

Home>Register – Unternehmensregister, Insolvenzregister und Grundbücher>Grundbücher in den Mitgliedstaaten

Registri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE

Portugal

Din il-paġna tagħti ħarsa ġenerali lejn ir-registru tal-artijiet Portuġiż.

Ir-registru tal-Artijiet (Registo Predial)

Ir-registru tal-artijiet essenzjalment għandu l-għan li jagħti pubbliċità lis-sitwazzjoni ġuridika tal-bini, bil-għan li tiġi żgurata s-sigurtà tal-kummerċ tal-proprietà legali u, bħala regola ġenerali, huwa obbligatorju għal kull att b'effett mill-21 ta' Lulju 2008.

Ir-registru finali jikkostitwixxi preżunzjoni tal-eżistenza ta' dritt fuq il-propjetà li tappartjeni lill-possessur irregistrat skont it-termini preċiżi stabbiliti fir-registru. Fil-Portugall, ir-registru tal-artijiet huwa pprovdut minn registraturi, immexxija mill-konservaturi.

Is-servizzi ta' registrazzjoni huma servizzi deċentralizzati tal-Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), li huwa istitut pubbliku integrat fl-amministrazzjoni indiretta tal-Istat u taħt is-superviżjoni u s-superviżjoni tal-Ministeru tal-Gustizzja. Dawn is-servizzi huma mxerrda madwar it-territorju nazzjonali, f'kull municiplità, iżda l-kompetenza tagħhom mhijex delimitata skont it-territorju tal-municiplità u tista' titwettaq fir-rigward ta' kwalunkwe art li tinsab fil-Portugall.

Każijiet li għalihom jenħtieġ annotament fir-registru tal-artijiet:

Skont l-Artikoli 2 u 3 tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, ir-registrazzjoni hija meħtieġa:

Fatti ġuridici li jistabbilixxu l-eżistenza, ir-rikonoxximent, l-akkwist jew tibdil fid-dritt ta' propjetà, użufrutt, użu u l-abitazzjoni, jew servitutijiet;

Fatti ġuridici li jistabbilixxu l-eżistenza jew it-tibdil fis-sidien ta' appartamenti (propriedade horizontal) u d-dritt ta' residenza perjodika;

Fatti legali li jħassru (convenções anuláveis) jew jikkancelaw (convenções resolúveis) id-drittijiet imsemmija fil-paragrafu a);

Modifika fl-artijiet minhabba diviżjoni f'porzjonijiet, it-twaqqif tal-koprojetà u d-diviżjoni mill-ġdid tal-art f'porzjonijiet, kif ukoll tibdil relatat;

Is-sempliċi pussess;

Wegħda ta' ċessjoni (alienação) jew ipoteka (oneração), ftehim ta' preferenza (pactos de preferência) u dispożizzjonijiet testamentarij, meta dawn jidhlu fis-seħħ, kif ukoll ċessjoni tal-pożizzjoni kuntrattwali minhabba l-fatti kkonċernati;

Ċessjoni (cessão) ta' propjetà lill-kredituri;

Ipoteka, ċessjoni jew modifika tagħha, ċessjoni tal-priorità tad-dritt li għandha l-ipoteka u l-assenjazzjoni tal-kera (conservação de rendimentos);

It-trasferiment tad-debiti garantiti mill-ipoteka jew mill-assenjazzjoni tal-kera, fejn il-garanzija teħtieġ li tiġi trasferita;

L-ghoti tal-propjetà immobbli bħala garanzija għar-riservi teknici tal-kumpaniji tal-assigurazzjoni, kif ukoll il-garanzija tar-responsabbiltà ta' min iħaddem;

Il-kera finanzjarja u t-trasferiment tal-propjetà;

Lokazzjoni li dhum aktar minn sitt snin u trasferiment tal-propjetà jew sullokazzjoni, ħlief għall-qbiela tar-raba';

Sekwestru u dikjarazzjoni tal-insolvenza;

