

Denne side giver et overblik over det portugisiske matrikelregister.

Matrikelregistret (Registo Predial)

Tingbogsregistret har i det væsentlige til formål at sikre offentlig omtale af en bygnings juridiske situation med henblik på at garantere sikkerheden i forbindelse med lovlig handel med fast ejendom og er i princippet obligatorisk for alle retsakter med virkning fra den 21. juli 2008.

Det endelige register udgør en formodning for, at den registrerede indehaver har ret til den ejendom, der er registreret, på de nøjagtige betingelser, der er fastsat i registret.

I Portugal varetages tingbogen af registratorerne, ledet af konservatorer.

Registrerings tjenester er decentraliserede tjenester i Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), som er et offentligt institut, der er integreret i den indirekte forvaltning af staten og under justitsministeriets tilsyn og tilsyn. Disse tjenester er spredt over hele landet, i hver kommune, men deres kompetence er ikke afgrænset til kommunens område og kan udføres for alle arealer, der er beliggende i Portugal.

Situationer, der kræver optagelse i matriklen:

Registrering kræves i henhold til § 2 og 3 i loven om tinglysningskontoret:

Retlige forhold, der giver anledning til stiftelse, anerkendelse, erhvervelse eller ændring af ejendomsret, brugsret, anvendelse og beboelse, uheld eller servitut

Retlige forhold, der giver anledning til etablering eller ændring af ejerlejligheder (propriedade) og ret til fast ophold

De rettigheder, der er nævnt i litra a), annulleres.

Ændringer i arealanvendelsen som følge af udstykning, etablering af fælles ejerskab og jordfordeling samt relaterede ændringer

Blotte besiddelse

Tilsagn om bortskaffelse (fremmedação) eller behæftelse ("onerção"), præferenceaftaler (pactos de preferência) og testamentariske dispositioner, når disse er trådt i kraft, samt overdragelse af den kontraktmæssige status, der følger af disse situationer

Overførsel (drift) af ejendom til kreditorer:

Et pant, en overdragelse eller en ændring heraf, overførsel af rangordenen af den pågældende kreditering og leje (senação de renmentos)

Overførsel af lånegarantier med pant eller leje, hvor det er nødvendigt at overdrage garantien

Overdragelse af fast ejendom som garanti for forsikrings selskabers tekniske reserver samt arbejdsgivernes ansvar

Finansiell leasing og overdragelse heraf;

Leasing af mere end seks års varighed og overdragelse af fast ejendom, undtagen i forbindelse med forpagtning

Beslaglæggelse og erklæring om insolvens

Pant, beslaglæggelse, arrest eller udlæg i aktiver, der er sikret ved pant i fast ejendom, eller leje af tildeling, samt alle andre handlinger eller foranstaltninger, der påvirker disse aktiver

Konfiskation i straffesager

Etablering af appanage (apáangio) og ændringer heraf

Behæftelse (ónus) af enhver reduktion af donationer betinget af genopretning

Behæftelse af et lejekontrolleret hus (casa de renda limitada) eller af økonomiske indtægter på bygninger, der kategoriseres

Hæftelse for udbetaling af pensionsgivende tjenestear i forbindelse med landbrugsstøtte

Afkald på godtgørelse i tilfælde af ekspropriation af en værdistigning som følge af arbejde udført på fast ejendom beliggende i områder nær det nationale vejnet eller dækket af kommunale forbedringsplaner;

Eventuelle andre begrænsninger i ejendomsretten, enhver anden byrde og enhver anden situation, der i retlig henseende kræver en indførelse i registret

Levering af ejendom i det offentlige domæne og overførsel heraf, når rettigheden gives, hvis den ønsker at optage pant i fast ejendom

De faktiske omstændigheder, der ligger til grund for indførelsen af de registrerede rettigheder, afgifter eller gebyrer

Afsnittet om oprettelse af et turistfirma og ændringer heraf.

Følgende er også genstand for registrering:

Anerkendelse, stiftelse, ændring eller tilbagekaldelse af ovennævnte rettigheder samt anfægtelsesforanstaltninger

Omstrukturering, ugyldighedserklæring eller ugyldiggørelse af en postering eller annullering heraf

Endelige afgørelser om tidligere foranstaltninger, så snart de får retskraft

Procedurer for udstedelse af udlægskendelsen og beskrivelse af beslaglæggelsen og eventuelle andre arrangementer, der påvirker den frie disposition over ejendom og

Ovennævnte procedurer.

Principper for matrikelregistret

Princippet om eksigibillitet over for tredjemand

I henhold til artikel 5 i koden for matrikelregistret har de registreringspligtige akter kun virkning over for tredjemand efter den dato, hvor de blev registreret, bortset fra:

erhvervelse, baseret på besiddelse, af ejerskab, brugsret, brugsret og bolig, overflade eller servitut

synlig servitut; og

de faktiske omstændigheder vedrørende de uspecificerede aktiver, så længe de ikke er fastlagt og bestemt.

