

Кадастри и имотни регистри в държавите-членки - Португалия



Tento text byl přeložen strojově. Za kvalitu překladu neručíme.

Настоящата страница предоставя обобщение на кадастрите и имотните регистри на Португалия.

Кадастър и имотен регистър (Registo Predial)

По същество имотният регистър има за цел да даде публичност на правното положение на сградите с цел гарантиране на сигурността на законната търговия с недвижими имоти и по принцип е задължителен за всички актове, считано от 21 юли 2008 г.

Окончателният регистър представлява презумпция за съществуването на правото на собственост, което принадлежи на регистрирания притежател съгласно точно определените условия, определени в регистъра.

В Португалия имотният регистър се осигурява от регистратори, под ръководството на квестори.

Регистрационните услуги са децентрализирани услуги на Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), който е публичен институт, интегриран в непрякото управление на държавата и под надзора и надзора на Министерството на правосъдието. Тези услуги са разпръснати на цялата национална територия, във всяка община, но компетентността им не е ограничена до територията на общината и може да се извършва по отношение на всяка земя, разположена в Португалия.

Ситуации, изискващи вписване в кадастъра и имотния регистър:

Съгласно членове 2 и 3 от Кодекса за кадастъра и имотния регистър се изисква регистрация:

1. Правни факти, които пораждат създаването, признаването, придобиването или промяната в правата на собственост, в правото на плодopolзване, ползване и обитаване, на суперфиция или сервитут;
2. Правни факти, които пораждат създаването или промяната в етажната собственост (propriedade horizontal) и правото на периодично пребиваване;
3. Правни факти, които анулират (convenções anuláveis) или отменят (convenções resolúveis) правата, посочени в буква а);
4. Промяна в предназначението на земята в резултат на разделяне на парцели, учредяване на съсобственост и препарцелиране, както и свързаните с това промени;
5. Владение;
6. Ангажимент за разпореждане (alienação) или тежест (oneração), преференциални споразумения (pactos de preferência) и завещателни разпореждания, когато те са влезли в сила, както и възлагането на договорен статут, произтичащ от тези ситуации;
7. Прехвърляне (cessão) на собственост на кредитори;
8. Ипотека, прехвърляне или промяна на ипотека, прехвърляне на класификацията на съответното вписване и прехвърляне на вземания (consignação de rendimentos);
9. Прехвърляне на кредити, гарантирани с ипотека, или прехвърляне на вземания, когато се налага прехвърляне на гаранция;
10. Определяне на недвижим имот като гаранция на технически резерви на застрахователни дружества, както и гаранция за отговорност на работодатели;
11. Финансов лизинг и прехвърляне на собствеността по него;

12. Лизинг с продължителност повече от шест години и прехвърляне на собствеността по него или на пренаематели, с изключение на договорите за аренда;
13. Запор и обявяване в несъстоятелност;
14. Залог, запор, конфискация и опис на активи, гарантирани с ипотека или прехвърляне на вземания, и всякакви други актове или мерки, които засягат тези активи;
15. Конфискацията при наказателни производства;
16. Учредяване на „апанаж“ (арапágio) и неговите изменения;
17. Тежест (ópus) на всякакъв вид намаляване на дарения, подлежащи на възстановяване;
18. Тежест на жилище с контролиран наем (casa de renda limitada) или от икономически приходи от сгради, категоризирани като такива;
19. Тежест на плащане на годишна рента, предвидена в случаите на подпомагане за селското стопанство;
20. Отказ на обезщетение в случай на отчуждаване поради увеличението на стойността в резултат на работата, извършена в недвижим имот, намиращ се в зони в близост до национални пътища или попадащ в общинските планове за благоустройство;
21. Всякакви други ограничения върху правото на собственост, всякакви други тежести и всякакви други ситуации, изискващи по закон вписване в регистъра;
22. Предоставянето на собственост в публичното пространство и неговите преводи, когато правото е предоставено, ако иска да впише ипотека;
23. Правни факти, които внасят погасяването на регистрираните права, такси или плащания;
24. Право на собственост, което позволява създаване на туристическо предприятие, и неговите изменения.

Регистрацията също подлежи на регистрация:

- Признаването, учредяването, изменението или отмяната на което и да е от правата, посочени по-горе, както и отменителни иски;
- Реорганизация, обявяване на нищожност или недействителност или заличаване на запис или на неговата отмяна;
- Окончателните решения относно предишни действия веднага след като придобият силата на пресъдено нещо;
- Процедури за даване на запор, както и описание на изземването и всички други договорености, които засягат свободното разпореждане с имущество; и
- Описаните по-горе процедури.

