

Home>Registers - business, insolvency & land>Land registers in EU countries

Zemljiške knjige v državah članicah EU

Portugal

Na tej strani je na voljo pregled portugalske zemljiške knjige.

Zemljiška knjiga (Regipato Poveral)

Namen zemljiške knjige je predvsem obveščanje javnosti o pravnem položaju zgradb, da se zagotovi varnost zakonite trgovine z nepremičninami in je praviloma obvezno za vsa dejanja z učinkom od 21. julija 2008.

Končni register pomeni domnevo obstoja pravice do lastnine, ki pripada registriranemu imetniku pod natančnimi pogoji, določenimi v registru.

Zemljiškoknjižno evidenco na Portugalskem vodijo registratorji, ki jih vodijo konservatorji.

Storitve registracije so decentralizirane storitve, ki jih opravlja Registos Registos Regis e do Notariado (Instituto dos Registos de Notariado), ki je javni zavod, vključen v posredno upravo države ter pod nadzorom in nadzorom ministrstva za pravosodje. Te storitve so razpršene po celotnem nacionalnem ozemlju, v vsaki občini, vendar njihova pristojnost ni omejena glede na ozemlje občine in se lahko opravljajo za katero koli zemljišče na Portugalskem.

Okoliščine, ki zahtevajo vpis v zemljiško knjigo:

V skladu s členoma 2 in 3 zakonika o zemljiški knjigi se zahteva registracija:

Pravna dejstva, ki so podlaga za ustanovitev, priznavanje, pridobitev ali spremembo pravic lastništva, užitka, uporabe in bivanja, naslova ali služnosti;

Pravna dejstva, ki so podlaga za ustanovitev ali spremembo lastništva stanovanja („propriedade“), in pravico do stalnega prebivališča;

Pravna dejstva, ki razveljavijo (convenções anuláveis) ali razveljavijo (convenções resolúveis) pravice iz odstavka a);

Parcelacije zemljišč, ki so posledica parcelacije, vzpostavitev skupne odgovornosti in razreševanja zemljišč ter s tem povezanih sprememb;

Sama posest;

Obljube o odtujitvi (odtujitveno ação) ali obremenitvi (oeração), preferenčnim sporazumom (patos de precherência) in oporočnim razpolaganjem, če so te začele veljati, ter odstop pogodbenega statusa, ki izhaja iz teh okoliščin;

Prenos premoženja (cessão) na upnike:

Hipoteka, prenos ali sprememba razvrstitve glede na razvrstitev in dodelitev v obliki najemnine (consignação de rendimentos);

Prenos kreditnih točk, zjamčenih s hipoteko ali zakupom, če je to potrebno za prenos jamstva;

Dodelitev nepremičnin kot jamstvo za tehnične rezervacije zavarovalnic in jamstvo za odgovornost delodajalcev;

Finančni zakup in prenos premoženja;

Zakup, ki traja več kot šest let, in prenos lastništva, razen za najeme v kmetijskem sektorju;

Zaseg in razglasitev plačilne nesposobnosti;

Zastave, zasega, zaplembe in popisa sredstev, ki jih jamči hipoteka ali dodelitev v najem, ter vseh drugih aktov ali ukrepov, ki vplivajo na ta sredstva;

Zaplemba v kazenskem postopku;

Ustanovitev apanágio (apanágio) in njegovih sprememb;

Obremenitev (ónus) vsakega zmanjšanja donacij, ki jih je treba povrniti;

Obremenitev hiše, ki je pod nadzorom rent (casa de renda limitada), ali gospodarskih prihodkov od tako kategoriziranih stavb;

Obremenitev plačil rent, predvidenih v primeru kmetijske podpore;

Odklonitev nadomestila v primeru razlastitve za povečanje vrednosti, ki je posledica dela na nepremičnini, ki se nahaja na površinah blizu nacionalnih cest ali zajetih v načrtih za izboljšanje občin;

Vse druge omejitve lastninske pravice, kakršne koli druge obremenitve in vse druge okoliščine, ki pravno zahtevajo vpis v register;

Zagotavljanje premoženja v javni lasti in njegovih prenosov, kadar se pravica podeli, če želi vpisati hipoteko;

Pravna dejstva, ki uvažajo prenehanje registriranih pravic, dajatev ali bremenitev;

Naslov o ustanovitvi turistične družbe in njenih spremembah.

Registracija velja tudi za:

Priznanje, ustanovitev, spremembo ali preklic katere koli od zgoraj navedenih pravic, pa tudi tožbe v izogib;

Reorganizacija, razglasitev ničnosti ali razveljavitev vpisa ali njegove razveljavitve;

Končne odločitve o prejšnjih ukrepih, takoj ko postanejo res iudicata;

Postopke za izdajo naloga za zaplemba in opis zasega ter vse druge ureditve, ki vplivajo na svobodo razpolaganja s premoženjem; ter

Zgoraj opisane postopke.

