

## Księgi wieczyste w państwach członkowskich - Portugalia



Diese Seite wurde maschinell übersetzt. Für die Qualität kann keine Gewähr gegeben werden.

Na tej stronie znajduje się przegląd portugalskiego rejestru gruntów.

### Rejestr nieruchomości (Registo Predial)

Rejestr nieruchomości ma zasadniczo na celu podanie do publicznej wiadomości informacji o sytuacji prawnej budynków w celu zapewnienia bezpieczeństwa prawnego obrotu nieruchomościami i co do zasady jest obowiązkowy w odniesieniu do wszystkich aktów prawnych ze skutkiem od dnia 21 lipca 2008 r.

Końcowy rejestr stanowi domniemanie istnienia prawa do nieruchomości, która należy do zarejestrowanego posiadacza na ściśle określonych warunkach określonych w rejestrze.

W Portugalii rejestr nieruchomości jest prowadzony przez rejestratorów, którym kierują konserwatorowie.

Usługi rejestracji są usługami zdecentralizowanymi Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), który jest instytucją publiczną zintegrowaną z administracją pośrednią państwa oraz pod nadzorem i nadzorem Ministerstwa Sprawiedliwości. Usługi te są rozproszone na terytorium kraju, w każdej gminie, ale ich kompetencje nie są wyznaczone na terytorium gminy i mogą być wykonywane w odniesieniu do wszystkich gruntów położonych w Portugalii.

### Sytuacje wymagające wpisu w księdze wieczystej:

Zgodnie z art. 2 i 3 kodeksu ewidencji gruntów rejestracja jest wymagana:

1. Okoliczności prawne prowadzące do powstania, uznania, nabycia lub zmiany prawa własności, prawa użytkowania, użytkowania i zamieszkania, prawa własności lub służebności;
2. Okoliczności prawne prowadzące do powstania lub zmiany własności mieszkania (propriedade e) oraz prawa do okresowego pobytu;
3. Okoliczności prawne, które unieważniają (convenções anuláveis) lub anulują (convenções resolúveis) prawa, o których mowa w lit. a);
4. Zmiany użytkowania gruntów wynikające ze scalania, tworzenia współodpowiedzialności i podziału gruntów, a także związanych z tym zmian;
5. Zwyczajne posiadanie;
6. Obietnica zbycia (alieinação) lub obciążenia (eneração), umowy preferencyjne (pactos de leprência) i testamentowe rozporządzeń testamentowych, w przypadku ich wejścia w życie, a także przyznanie statusu umownego wynikającemu z tych sytuacji;
7. Przekazanie (cesão) mienia wierzycielom;
8. Zaciągnięcie pożyczki zabezpieczonej hipoteką, jej przeniesienie lub zmianę, przeniesienie plasowania odpowiedniego wpisu i zbywalności (consignação de rendimentos);
9. Transferu środków gwarantowanych hipoteką lub przez potrącenie czynszowego, w przypadku gdy jest to konieczne do przeniesienia gwarancji;
10. Przeniesienie nieruchomości jako gwarancji rezerw techniczno-ubezpieczeniowych, jak również gwarancja odpowiedzialności pracodawcy;
11. Leasing finansowy i przeniesienia tytułu własności do nieruchomości;
12. Dzierżawa trwająca dłużej niż sześć lat i przenośność jej lub poddzierżaw, z wyjątkiem leasingu rolnego;

13. Zajęcie i ogłoszenie upadłości;
14. Zastaw, zajęcie, zajęcie, zajęcie i wykaz aktywów objętych zabezpieczeniem hipotecznym lub za pomocą czynszu oraz wszelkie inne czynności lub środki mające wpływ na te aktywa;
15. Konfiskatę w postępowaniu karnym;
16. Ustanowienie „apanera” (avangio) i jego zmiany;
17. Obciążenie („ónus”) jakiegokolwiek zmniejszenia pobranej krwi z zastrzeżeniem przywrócenia do stanu poprzedniego;
18. W ten sposób skategoryzowane są obciążenia w pomieszczeniach kontrolowanych przez pracodawcę (casa de renda limitada) lub przychodów ekonomicznych z budynków;
19. Obciążenia związane z rentami przewidzianymi w ramach wsparcia dla rolnictwa;
20. Rezygnacji z świadczenia wyrównawczego, w przypadku wywłaszczenia, na wzrost wartości wynikający z prac prowadzonych na nieruchomościach położonych w pobliżu dróg krajowych lub objętych regionalnymi planami poprawy;
21. Wszelkie inne ograniczenia prawa własności, wszelkie inne obciążenia i wszelkie inne sytuacje prawne wymagające wpisu do rejestru;
22. Udostępnianie nieruchomości należących do domeny publicznej i przekazywanie ich w momencie przyznania prawa do hipoteki;
23. Okoliczności prawnych, które spowodują wygaśnięcie zarejestrowanych praw, opłat lub należności;
24. Tytuł ustanawiający przedsiębiorstwo turystyczne oraz jego zmiany.