Принципи на кадастъра и на имотния регистър

Принцип на изпълняемост спрямо трети страни

Съгласно член 5 от Кодекса на имотния регистър актовете, подлежащи на вписване, имат действие спрямо трети лица само след датата, на която са били регистрирани, с изключение на:

- придобиването, основаващо се на притежаването, на собствеността, правото на ползване, жилището, площта или сервитута;
- видими сервитути; и
- фактите, свързани с активи за неопределено време, до момента, в който бъдат уточнени и определени.

Принцип за приоритет

Съгласно член 6 от Кодекса за недвижимата собственост първото мито има предимство пред тези, които следват по отношение на същите стоки, по реда на датата на регистрация и, до същата дата, срока за представяне на съответните становища.

Принцип на законност

Всъщност съгласно член 68 от Кодекса за качеството на земите жизнеспособността на дадена заявка за регистрация се преценява от гледна точка на приложимите законови разпоредби, на представените документи и на предходните

документи, по-специално на идентичността на сградата, на легитимността на заинтересованите страни, на формалната редовност на заглавията и на валидността на съдържащите се в тях актове.

Принцип на наследяване на правото на собственост

Съгласно член 34 от Кодекса за кадастъра и имотния регистър окончателната регистрация на разходите по правни сделки зависи от предварителното вписване на стоките от името на тези, които ги натоварват.

Окончателната регистрация за придобиване на права зависи от предварителното вписване на стоките от името на прехвърлителя, когато документът, доказващ правото на прехвърлителя, не е бил предявен пред службата по регистрация, с изключение на случаите на регистриране на придобиването въз основа на обмена, когато винаги се отменя регистрацията.

Когато има запис за придобиване или за законно признаване на право, което може да бъде прехвърлено или владението върху него, е необходимо съответният притежател да се намеси, за да може да направи ново вписване, освен ако събитието е резултат от друго регистрирано право.

Принцип на ефективност между страните

Съгласно член 4 от Кодекса за поземлената регистрация фактите, които подлежат на регистрация, макар да не са регистрирани, могат да бъдат изтъкнати между самите страни или техните наследници, с изключение на учредяването на ипотека, чиято ефективност между самите страни зависи от изпълнението на регистъра.

Общо правило относно срока за регистрация

Като общо правило и в съответствие с член 8в, параграф 1 от Кодекса за поземлената собственост, регистрацията трябва да бъде поискана в срок от 2 месеца от датата на настъпване на фактите.

Други характеристики на процеса на регистрация

Принцип

В имотния регистър по принцип принципът на производството, а именно регистрацията, се извършва по искане на лицето, което има процесуална легитимация (член 41 от Кодекса за поземлената регистрация).

Имат законен интерес да искат вписване в регистъра: активни и пасивни субекти на съответните правоотношения, и като цяло — всеки, който има интерес от това, или имат задължение да насърчават такъв интерес.

Заявленията могат да се подават лично, по имейл или по пощата.

Могат да се вписват само факти, подкрепени от документални доказателства. Фактите във връзка със сгради по правило са записани в акт, заверен от публично длъжностно лице (*escritura pública*) или със специален заверен документ (документ, заверен от нотариус, адвокат или от длъжностно лице по вписванията в регистъра, и качен в онлайн портала на Predial).

Недостатък на дефектите

Предвиден е задължителен механизъм за отстраняване на недостатъците, предвиден в член 73 от Кодекса на поземления регистър, който се състои в производство, предхождащо решението за квалификация и трябва да се използва при наличие на пропуски, които могат да бъдат отстранени служебно, въз основа на документи, подадени или съществуващи в компетентния орган за регистрация, или чрез пряк достъп до информацията, съдържаща се в базите данни на органите или службите на публичните органи.

Тъй като не е възможно да се допълни служебно, при условие че пропускът не е свързан с ново заявление за регистрация, нито представлява основание за отказ, тъй като фактът, че документът вече е регистриран, вече е регистриран или не подлежи на регистрация, че обстоятелството, че документът вече е регистриран, е нищожен или че регистърът е вече установен като временен за всяко съмнение, и фактът, че съответното лице не може да бъде заличено от регистъра, компетентната служба за регистрация информира писмено заявителя по електронна поща или чрез пощенски регистър, за да го направи в срок от пет дни.

В случай на недостатък, който не е отстранен от действие на жалбоподателя, регистрацията не се извършва временно или се отказва, ако въпросните пропуски се отнасят до пропускане на документи, които трябва да бъдат издадени от

органите или службите на публичната администрация, и съдържащата се в тях информация не може да бъде получена чрез достъп до съответните бази данни. В този случай службите трябва да гарантират, че документите се получават пряко от тези органи.

Срок за изпълнение на отчетите

Длъжностното лице по вписванията извършва вписването в срок до 10 дни от датата на заявката.

Когато регистрацията е квалифицирана като различна от исканата, заявителят се уведомява с мотивирано определение и може да обжалва, йерархично или по съдебен ред.

