq l-istat ġuridiku tal-propjet  u jiżgura s-sigurt  tat-trasferiment tal-propjet . Bħala regola ġenerali, ir-reġistru huwa obligatorju għal kull kwistjoni marbuta mat-titoli sa mill-21 ta' Lulju 2008.

Ir-reġistru finali jikkostitwixxi preżunzjoni tal-eżistenza ta' dritt fuq il-propjet  li tappartjeni lill-possessor irreġistrat skont it-termini preċiżi stabbiliti fir-reġistru.

Każijiet li għalihom jinħtieġ annotament fir-reġistru tal-artijiet:

- a) fatti ġuridiċi li jstabbilixxu l-eżistenza, ir-rikonossiment, l-akkwist jew tibdil fid-dritt ta' propjet , użufrutt, użu u l-abitazzjoni, jew servitujiet;
- b) fatti ġuridiċi li jstabbilixxu l-eżistenza jew it-tibdil fis-sidien ta' appartamenti (*propriedade horizontal*) u d-dritt ta' residenza perijodika;
- c) fatti legali li jħassru (*convenções anuláveis*) jew jikkancellaw (*convenções resolúveis*) id-drittijiet imsemmija fil-paragrafu a);
- d) modifika fl-artijiet minħabba diviżjoni f'porzjonijiet, it-twaqqif tal-kopropjet  u d-diviżjoni mill-ġdid tal-art f'porzjonijiet, kif ukoll tibdil relatat;
- e) is-sempliċi pussess;
- f) wegħda ta' ċessjoni (*alienação*) jew ipoteka (*oneração*), ftehim ta' preferenza (*pactos de preferência*) u dispozizzjonijiet testamentarji, meta dawn jidhru fis-seħħ, kif ukoll ċessjoni tal-pożizzjoni kuntrattwali minħabba l-fatti kkonċernati;
- g) ċessjoni (*cessão*) ta' propjetà lill-kredituri;
- h) ipoteka, ċessjoni jew modifika tagħha, ċessjoni tal-prijorit  tad-dritt li għandha l-ipoteka u l-assenjazzjoni tal-kera (*consignação de rendimentos*);
- i) it-trasferiment tad-debiti garantiti mill-ipoteka jew mill-assenjazzjoni tal-kera, fejn il-garanzija teħtieġ li tiġi trasferita;

- j) l-għoti tal-propjetà immobbli bħala garanzija għar-riservi tekniċi tal-kumpaniji tal-assigurazzjoni, kif ukoll il-garanzija tar-responsabbiltà ta' min iħaddem;
- l) il-kera finanzjarja u t-trasferiment tal-propjetà;
- m) lokazzjoni li ddum aktar minn sitt snin u trasferiment tal-propjetà jew sullokazzjoni, flief għall-qbiela tar-raba';
- n) sekwestru u dikjarazzjoni tal-insolvenza;
- o) pleġġ, sekwestru, qbid u inventarju tal-assi garantiti b'ipoteka jew assenjazzjoni tal-kera u atti jew miżuri oħra li jaffettwaw dawn l-assi;
- p) stabbiliment ta' 'fedekommessi' (*apanágio*) u l-emendi tagħhom;
- q) obbligu (*ónus*) ta' kull tnaqqis f'donazzjoni soġġetta għar-rifużjoni;
- r) piżijiet ta' dar għall-abitazzjoni bil-kera kontrollata (*casa de renda limitada*) jew l-introjtu fuq bini ta' din il-kategorija;
- s) obbligu tal-ħlas tar-renta għall-każijiet tal-għajnuna lill-bdiewa;
- t) rinunzja għall-kumpens, f'każ ta' esproprijazzjoni, għaž-żieda fil-valur tal-propjetà minħabba x-xogħol fuq l-immobbli f'żoni hdejn toroq nazzjonali jew żoni koperti minn pjanijiet muniċipali ta' titjib;
- u) restrizzjonijiet oħra fuq id-dritt ta' propjetà, piżijiet oħra u sitwazzjonijiet oħra li bil-liġi jridu jitniżżlu fir-reġistru;
- v) konċessjoni tal-propjetà lill-gvern u t-trasferiment tal-propjetà, fejn trid tiġi registrata l-ipoteka fuq id-dritt konċess;
- x) fatti legali li jaffettwaw it-terminazzjoni tad-drittijiet registrati, il-piżijiet jew l-obbligi.
- z) it-titolu li jstabilixxi impriża tat-turiżmu u l-emendi tiegħu.