Načela zemljiške knjige

Načelo izvršljivosti proti tretjim osebam

V skladu s členom 5 zakonika o zemljiški knjigi imajo akti, ki so predmet registracije, učinke na tretje osebe šele po datumu registracije, razen:

pridobitev lastništva, užitka, uporabe in nastanitve, površine ali služnosti na podlagi posesti;

vidne služnosti; ter

dejstva, ki se nanašajo na sredstva za nedoločen čas, dokler niso določena in določena.

Načelo prednosti

V skladu s členom 6 zakonika o zemljiški knjigi prva carina prevlada nad tistimi, ki sledijo za isto blago, po vrstnem redu glede na datum registracije, in do istega datuma ob predložitvi ustreznih stališč.

Načelo zakonitosti

V skladu s členom 68 zakonika o zemljiški knjigi je treba izvedljivost zahteve za registracijo presojati glede na veljavne pravne določbe, predložene dokumente in prejšnje dokumente, zlasti glede na identiteto zgradbe, legitimnost zadevnih strank, formalno pravilnost naslovov in veljavnost aktov, ki jih vsebujejo.

Načelo verige lastninske pravice

V skladu s členom 34 zakonika o zemljiški knjigi je končna registracija stroškov v pravnih poslih odvisna od predhodnega vpisa blaga v račun tistih, ki jih bremenijo.

Dokončna registracija za pridobitev pravic je odvisna od predhodnega vpisa blaga v imenu odsvojitelja, pri čemer dokument, ki dokazuje, da prenosnik pridobi pravico, ni bil vložen pri storitvi registracije, z izjemo primerov registracije pridobitve na podlagi delitve, kadar se predhodna registracija vedno opusti. Kadar obstaja evidenca o pridobitvi ali pravnem priznanju pravice, ki se lahko prenese na tako lastnino ali jo ima, mora zadevni imetnik posredovati, da bi lahko opravil nov vnos, razen če je dogodek posledica druge registrirane pravice.

Načelo učinkovitosti med strankami

Na podlagi člena 4 zakonika o zemljiški knjigi se lahko dejstva, ki so predmet registracije, čeprav niso registrirana, uveljavljajo med samimi strankami ali njihovimi dediči, z izjemo ustanovitve hipoteke, katere učinkovitost je med strankama odvisna od izvajanja registra.

Splošno pravilo o roku za registracijo

Na splošno in v skladu s členom 8c(1) zakonika o zemljiški knjigi je treba registracijo zahtevati v 2 mesecih od datuma, ko so bila dejstva opravljena.

Druge značilnosti postopka registracije

Načelo

V zemljiški knjigi je načeloma načelo postopka, to je registracija na zahtevo osebe, ki ima procesno upravičenje (člen 41 zakonika o registraciji zemljišč).

V nadaljevanju je podan legitimen interes za vložitev zahtevka za vpis v register: aktivne in pasivne subjekte povezanega pravnega razmerja in, na splošno, osebe, ki jih to zanima ali ki morajo spodbujati tak interes.

Prošnje se lahko oddajo osebno ali po elektronski pošti ali pošti.

Registrira se lahko samo tista dejstva, ki jih podpirajo listinski dokazi. Dejstva, povezana z zgradbami, so praviloma zapisana v listini, ki jo overi javni uradnik (escritura pública), ali v aktu, ki je bil potrjen z overjenim aktom (listina, ki jo overi notar, odvetnik, odvetnik ali zemljiškoknjižna oseba in je naložena na spletno mesto Poial Online).

Pomanjkljivost pomanjkljivosti

Obstaja obvezen mehanizem za odpravo pomanjkljivosti, določenih v členu 73 zakonika o zemljiški knjigi, ki obsega postopek pred odločbo o kvalifikaciji in ki ga je treba uporabiti v primeru pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti po uradni dolžnosti, na podlagi predloženih ali že obstoječih dokumentov pri pristojnem organu za registracijo ali neposrednega dostopa do informacij, ki jih vsebujejo podatkovne zbirke organov ali služb javnih organov.

Ker ni mogoče po uradni dolžnosti dopolniti zahteve, pod pogojem, da pomanjkljivosti ne vključujejo nove prijave za registracijo, niti ne pomeni razloga za zavrnitev, ker je dejstvo, da je dokument že registriran, že registriran ali se ne registrira, da je bilo to dejstvo razglašeno za nično ali da je bil register že uveden zaradi kakršnega koli dvoma in ker zadevne osebe ni mogoče izbrisati iz registra, pristojna služba za registracijo pisno obvesti prosilca po elektronski pošti ali v poštnem registru, da bi ta v roku petih dni to storila.

V primeru pomanjkljivosti, ki ni odpravljena s tožbo vložnika, se registracija kljub temu ne začasno prepove ali zavrne, če se zadevne pomanjkljivosti nanašajo na opustitev dokumentov, ki naj bi jih izdali organi ali službe javne uprave, in če informacij, ki jih vsebuje, ni mogoče pridobiti z dostopom do ustreznih zbirk podatkov. V tem primeru morajo službe zagotoviti, da so dokumenti pridobljeni neposredno pri teh organih.