Разходи

По отношение на кадастъра и имотния регистър се прилагат разходите, предвидени в Наредба за регистър на земеделските земи (Emolumentar dos Registos e do Notariado) (Наредба-закон № 322-A/2001 от 14 декември 1999 г.).

Достъп до информацията по регистрацията

В допълнение към хартиените копия информацията може лесно да бъде достъпна онлайн на адрес <http://www.predialonline.pt/> посредством електронен сертификат. актуална информация за правното положение на сградите и за висящите заявления за регистрация е актуална.

Достъпът е възможен чрез годишен абонамент и разходи от 15 EUR или 20 EUR в зависимост от това дали искането за записване или подновяване на постоянен достъп до удостоверение за поземлени регистри е подадено чрез електронния адрес, посочен по-горе, или устно в служба по вписванията за актове за регистриране на земи. Заявлението трябва да бъде направено въз основа на описателния номер на сградата или на нейния данъчен номер. След извършване на плащането информацията се предоставя при въвеждане на удостоверителния код.

Достъп до съдържащата се в регистъра информация може да се получи и чрез **опростена информация за земята**, която се състои от предоставянето на разположение на несертифицирана, постоянно актуализирана информация, съдържаща описанието на сградата и идентификация на собственика, даваща възможност на всеки гражданин да проверява по опростен и по-евтин начин дали те са регистрирани за определен имот, ипотеки или други тежести или такси. За всяка сграда се дължи такса от 6 EUR за всяка сграда. В допълнение към тази такса, сумата от 4 EUR се начислява в случаите, когато молбата се подава устно в отдел, отговарящ за съставянето на имотния регистър.

Други услуги

В Португалия има два регистъра във връзка с кадастрите: Имущество онлайн и Casa Pronta.

Поземлен имот

Записите **могат** да бъдат поискани на страницата <http://www.predialonline.mj.pt/>, а съответните лица трябва да се удостоверят с цифров сертификат.

На същото място е възможно да се депозират по електронен път заверени лични документи, свързани с правни сделки и разрешения за анулиране на ипотеки.

Също така е възможно да се генерират реклами, предназначени за рекламиране на основните елементи на свързаната с имуществото дейност, така че субектите с право на преференциално изкупуване да могат да изразят намерението си да упражнят правото или не. Също така е възможно да се направи справка с публикувани уведомления във връзка със сгради в съответствие със специалните процедури за обосноваване и коригиране.

Достъп до интернет регистър на земеделските земи онлайн

Достъпът до по-голямата част от онлайн страницата на Land Online е безплатен. Достъпът до някои услуги обаче е свързан с разходи, определени в Наредбата за условията за регистрация и нотариусите (Наредба-закон № 322-A/2001 от 14 декември) и запазени за удостоверените потребители. Удостоверяването се извършва посредством цифров сертификат и се отнася по-специално до онлайн регистрацията (искане и справка за имущественото състояние на имота) и до депозирането на документи (депозиране и консултиране).

„Prota House“ (Европейска комисия)

Услугата „Pronta“ осигурява обслужване на едно гише за всички необходими формалности за покупката, подаряването, подаръка, размяната, мястото на плащане, на градска, смесена или земеделска земя, със или без банков кредит,

прехвърлянето на банков заем за закупуване на банка от една банка на друга или реализирането на кредит, обезпечен с ипотека върху къщата. Също така е възможно Casa Pronta да се използва и за учредяване на етажна собственост (propriedade horizontal).

Първата стъпка от процедурите е чрез имотния регистър (conservatória) или банка, която може да получи достъп до уебсайта чрез въвеждане на потребителско име и парола. Този процес може да бъде извършен по всяко време.

Уебсайтът позволява на всеки да обяви предаването на дадено свойство, така че субектите с право на преференциално изкупуване да могат да изразят намерението си да упражнят правото или не.

Достъп до Дома на Европа

Достъп до процедурата има разходите, посочени в регламента Emolumentar dos Registos e do Notariado (Наредба-закон № 322-A/2001 от 14 декември 2009 г.).

Уебсайтът Casa Pronta позволява на всеки да обяви предаването на имот срещу заплащане на такса от 15 EUR.

Субектите с право на предпочитително записване могат да заявят намерението си да упражнят това право безплатно. В последния случай обаче достъпът до сайта е ограничен.

Освен това само следните субекти имат достъп до уебсайта Casa Pronta:

- Банки
- Поземлен регистър
- Субекти, които получават законно право на предпочитание

Достъпът се получава след въвеждане на парола и потребителско име.

Няма ограничения за достъпа до справки с обявленията за упражняване на законни права за преференции, които могат да бъдат показвани безплатно.

Полезни връзки

[Имущество онлайн](#)

[„Prota House“ \(Европейска комисия\)](#)

Това е машинен превод на съдържанието. Собственикът на настоящата страница не носи никаква отговорност за качеството на този машинно преведен текст.

Последна актуализация: 26/08/2019