L-atti li ġejjin ukoll iridu jiġu rreġistrati fir-reġistru tal-artijiet, kif ukoll id-deċiżjonijiet finali wara l-għoti ta' sentenza finali, li l-għan prinċipali jew alternattiv tiegħu huwa:

- a) ir-rikonoxximent, l-istabbiliment, l-emenda jew it-terminazzjoni ta' wħud mid-drittijiet msemmija fil-paragrafu ta' qabel, kif ukoll l-atti revokatorji;
- b) ir-riorganizzazzjoni, id-dikjarazzjoni ta' nullità jew l-invalidità ta' reġistrazzjoni jew il-kancellament tagħha;
- c) proċeduri li l-għan tagħhom huwa li jiddikjaraw l-anness u l-inventarju, kif ukoll miżuri oħra li jaffettwaw it-trasferiment hieles tal-propjetà, u l-miżuri rispettivi ddikjarati.

Il-prinċipji tar-reġistru tal-artijiet

Il-prinċipju tal-infurzar kontra terzi

Il-fatti li jridu jitniżżlu fir-reġistru, anke jekk mhux registrati, jistgħu jitqajmu bejn il-partijiet jew l-eredi tagħhom, bl-eċċezzjoni tal-iskrizzjoni ta' ipoteka, li għandha effett bejn il-partijiet biss jekk tiġi rreġistrata fir-reġistru.

Madankollu, każijiet li jridu jitniżżlu fir-reġistru għandhom effett kontra terzi mid-data tal-iskrizzjoni.

Il-prinċipju tal-prijorità

L-ewwel dritt irreġistrat jieħu preċedenza fuq drittijiet irreġistrati aktar tard fuq l-istess propjetà, fl-ordni tad-data tar-reġistrazzjonijiet, u, fl-istess jum, skont il-ħin li fih saru s-sottomissjonijiet korrispondenti.

Il-prinċipju tal-legalità

Il-possibilità li tintlaqa' rikjesta għar-registrazzjoni tiġi eżaminata kontra d-dispożizzjonijiet ġuridici applikabbli, id-dokumenti preżentati u r-registrazzjoni ta' qabel. Tingħata attenzjoni speċjali fil-verifika tal-indirizz tal-bini, il-leġittimità tal-interess tal-partijiet interessati, il-validità formali tat-titoli u l-validità tal-atti li jaġġtu t-titolu.

Il-prinċipju tal-katina tat-titolu

L-aħħar registrazzjoni li toħloq il-piżijiet permezz ta' atti ġuridici tiddependi fuq ir-registrazzjoni ta' qabilha fuq il-propjetajiet li l-piż japplika għalihom.

F'każ illi hemm registrazzjoni dwar il-propjetà għall-akkwist jew rikonoxximent ta' dritt li jista' jiġi trasferit jew għal sempliċi pussess, id-detentur rispettiv ta' kull titolu jrid jaġixxi sabiex issir registrazzjoni ġdida u finali, sakemm din is-sitwazzjoni mhix konsegwenza ta' registrazzjoni oħra minn qabel.

Regola ġenerali għall-preskrizzjoni biex issir registrazzjoni

Bħala regola ġenerali, ir-registrazzjoni trid tintalab fi żmien 30 ġurnata mid-data li fiha ġew ir-registrati l-fatti jew mid-data tal-ħlas tat-taxxa fejn il-pagament irid isir wara l-istabbiliment tat-titolu (*titulação*) (f'każ ta' konsenja jew donazzjonijiet).