Rejestracji podlegają również:

- Uznawania, tworzenia, zmieniania lub cofania wyżej wymienionych praw, jak również działań zapobiegających unikaniu opodatkowania;
- Reorganizację, stwierdzenie nieważności lub unieważnienie wpisu lub jego unieważnienie;
- Ostateczne decyzje w sprawie poprzednich działań z chwilą uzyskania powagi rzeczy osądzonej;
- Procedury przyznawania nakazu zajęcia i opisu zajęcia oraz wszelkie inne ustalenia, które mają wpływ na swobodne rozporządzanie mieniem; oraz
- Procedury opisane powyżej.

## **Zasady księgi wieczystej**

### **Zasada wykonalności wobec osób trzecich**

Zgodnie z art. 5 kodeksu księgi wieczystej, akty podlegające rejestracji wywołują skutki prawne wobec osób trzecich dopiero po dacie ich rejestracji, z wyjątkiem:

- nabycie, w oparciu o posiadanie, własności, użytkowania, użycia i budowy, użytkowania, powierzchni lub służebności;
- służebności; oraz
- stan faktyczny dotyczący środków trwałych, do czasu ich sprecyzowania i ustalenia.

### **Zasada pierwszeństwa**

Zgodnie z art. 6 kodeksu rejestru nieruchomości pierwsze cło ma pierwszeństwo przed cłem stosowanym w odniesieniu do tych samych towarów, w drodze postanowienia o dacie rejestracji i w tym samym terminie, przed upływem terminu na złożenie odpowiednich oświadczeń.

### **Zasada legalności**

Zgodnie z art. 68 kodeksu rejestru nieruchomości wykonalność wniosku o rejestrację ocenia się w świetle mających zastosowanie przepisów prawa, przedstawionych dokumentów i wcześniejszej ewidencji, w szczególności tożsamości budynku, legitymacji zainteresowanych stron, formalnej prawidłowości tytułów i ważności zawartych w nim aktów.

### **Zasada łańcucha własności**

Zgodnie z art. 34 kodeksu ewidencji gruntów, ostateczna rejestracja kosztów w drodze czynności prawnych zależy od wcześniejszego wpisu towarów na rachunek osób, które je obciążają.

Ostateczna rejestracja nabycia praw uzależniona jest od wcześniejszego wpisu towarów na rachunek osoby przekazującej, w przypadku gdy dokument potwierdzający uprawnienie osoby przekazującej do przejęcia nie został złożony w urzędzie rejestracji, z wyjątkiem przypadków rejestracji nabycia na podstawie podziału, w przypadku gdy wcześniejsza rejestracja jest zawsze przedmiotem zrzeczenia się.

W przypadku istnienia wpisu dotyczącego nabycia lub uznania prawnego prawa, które może zostać przeniesione lub posiadanie takiego prawa, właściwy posiadacz powinien interweniować, aby móc dokonać nowego wpisu, chyba że zdarzenie stanowi wynik innego zarejestrowanego prawa.

### **Zasada skuteczności stron**

Zgodnie z art. 4 kodeksu księgi wieczystej okoliczności, które podlegają rejestracji, nawet jeśli nie są zarejestrowane, mogą być powoływane między samymi stronami lub ich spadkobiercami, z wyjątkiem ustanowienia hipoteki, której skuteczność w stosunkach między stronami zależy od wdrożenia rejestru.

### **Ogólna zasada dotycząca terminów rejestracji**

Zgodnie z art. 8c ust. 1 kodeksu rejestru nieruchomości należy złożyć wniosek o wpis do rejestru w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym zaistniał stan faktyczny.

### **Inne cechy procesu rejestracji**

#### **Zasada**

W księdze wieczystej istnieje co do zasady zasada postępowania, a mianowicie rejestracji na wniosek osoby, która ma legitymację procesową (art. 41 kodeksu rejestracji gruntów).