Prioritetsprincippet

I henhold til artikel 6 i lov om registrering af fast ejendom har den første told forrang for de varer, der følger for de samme varer, pr. registreringsdato og pr. samme dato, af de tilsvarende indgivelse.

Princippet om lovlighed

I henhold til artikel 68 i lov om registrering af fast ejendom skal en ansøgnings levedygtighed vurderes på grundlag af de relevante retsregler, de fremlagte dokumenter og de tidligere dokumenter, herunder navnlig bygningens identitet, de berørte parteres legitimitet, de pågældende dokumenters formelle rigtighed og gyldigheden af de deri indeholdte retsakter.

Princip for ansvarskæden

I henhold til artikel 34 i loven om tinglysning af ejendom afhænger den endelige registrering af omkostninger ved retshandler af forudgående bogføring af varerne på vegne af dem, der belaster dem.

Den endelige registrering med henblik på erhvervelse af rettigheder afhænger af en forudgående registrering af varerne på overdragerens vegne, hvis det dokument, der beviser overdragerens ret til ydelser, ikke er blevet indgivet til registreringstjenesten, med undtagelse af de tilfælde, hvor erhvervelsen er registreret, på grundlag af den deling, hvor der altid gives afkald på forudgående registrering.

I tilfælde af erhvervelse eller retlig anerkendelse af en rettighed, der kan videregives eller er i besiddelse af den, er det nødvendigt, at den pågældende deltager for at kunne foretage en ny indrejse, medmindre begivenheden er en følge af en anden registreret ret.

Princippet om parternes effektivitet

I henhold til artikel 4 i lov om registrering af arealer kan de faktiske omstændigheder, der gøres til genstand for registrering, selv om de ikke er registreret, påberåbes mellem parterne selv eller deres arvinger med undtagelse af et pant i fast ejendom, hvis effektivitet mellem parterne afhænger af, om registret gennemføres.

Generel regel om registreringsfrist

Som hovedregel og i overensstemmelse med artikel 8c, stk. 1, i loven om tinglysningskontoret skal der anmodes om registrering inden for en frist på 2 måneder fra den dato, hvor de faktiske omstændigheder blev konstateret.

Andre elementer i registreringsprocessen

Princippet

I tingbogen findes der som regel princippet om registrering, dvs. registrering efter anmodning fra en person, der har søgsmålskompetence (artikel 41 i lov om registrering af jord).

Følgende har en legitim interesse i at anmode om registrering i registret: aktive og passive emner i det relevante retsforhold og generelt, der har interesse deri, eller som har pligt til at fremme en sådan interesse.

Ansøgninger kan indgives personligt eller pr. e-mail eller post.

Kun forhold, der er underbygget af dokumentation, kan registreres. Fakta vedrørende bygninger registreres som regel i et dokument, der er attestet af en offentlig ansat ("espritra pública") eller af et særligt autentificeret dokument (dokument bekræftet af en notar, en advokat, en advokat, en advokat eller en jordregistrator, og som er uploadet til "Predial Online" -webstedet).

Mangler ved fejl

Der er en obligatorisk mekanisme til afhjælpning af mangler i artikel 73 i loven om tinglysningskontoret, som består af en procedure, der ligger forud for afgørelsen om anerkendelse, og som skal anvendes i tilfælde af mangler, som kan afhjælpes af egen drift, på grundlag af de dokumenter, der er fremlagt eller allerede foreligger hos den kompetente registreringsmyndighed, eller ved direkte adgang til de oplysninger, der er indeholdt i de offentlige myndigheders databaser.

Da det ikke er muligt af egen drift at supplere det, forudsat at manglen ikke omfatter en ny registreringsansøgning, eller at den udgør en grund til afslag, fordi den omstændighed, at dokumentet allerede er registreret, allerede er registreret eller ikke er genstand for registrering, at den pågældende omstændighed er erklæret ugyldig, eller at registret allerede er blevet fastslået foreløbigt for enhver tvivl, og den omstændighed, at den pågældende person ikke kan fjernes fra registret, skriftligt underretter den, der har fremsat anmodningen, pr. e-mail eller i et postregister, for at denne inden for en frist på fem dage kan gøre dette. I tilfælde af en mangel, som ikke afhjælpes af ansøgerens handling, kan registreringen dog ikke midlertidigt foretages eller nægtes, hvis de pågældende mangler vedrører udeladelsen af dokumenter, der skal udstedes af den offentlige forvaltnings myndigheder eller tjenestegrene, og oplysningerne heri ikke kan opnås ved at få adgang til de relevante databaser. I dette tilfælde skal tjenestegrene sikre sig, at dokumenterne kommer direkte fra disse myndigheder.

Gennemførelsesperioden for regnskaberne

Justitssekretæren sørger for indrejse inden for en frist på 10 dage fra indgivelsen.

Hvis registreringen opfylder andre betingelser end den, der er anmodet om, meddeles ansøgeren med begrundet kendelse og kan klage, hierarkisk eller retligt.