Karatteristiċi oħra tal-proċedura ta' registrazzjoni

Il-prinċipju tal-interess leġittimu (*princípio da instância*) japplika għar-registru tal-artijiet, jiġifieri li r-registrazzjoni ssir fuq talba ta' persuna li qiegħda f'pożizzjoni leġittima biex titlob hekk. Dawn li ġejjin għandhom interess leġittimu biex jitolbu registrazzjoni fir-registru: is-soġġetti attivi u passivi tar-relazzjoni ġuridika kkonċernata, u, b'mod ġenerali, kull min għandu interess jew għandu obbligu li jipromwovi dan l-interess.

It-talba tista' ssir personalment, elettronikament, bil-feks jew bil-posta.

Ir-registrazzjonijiet isiru biss fejn jiġu ppreżentati wkoll dokumenti. Il-fatti marbuta mal-bini, bħala regola ġenerali, jitniżżlu f'kuntratt iċċertifikat minn uffiċjal pubbliku (*escritura pública*) jew minn dokument speċifiku u awtentikat (dokument awtentikat minn nutar, avukat, prokuratur legali jew registrar tal-artijiet u ppubblikat fuq is-sit elettroniku Predial Online).

Hemm mekkaniżmu obligatorju li jipprovdi l-informazzjoni li tkun nieqsa, jew, jekk ir-registrazzjoni ma tistax issir kif mitlub, ir-registratur jikkuntattja lill-persuna li titlob ir-registrazzjoni biex tiġbor id-dokumenti kollha meħtieġa, sabiex ir-registrazzjoni ma tiġix miċħuda jew tingħata temporanjament.

Ir-registratur jirregistra t-talba fi żmien għaxart ijiem mid-data tat-talba.

Jekk ir-registrazzjoni tiġi miċħuda jew ssir provvizorjament, minħabba xi dubji, il-persuna li tagħmel it-talba tiġi infurmata bir-raġunijiet u tista' tippreżenta appell amministrattiv kontenzjuż quddiem is-superjur tar-registru skont il-ġerarkija jew tappella l-qorti.

Tariffi

Ir-Regolament dwar it-tariffi għar-rekords u n-nutara (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* - Dekret-Liġi Nru 322-A/2001 tal-14 ta' Diċembru 2001) jistabbilixxi t-tariffi għar-registru tal-artijiet.

L-aċċess għall-informazzjoni fir-registru

Minbarra kopji stampati taċ-ċertifikati, l-informazzjoni tista' tiġi aċċessata faċilment onlajn fuq <http://www.predialonline.pt/> permezz ta' ċertifikat elettroniku. Hemm informazzjoni aġġornata fuq is-sitwazzjoni ġuridika tal-bini u dwar l-applikazzjonijiet pendenti għar-registrazzjoni. L-aċċess huwa bbażat fuq pjan ta' abbonament annwali, u jiswa €15. L-applikazzjoni trid issir permezz tan-numru deskrittiv tal-bini jew in-numru tat-taxxa tiegħu. Wara li jsir il-ħlas, kodiċi ta' ċertifikazzjoni jippermetti l-aċċess għall-informazzjoni.

Servizzi oħra

Fil-Portugall, huma disponibbli żewġ registri relatati mal-artijiet: Predial Online u Casa Pronta.

Predial Online

Kemm dokumenti awtentikati li jkunu proprjetà privata u li jixhdu atti legali kif ukoll dokumenti ta' kancellazzjoni tal-ipoteki jistgħu jittellgħu fis-sit. L-avviżi dwar it-trasferiment tal-bini lil entitajiet bi dritt legali ta' preferenza (biex dawn ikunu jistgħu jħabbru l-intenzjoni tagħhom jeżerċitawx tali drittijiet jew le) jiġu aċċettati wkoll. Huwa wkoll possibbli li tikkonsulta dokumenti ppubblikati rigward il-bini skont il-proċeduri speċjali għal ġustifikazzjoni u korrezzjoni.

Jistgħu jintalbu wkoll reġistrazzjonijiet, fejn il-partijiet iridu jawtentikaw lilhom infushom permezz ta' ċertifikat diġitali.