Pleġġ, sekwestru, qbid u inventarju tal-assi garantiti b'ipoteka jew assenjazzjoni tal-kera u atti jew miżuri oħra li jaffettwaw dawn l-assi;

Konfiska fi proċedimenti kriminali;

Stabbiliment ta' 'fedekommessi' (apanágio) u l-emendi tagħhom;

Obbligu (ónus) ta' kull tnaqqis f'donazzjoni soġġetta għar-rifużjoni;

Piżijiet ta' dar għall-abitazzjoni bil-kera kontrollata (casa de renda limitada) jew l-introjt fuq bini ta' din il-kategorija;

Obbligu tal-ħlas tar-renta għall-każijiet tal-ġajjnuna lill-bdiewa;

Rinunza għall-kumpens, f'każ ta' esproprijazzjoni, għaż-żieda fil-valur tal-propjetà minhabba x-xogħol fuq l-immobbli f'żoni ħdejn toroq nazzjonali jew żoni koperti minn pjaniġiet municipali ta' titjib;

Restriżzjonijiet oħra fuq id-dritt ta' propjetà, piżijiet oħra u sitwazzjonijiet oħra li bil-liġi jridu jitniżżlu fir-registru;

Il-forniment ta' propjetà fid-dominju pubbliku u t-trasferimenti tiegħu meta d-dritt jingħata jekk irid jirregistra ipoteka;

Fatti legali li jimportaw l-estinzjoni ta' drittijiet, imposti jew ħlasijiet irregistrati;

It-Titolu li jistabbilixxi impriza tat-turiżmu u l-emendi tiegħu.

Dawn li ġejjin huma wkoll suġġetti għal registrazzjoni:

Ir-rikonoxximent, il-kostituzzjoni, il-modifika jew ir-revoka ta' kwalunkwe wieħed mid-drittijiet imsemmija hawn fuq, kif ukoll azzjonijiet ta' evitar;

Ir-riorganizzazzjoni, id-dikjarazzjoni ta' nullità jew l-invalidità ta' registrazzjoni jew il-kancellament tagħha;

Deċiżjonijiet finali dwar azzjonijiet preċedenti hekk kif dawn isiru res judicata;

Il-proċeduri għall-ghoti tal-ordini ta' sekwestru u d-deskrizzjoni tal-qbid u kull arrangament ieħor li jaffettwa d-dispożizzjoni ħielsa tal-propjetà; u

Il-proċeduri deskritti hawn fuq.

Il-prinċipji tar-registru tal-artijiet

Il-prinċipju tal-infurzar kontra terzi

Skont l-Artikolu 5 tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, l-atti soġġetti għar-registrazzjoni għandhom effetti kontra partijiet terzi biss wara d-data li fiha ġew irregistrati, ħlief:

l-akkwist, abbażi tal-pussess, tas-sjieda, tal-użufrutt, tal-użu u tal-abitazzjoni, ta' superfiċje jew ta' servitù;

servitutijiet viżibbli; u

il-fatti li jikkonċernaw l-assi għal żmien indefinit, sa meta jiġu speċifikati u determinati.

Il-prinċipju tal-priorità

Skont l-Artikolu 6 tal-Kodiċi tal-Propjetà Immobbli, l-ewwel dazju jipprevali fuq dawk li jseguw fir-rigward tal-istess prodotti, b'ordini ta' registrazzjoni u, sal-istess data, skont l-ordini għas-sottomissjonijiet korrispondenti.

Il-prinċipju tal-legalità

Skont l-Artikolu 68 tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, il-vijabbiltà ta' applikazzjoni għal registrazzjoni għandha tiġi evalwata fid-dawl tad-dispożizzjonijiet legali applikabbli, id-dokumenti prodotti u r-rekords preċedenti, b'mod partikolari l-identità tal-bini, il-legittimità tal-partijiet ikkonċernati, ir-regolarità formali tat-titoli u l-validità tal-atti li jinsabu fih.