Następujące podmioty mają uzasadniony interes w złożeniu wniosku o wpis do rejestru: czynne i bierne podmioty powiązane ze sobą stosunku prawnego oraz, ogólnie, kto ma interes w tym stosunku lub ma obowiązek promować taki interes.

Wnioski można składać osobiście lub pocztą elektroniczną lub pocztą.

Do rejestru można wpisać jedynie odpowiednio udokumentowane okoliczności. Fakty dotyczące budynków są co do zasady ujęte w akcie poświadczonym przez urzędnika państwowego (esclíca pública) lub przez określony, uwierzytelniony dokument (dokument uwierzytelniony przez notariusza, adwokata, radcę prawnego lub referendarza sądowego oraz umieszczony na stronie internetowej Padiál Online).

#### **Wady wad**

Istnieje bowiem obowiązkowy mechanizm usuwania braków, o których mowa w art. 73 kodeksu rejestru nieruchomości, który składa się z procedury poprzedzającej decyzję w sprawie kwalifikacji i która powinna być wykorzystana w przypadku uchybień, które mogą zostać naprawione z urzędu, na podstawie dokumentów przedłożonych lub już istniejących w organie właściwym do rejestracji lub przez bezpośredni dostęp do informacji znajdujących się w bazach danych organów lub służb władz publicznych.

Ponieważ nie można uzupełnić wniosku o rejestrację z urzędu, o ile uchybienie to nie wiąże się z nowym wnioskiem o rejestrację ani nie stanowi podstawy do odmowy na tej podstawie, że fakt, iż dany dokument został już zarejestrowany, jest już zarejestrowany lub nie podlega rejestracji, że fakt ten zostaje unieważniony lub że rejestr został już uznany za tymczasowy w odniesieniu do wszelkich wątpliwości, a fakt, że dana osoba nie może zostać usunięta z rejestru, informuje wnioskodawcę na piśmie pocztą elektroniczną lub w rejestrze pocztowym, aby ten ostatni w terminie pięciu dni miał taką możliwość.

W przypadku braku, który nie został skorygowany w wyniku działania wnioskodawcy, rejestracji nie dokonuje się tymczasowo lub nie odmawia się rejestracji, jeżeli usterki te dotyczą pominięcia dokumentów, które mają zostać wydane przez organy lub służby administracji publicznej, a informacje w nich zawarte nie mogą być uzyskane przez dostęp do odpowiednich baz danych. W takim przypadku służby muszą dopilnować, aby dokumenty pochodziły bezpośrednio od tych organów.

### **Okres realizacji zapisów**

Sekretarz dokonuje wpisu w terminie 10 dni od daty złożenia wniosku.

W przypadku gdy rejestracja jest kwalifikowana na warunkach innych niż wymagane, wnioskodawca jest powiadamiany z uzasadnieniem i może odwołać się, w sposób hierarchiczny lub sądowy.

### **Koszty**

Rejestr nieruchomości podlega kosztom, o których mowa w rozporządzeniu Emolytar dos Registos e do Notariado (dekret z mocą ustawy nr 322-A/2001 z dnia 14 grudnia 1999 r.).

### Dostęp do informacji rejestracyjnych

Oprócz papierowych kopii świadectw informacje można łatwo znaleźć w internecie pod adresem <http://www.predialonline.pt/> za pomocą elektronicznych świadectw. są to aktualne informacje na temat sytuacji prawnej budynków i wniosków oczekujących na rejestrację.

Dostęp jest możliwy poprzez roczną subskrypcję i koszt w wysokości 15 EUR lub 20 EUR, w zależności od tego, czy wniosek o objęcie lub przedłużenie dostępu do stałego certyfikatu księgi wieczystej jest składany za pośrednictwem elektronicznego adresu, o którym mowa powyżej, lub ustnie w urzędzie rejestru w odniesieniu do czynności związanych z rejestracją gruntów. Wniosek należy złożyć na podstawie opisu budynku lub numeru identyfikacji podatkowej budynku. Po dokonaniu płatności informacje są dostępne z chwilą wprowadzenia kodu certyfikacji.