L-aċċess għal Predial Online huwa mingħajr ħlas?

Il-parti l-kbira tas-sit elettroniku Predial Online huwa disponibbli mingħajr ħlas. Madanakollu, *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Dekret-Liġi Nru 322-A/2001 tal-14 ta' Diċembru 2001) jistabbilixxi t-tariffi għall-aċċess għal ċerti taqsimiet tas-sit elettroniku, li huma riżervati għall-użu minn utenti awtentikati. L-awtentikazzjoni ssir permezz ta' ċertifikat diġitali, u tirrigwarda b'mod partikolari r-registri onlajn (applikazzjoni u konsultazzjoni tal-istat tal-applikazzjoni) u d-depożitu tad-dokumenti (depożitu u konsultazzjoni).

Informazzjoni disponibbli fir-registru ta' Predial Online

Is-sit elettroniku jagħti aċċess għall-informazzjoni u ċ-ċertifikati marbuta mal-propjetà immobbli rreġistrata fir-registru tal-artijiet Portugiż

Casa Pronta

Is-servizz Casa Pronta joffri servizz sħiħ, sabiex isiru l-formalitajiet kollha relatati mal-akkwist u l-bejgħ, id-donazzjoni, l-iskambju, *datio in solutio* (*dação pagamento*), ta' fondi urbani, rurali jew imħallta, bi jew mingħajr self mill-bank, sat-trasferiment ta' self mill-bank għax-xiri ta' dar għall-abitazzjoni minn bank għall-ieħor jew l-għoti ta' self bl-iskrizzjoni ta' ipoteka fuq id-dar. Is-servizz ta' Casa Pronta jista' jintuża wkoll sabiex jiġi stabbilit id-dritt ta' propjetà tal-appartamenti (*propriedade horizontal*).

L-ewwel pass f'dawn il-proċeduri isir mar-registru tal-artijiet (*conservatória*) jew ma' bank, li għandhom aċċess għas-sit elettroniku permezz ta' username u password. Dan il-proċess jista' jiġi segwit fi kwalunkwe ħin.

Is-sit elettroniku joffri lil kwalunkwe individwu l-opportunità li javża dwar it-trasferiment ta' bini, sabiex l-entitajiet bid-drittijiet legali ta' preferenza jkunu jistgħu jħabbru l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw dawn id-drittijiet.

L-aċċess għal Casa Pronta huwa mingħajr ħlas?

Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Dekret-Liġi Nru 322-A/2001 tal-14 ta' Diċembru 2001) jistabbilixxi t-tariffi ta' aċċess għal din il-proċedura.

B'tariffa ta' €15, is-sit elettroniku ta' Casa Pronta joffri lil kull individwu ċ-ċans li javża lil terzi bi trasferiment tal-bini.

Dan jagħti l-possibbiltà lill-entitajiet li jkollhom id-dritt legali ta' preferenza biex iħabbru l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw dak id-dritt. Madankollu, f'dan it-tieni każ, l-aċċess għas-sit huwa ristrett.

Barra minn hekk, l-entitajiet li ġejjin biss għandhom aċċess għas-sit elettroniku ta' Casa Pronta:

- Banek
- Registri tal-artijiet
- Entitajiet li jirċievu drittijiet legali ta' preferenza

L-aċċess jinkiseb billi jiddaħħlu isem l-utent u password.

Ma tapplika l-ebda restrizzjoni għall-aċċess fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet biex jiġu eżerċitati d-drittijiet legali ta' preferenza, li jistgħu jsiru mingħajr ħlas.

Ħoloq utli

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

■ L-aħħar aġġornament: 07/04/2024

Il-verzjoni bil-lingwa nazzjonali hija ġestita mill-Istat Membru rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-oriġinal mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidherx fit-traduzzjonijiet. Il-Kummissjoni Ewropea ma taċċetta responsabbiltà jew kwalunkwe tip ta' tort fir-rigward ta' kull 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-paġna.