Il-prinċipju tal-katina tat-titolu

Skont l-Artikolu 34 tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, ir-registrazzjoni definittiva tal-ispejjeż minn tranżazzjonijiet legali tiddependi fuq id-dħul minn qabel tal-merkanzija f'isem dawk li jkunu ta' piż fuqhom.

Ir-registrazzjoni definittiva għall-akkwist ta' drittijiet tiddependi fuq id-dħul minn qabel tal-merkanzija f'isem iċ-ċedent, fejn id-dokument li juri l-intitolament ta' min jagħmel it-trasferiment ma jkunx għe ppreżentat mas-servizz ta' registrazzjoni, bl-eċċezzjoni tal-każijiet ta' registrazzjoni ta' akkwist fuq il-bażi tal-qsim fejn ir-registrazzjoni minn qabel tkun dejjem irrinunzjata.

Fejn hemm rekord ta' akkwist jew rikonossiment legali ta' dritt li jista' jiġi trasferit jew il-pussess ta' proprjetà bħal din, huwa meħtieġ li d-detentur rilevanti jintervjeni sabiex ikun jista' jagħmel entrata għdida, sakemm l-avveniment ma jkunx ir-riżultat ta' dritt registrat ieħor.

Il-prinċipju ta' effettività bejn il-partijiet

Skont l-Artikolu 4 tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, il-fatti li huma suġġetti għar-registrazzjoni, anki jekk mhumix irregistrati, jistgħu jiġu invokati bejn il-partijiet stess jew l-eredi tagħhom, bl-eċċezzjoni tal-kostituzzjoni ta' ipoteka li l-effettività tagħha, bejn il-partijiet stess, tiddependi mill-implementazzjoni tar-registru.

Regola ġenerali dwar limitu ta' żmien għar-registrazzjoni

Bħala regola ġenerali, u skont l-Artikolu 8c(1) tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, ir-registrazzjoni għandha tintalab fi żmien 2-il xahar mid-data li fiha seħħew il-fatti.

Karatteristiċi oħra tal-proċess ta' registrazzjoni

Il-prinċipju

Fir-registru tal-Artijiet, bħala regola ġenerali, hemm, bħala regola ġenerali, il-prinċipju tal-proċedimenti, jiġifieri, ir-registrazzjoni ssir fuq talba ta' persuna li għandha locus standi (l-Artikolu 41 tal-Kodiċi dwar ir-registrazzjoni tal-art).

Dawn li għejjin għandhom interess legittimu 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 jippromwovi dan l-interess.

L-applikazzjonijiet jistgħu jsiru personalment jew bil-posta elettronika jew bil-posta.

Fatti sostnuti minn evidenza dokumentata biss jistgħu jiġu registrati. Il-fatti marbuta mal-bini, bħala regola ġenerali, jitnizzu 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 web Predial Online).

Nuqqas ta' difetti

Hemm mekkaniżmu obligatorju biex jiġu indirizzati n-nuqqasijiet previsti fl-Artikolu 73 tal-Kodiċi tar-Registru tal-Artijiet, li jikkonsisti fi proċedura li tippreċedi d-deċiżjoni dwar il-kwalifika u li għandha tintuża meta jkun hemm nuqqasijiet li jistgħu jiġu rrimedjati ex officio, abbażi ta' dokumenti ppreżentati jew diġà eżistenti fl-awtorità kompetenti tar-registrazzjoni, jew b'aċċess dirett għall-informazzjoni li tinsab fil-bażijiet ta' data tal-awtoritajiet jew id-dipartimenti tal-awtoritajiet pubbliċi.

Peress li ma huwiex possibbli li tiġi kkompletata ex officio, sakemm dan in-nuqqas ma jinvolvi applikazzjoni għdida għal registrazzjoni, lanqas ma jikkostitwixxi raġuni għal rifuż fuq il-bażi li l-fatt li d-dokument huwa diġà rregistrat huwa diġà rregistrat jew mhuwiex suġġett għal registrazzjoni, li l-fatt huwa ddikjarat null u bla effett jew li r-registru diġà għe stabbilit bħala provviżorju fir-rigward ta' kull dubju, u l-fatt li l-persuna kkonċernata ma tistax titneħħa mir-registru, is-servizz ta' registrazzjoni kompetenti għandu jinforma lill-applikant bil-miktub permezz ta' email jew ta' registru postali sabiex dan tal-aħħar, fi żmien hamest ijiem, għandu jagħmel dan.