Dostęp do informacji zawartych w rejestrze może być również dokonany za pośrednictwem **uproszczonych informacji o gruntach** składających się z udostępniania przez internet niepoświadczonych, stale aktualizowanych informacji, zawierających opis budynku i identyfikację właściciela, umożliwiającą każdemu obywatelowi sprawdzenie, w prostszy i tańszy sposób, czy są one zarejestrowane przez daną nieruchomość, hipoteki czy wszelkie inne obciążenia czy obciążenia. Dla każdego budynku pobierana jest opłata w wysokości 6 EUR za każdy budynek. Oprócz tej opłaty pobiera się 4 EUR, jeżeli wniosek składa się ustnie w departamencie, który jest odpowiedzialny za ustanowienie aktu ustanowienia księgi wieczystej.

### Pozostałe usługi

W Portugalii dostępne są dwie usługi w odniesieniu do rejestrów gruntów: Nieruchomości online i Casa Pronta.

#### Nieruchomości gruntowe

Na stronie <http://www.predialonline.mj.pt/> mogą być wymagane dokumenty, a zainteresowane osoby muszą uwierzytelnić się na świadectwie cyfrowym.

W tym samym miejscu można składać elektronicznie uwierzytelnione dokumenty prywatne dotyczące transakcji prawnych i zezwoleń na spłatę kredytów hipotecznych.

Możliwe jest również generowanie reklam mających na celu reklamowanie istotnych elementów działalności związanych z własnością, tak aby podmioty mające prawo pierwokupu mogły wyrazić zamiar skorzystania lub nie z prawa. Możliwe jest również zapoznanie się z notyfikacjami opublikowanymi w odniesieniu do budynków w ramach specjalnych procedur dotyczących uzasadnienia i korekty.

#### Dostęp do rejestru gruntów online

Dostęp do większości strony internetowej Land Online jest bezpłatny. Dostęp do niektórych usług został jednak ustalony w rozporządzeniu w sprawie rejestracji i notariatu (dekret z mocą ustawy nr 322-A/2001 z dnia 14 grudnia) i jest zarezerwowany dla użytkowników uwierzytelnionych. Uwierzytelnienie odbywa się za pomocą certyfikatu cyfrowego i odnosi się w szczególności do rejestracji online (wniosek i konsultacja dotycząca stanu własności nieruchomości) oraz do dokumentów (depozytowych i konsultacyjnych).

#### Prata House

Usługa Pronta stanowi punkt kompleksowej obsługi wszystkich niezbędnych formalności związanych z zakupem, prezentem, prezentem, darowizną, wymianą, wypłatą gruntów miejskich, mieszanych lub rolnych, z kredytem bankowym lub bez kredytu, przeniesieniem kredytu bankowego na zakup domu w jednym banku do drugiego lub realizacją kredytu zabezpieczonego hipoteką na domu. Można również skorzystać z usługi Casa Pronta w zakresie posiadania lokalu mieszkalnego (propriedade e).

Pierwszy etap procedur obejmuje rejestr gruntów (konserwatoria) lub bank, który umożliwia dostęp do strony za pomocą nazwy użytkownika i hasła. Proces ten może być kontynuowany w dowolnym momencie.

Strona ta umożliwia każdemu ogłoszenie przekazania mienia, tak aby podmioty mające prawo pierwokupu mogły wyrazić zamiar skorzystania z tego prawa.

#### Dostęp do domu Prata

Dostęp do procedury ma koszty określone w rozporządzeniu Emolytar dos Registos e do Notariado (dekret z mocą ustawy nr 322-A/2001 z dnia 14 grudnia 2009 r.).

Strona internetowa Casa Prota pozwala nikomu poinformować o przekazaniu majątku za opłatą w wysokości 15 EUR.

Podmioty mające prawo pierwokupu mogą wskazać swój zamiar skorzystania z tego prawa nieodpłatnie. Jednakże w tym ostatnim przypadku dostęp do terenu jest ograniczony.

Ponadto jedynie następujące podmioty mają dostęp do sieci Casa Pronta:

- Banki
- Rejestr gruntów
- Podmioty korzystające z prawa do preferencji.

Dostęp uzyskuje się poprzez wprowadzenie nazwy użytkownika i hasła.

Nie ma ograniczeń w dostępie do konsultacji dotyczących ogłoszeń w celu korzystania z praw do preferencji, które mogą być wystawiane nieodpłatnie.

### Przydatne linki

 [Nieruchomości w internecie](#)

 [Prota House](#)

---

**Ta wersja treści strony została przetłumaczona maszynowo. Autorzy tej strony nie ponoszą odpowiedzialności za jakość tłumaczenia maszynowego.**

Ostatnia aktualizacja: 26/08/2019