Omkostninger

Matrikelregistret er underlagt de omkostninger, der er fastsat i lovdekret nr. 322-A/2001 af 14. december 1999.

Adgang til oplysninger om registrering

Ud over papirkopier af certifikater kan du nemt få adgang til oplysningerne online på <http://www.predialonline.pt/> via en elektronisk certificate. der er ajourførte oplysninger om den juridiske situation for bygningerne og om ikke-færdigbehandlede ansøgninger om registrering.

Det er muligt at få adgang ved hjælp af et årsabonnement og koste 15 EUR eller 20 EUR, afhængigt af om ansøgningen om optagelse eller fornyelse af den permanente attest for tingbogen indgives via *ovennævnte* elektroniske adresse eller mundtligt i et registreringskontor for tinglysning af grunde. Ansøgningen skal indgives på grundlag af bygningens registreringsnummer eller skattnummer. Efter betaling foreligger oplysningerne, når en certificeringskode er indført. Adgangen til de oplysninger, der er indeholdt i registret, kan også ske ved hjælp af de **forenklede delstatsoplysninger**, der består i online tilrådgivningsstillelse af ucertificerede, løbende ajourførte oplysninger, der indeholder en beskrivelse af bygningen og identifikation af ejeren, hvilket gør det muligt for enhver borger lettere og billigere at kontrollere, om de er registrerede i et bestemt område, med pant i fast ejendom eller andre behæftelser eller afgifter. For hver bygning skal der betales et gebyr på 6 EUR for hver bygning. Ud over dette gebyr opkræves 4 EUR, når anmodningen fremsættes mundtligt i en afdeling, der er ansvarlig for at oprette et matrikelregister.

Andre tjenester

I Portugal er der to tilgængelige tjenester i forbindelse med matrikelbøger: Ejendom Online og Casa Pronta.

Ejendomsret til jord

Der **kan** anmodes om registrering på siden <http://www.predialonline.mj.pt/>, og de berørte personer skal autentificere sig på et digitalt certifikat.

På samme sted er det muligt at deponere bekræftede private dokumenter vedrørende retshandler og tilladelser til afvikling af realkreditlån.

Det er også muligt at generere reklamer, der har til formål at reklamere for væsentlige virksomhedsrelaterede elementer, således at virksomheder med en lovfæstet fortegningsret kan udtrykke deres ønske om at udøve retten eller ej. Det er også muligt at konsultere meddelelser, der er offentliggjort i forbindelse med bygninger i henhold til de særlige procedurer for begrundelse og korrektion.

Adgang til matrikelnettet

Adgang til de fleste sider online i Land Online er gratis. Adgangen til visse tjenester har imidlertid omkostninger, der er fastsat i forordningen om registrering og notarer (lovdekret nr. 322-A/2001 af 14. december) og er forbeholdt autentificerede brugere. Autentificeringen sker ved hjælp af et digitalt certifikat og vedrører navnlig onlineregistrering (anmodning om og høring af ejendommens status) og dokumentindsud (depositum og høring).

Prouta House

Prouta-tjenesten udgør en "one-stop shop" for alle de nødvendige formaliteter i forbindelse med køb, gave, byttepenge for jord i byområder, blandet jord eller landbrugsjord med eller uden bankkredit, overførsel af et banklån til køb af et bankhus fra en bank til en anden eller realisering af et lån sikret ved pant i boligen. Det er også muligt at bruge Casa Prouta service til at stifte et lejlighedskompleks (propriedade).

Det første trin i procedurene er i ejendomsregistret (consecratoria) eller en bank, der kan få adgang til webstedet ved hjælp af brugernavn og password. Denne proces kan følges på et hvilket som helst tidspunkt.

Webstedet gør det muligt for enhver at annoncere overførslen af en ejendom, således at foretagender med forkøbsret kan tilkendegive, at de har til hensigt at udøve retten eller ej.

Adgang til Prouta House

Adgang til proceduren er forbundet med de omkostninger, der er fastsat i forordning nr. 322-A/2001 af 14. december 2009 i Eolumentar dos Registos e do Notariado.

Siden "Casa Prouta" -webstedet kan man give meddelelse om, at der er sendt et fast ejendom mod betaling af et gebyr på 15 EUR.

Enheder med forkøbsret kan tilkendegive, at de agter at udøve denne ret vederlagsfrit. I sidstnævnte tilfælde er adgangen begrænset.

Desuden har kun følgende enheder adgang til Web Casa Prouta:

Banker

Matrikelkontor

Enheder, der modtager ret til præferencer.

Du får adgang ved at indtaste brugernavn og password.

Der er ingen begrænsninger med hensyn til adgang til opslag med henblik på udøvelse af retskendelser, som kan vises gratis.

Nyttige links

[Ejendom Online](#)

[Prouta House](#)

Sidste opdatering: 26/08/2019

Dette er en maskinoversat udgave af indholdet. Indehaveren af siden påtager sig intet som helst ansvar for kvaliteten af den maskinoversatte tekst.