Fil-każ ta' nuqqas li ma jiġix irretifikat mill-azzjoni tal-applikant, ir-registrazzjoni xorta ma għandhiex issir provviżorjament jew irrifjutata jekk in-nuqqasijiet inkwistjoni jikkonċernaw l-ommissjoni ta' dokumenti li għandhom jinħarġu mill-awtoritajiet jew is-servizzi tal-amministrazzjoni pubblika u l-informazzjoni li tinsab fiha ma tistax tinkiseb billi jiġu aċċessati d-databases rilevanti. F'dan il-każ, is-servizzi għandhom jiżguraw li d-dokumenti jinkisbu direttament mingħand dawk l-awtoritajiet.

Perjodu ta' implimentazzjoni tar-registri

Ir-Registatur jagħmel l-entrata fi żmien 10 jum mid-data tal-preżentazzjoni.

Fejn ir-registrazzjoni tkun ikkwalifikata f'termini differenti minn dawk mitluba, l-applikant għandu jiġi nnotifikat, b'ordni motivat, u jista' jappella, b'mod ġerarkiku jew ġudizzjarju.

L-ispejjeż

Ir-registru tal-artijiet huwa suġġett għall-ispejjeż previsti fir-Regolament Emoolumentar dos Registros e do Notariado (Digriet-Liġi Nru 322-A/2001 tat-14 ta' Diċembru 1999).

Aċċess għal informazzjoni ta' registrazzjoni

Barra minn kopji stampati taċ-ċertifikati, l-informazzjoni tista' tiġi aċċessata faċilment online fuq <http://www.predialonline.pt/> permezz ta' ċertifikat elettroniku. hemm informazzjoni aġġornata dwar is-sitwazzjoni legali tal-bini u dwar l-applikazzjonijiet pendenti għar-registrazzjoni.

L-aċċess huwa possibbli permezz ta' abbonament annwali u spiza ta' EUR 15 jew EUR 20, skont jekk it-talba għall-abbonament jew it-tiġdid ta' aċċess għal ċertifikat permanenti tar-registru tal-artijiet tkunx saret permezz tal-indirizz elettroniku *msemmi* hawn fuq jew oralment f'uffiċċju tar-registru għall-atti tar-registrazzjoni tal-art. L-applikazzjoni trid issir permezz tan-numru deskrittiv tal-bini jew in-numru tat-taxxa tiegħu. Wara li jsir il-flas, l-informazzjoni tkun disponibbli ladarba jiddaħħal kodiċi ta' ċertifikazzjoni.

L-aċċess għall-informazzjoni li tinsab fir-registru jista' jsir ukoll permezz **tal-Infommazzjoni dwar l-Art Simplifikata**, li tikkonsisti mid-disponibbiltà online ta' informazzjoni mhux iċċertifikata, aġġornata b'mod kostanti, li tinkludi d-deskrizzjoni tal-bini u l-identifikazzjoni tas-sid, li tippermetti lil kwalunkwe ċittadin li jivverifika, b'mod aktar sempliċi u irħas, jekk humiex irregistrati fuq qasam partikolari, ipoteki jew kwalunkwe restrizzjoni jew imposta oħra. Għal kull binja, it-tariffa ta' EUR 6 hija pagabbli għal kull binja. Fliinkien ma' din it-tariffa, EUR 4 għandhom jiġu imposti meta l-applikazzjoni ssir bil-fomm f'dipartiment li jkun responsabbli għall-istabbiliment ta' att ta' stabbiliment tar-registru tal-artijiet.

Servizzi oħra

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

Proprjetà tal-Art

Jistgħu jintalbu rekords fuq il-paġna <http://www.predialonline.mj.pt/>, u l-persuni kkonċernati jridu jawtentikaw ruħhom fuq ċertifikat diġitali.

Fl-istess post huwa possibbli li jiġu depożitati dokumenti privati awtentikati elettronikament relatati ma' tranżazzjonijiet legali u awtorizzazzjonijiet biex jiġu kkanċellati l-ipoteki.

Huwa wkoll possibbli li jiġu ġġenerati reklami intiżi li jirreklamaw l-elementi essenzjali tan-negozju relatati mal-proprjetà sabiex l-entitajiet b'dritt legali ta' prelazzjoni jkunu jistgħu jesprimu l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw id-dritt tagħhom, jew le. Huwa wkoll possibbli li tikkonsulta dokumenti ppubblikati rigward il-bini skont il-proċeduri speċjali għal ġustifikazzjoni u korrezzjoni.

Aċċess għar-Registru tal-Artijiet Online

L-aċċess għall-biċċa l-kbira tal-paġna online ta' Land Online huwa mingħajr flus. Madankollu, l-aċċess għal xi servizzi għandu spejjeż, stabbiliti bir-Regolament dwar ir-Registrazzjoni u n-Nutara (Digriet-Liġi Nru 322-A/2001 tas-14 ta' Diċembru) u huwa riżervat għal utenti awtentikati. L-awtentikazzjoni ssir

permezz ta' ċertifikat diġitali u tirrigwarda b'mod partikolari r-registrazzjoni onlajn (talba u konsultazzjoni tal-istatus tal-proprietà tal-proprietà) u biex tiddokumenta depożiti (depożitu u konsultazzjoni).

Prota House

Is-servizz ta' Pronta jipprovdi one-stop shop għall-formalitajiet kollha meħtieġa għax-xiri, rigal, rigal, kambju, minflok ħlas, ta' art urbana, mħallta jew agrikola, bi kreditu bankarju jew mingħajru, it-trasferiment ta' self mill-bank għax-xiri ta' bank minn bank għal ieħor jew it-tweqqif ta' self iggarantit b'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-reġistru tal-artijiet (conservatória) jew ma' bank, li għandhom aċċess għas-sit web permezz ta' username u password. Dan il-proċess jista' jiġi segwit fi kwalunkwe hin.

Is-sit web tippermetti lil kwalunkwe persuna tħabbar it-trażmissjoni ta' propjetà sabiex l-entitajiet b'dritt legali ta' prelazzjoni jkunu jistgħu jesprimu l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw id-dritt jew le.

Aċċess għad-Data House

L-aċċess għall-proċedura għandu l-ispejjeż stabbiliti fir-Regolament Emoolumentar dos Regetos e do Notariado (Digriet-Liġi Nru 322-A/2001 tat-14 ta' Diċembru 2009).

Is-sit elettroniku "Casa Prota" jippermetti lil kwalunkwe persuna tħabbar it-trażmissjoni ta' propjetà bi ħlas ta' tariffa ta' EUR 15.

Entitajiet bi dritt legali ta' prelazzjoni jistgħu jindikaw l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw dan id-dritt mingħajr ħlas. 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

Ir-reġistru tal-artijiet

Entitajiet li jirċievu drittijiet legali ta' preferenza

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

Ma hemm l-ebda restrizzjoni dwar l-aċċess għall-konsultazzjoni ta' avviżi għall-eżerċizzju tad-drittijiet legali ta' preferenza li jistgħu jintwerew mingħajr ħlas.

Links utli

[Proprietà Online](#)

[Prota House](#)

L-aħħar aġġornament: 26/08/2019

Din hija verżjoni tradotta awtomatikament tal-kontenut. Is-sid ta' din il-paġna ma jaċċetta ebda responsabbiltà jew obbligazzjoni fir-rigward tal-kwalità ta' dan it-test tradott b'mod awtomatiku.