Obdobje izvajanja evidenc

Sodni tajnik vpiše zaznamek v 10 dneh od dneva predložitve.

Kadar je registracija opredeljena drugače, kot je zahtevano, se o tem z obrazloženim sklepom uradno obvesti prosilca in se lahko pritoži, hierarhično ali sodno.

Stroški

Za zemljiško knjigo se upoštevajo stroški, določeni v Uredbi Emolumentar dos Registos e do Notariado (uredba-zakon št. 322-A/2001 z dne 14. decembra 1999).

Dostop do informacij o registraciji

Na podlagi dokumentov v papirni obliki je dostop do informacij mogoč tudi na spletni [strani](http://www.predialonline.pt/) <http://www.predialonline.pt/> z elektronskim potrdilom. Na voljo so najnovejše informacije o pravnem položaju stavb in o nerešenih vlogah za registracijo.

Dostop je mogoč z letno naročnino in stroški v višini 15 EUR ali 20 EUR, odvisno od tega, ali je zahtevek za vpis ali podaljšanje dostopa do stalnega potrdila o zemljiški knjigi vložen prek zgoraj *navedenega* elektronskega naslova ali ustnega v uradu za vpis v zemljiško knjigo. Vlogo je treba vložiti na podlagi številke opisa stavbe ali njegove davčne številke. Po prejemu plačila so informacije na voljo, ko se vnese oznaka potrdila.

Dostop do informacij iz registra se lahko omogoči tudi s pomočjo **poenostavljenih informacij o zemljiščih**, ki zajemajo spletno dajanje necertificiranih, stalno posodobljenih informacij, ki vsebujejo opis zgradbe in identifikacijo lastnika, kar vsem državljanom omogoča, da na enostavnejši in cenejši način preverijo, ali so registrirane na določenem zemljišču, hipoteke ali kakršne koli druge bremenitve ali takse. Za vsako zgradbo se plača pristojbina v višini 6 EUR za vsako zgradbo. Poleg te pristojbine se zaračuna 4 EUR, če je zahtevek vložen ustno na oddelku, ki je odgovoren za ustanovitev akta o ustanovitvi zemljiške knjige.

Druge storitve

Na Portugalskem sta na voljo dve storitvi v zvezi z zemljiškimi knjigami: Property Online in Casa Pronta.

Zemljiške nepremičnine

Zapisi se [lahko](http://www.predialonline.mj.pt/) zahtevajo na strani <http://www.predialonline.mj.pt/>, zadevne osebe pa se morajo avtenticirati na digitalnem potrdilu.

Na istem mestu je mogoče deponirati elektronsko potrjene zasebne dokumente v zvezi s pravnimi posli in dovoljenji za preklic hipotek.

Prav tako je mogoče pripraviti oglase za oglaševanje bistvenih elementov poslovanja v zvezi s premoženjem, tako da lahko subjekti, ki imajo pravno pravico do prednostnega nakupa, izrazijo svojo namero izvajati ali ne pravico. V skladu s posebnimi postopki utemeljitve in popravka je mogoče preveriti tudi uradna obvestila, ki so bila objavljena v zvezi s stavbami.

Dostop do zemljiške knjige na spletu

Večina spletne strani spletnega mesta ima brezplačen dostop. Dostop do nekaterih storitev pa ima stroške, ki so določeni v Uredbi o registraciji in notarjih (Uredba z zakonsko močjo št. 322-A/2001 z dne 14. decembra) in so rezervirani za potrjene uporabnike. Avtentikacija se opravi z digitalnim potrdilom in se nanaša zlasti na spletno registracijo (zahtevek in vpogled v premoženjsko stanje nepremičnine) ter na vloge dokumentov (deponiranje in posvetovanje).

Prota House

Storitev Pronta zagotavlja storitev „vse na enem mestu“ za vse potrebne formalnosti za nakup, darilo, darilo, zamenjavo, denarno nadomestilo za mestna, mešana ali kmetijska zemljišča, z bančnimi posojili ali brez, prenos bančnega posojila za nakup hiše banke z ene banke na drugo ali unovčenje posojila, zavarovanega s hipoteko na hišo. Poleg tega je mogoče uporabiti storitev Casa Perota v zvezi z ustanovitvijo stanovanja (propriedade horizontalno).

Prvi korak postopka je zemljiška knjiga (konseratória) ali banka, ki lahko dostopa do spletne strani z uporabniškim imenom in geslom. Temu postopku se lahko kadar koli sledi.

Spletna stran omogoča, da vsakdo napove prenos nepremičnine, tako da lahko subjekti, ki imajo pravno pravico do prednostnega nakupa, izrazijo svojo namero, da bodo uveljavljali pravico.

Dostop do hiše Prote

Dostop do postopka je določen v Uredbi Emolumentar dos Regictos e do Notariado (uredba-zakon št. 322-A/2001 z dne 14. decembra 2009).

Spletna stran „Casa Propeta“ omogoča, da vsakdo napove prenos premoženja proti plačilu pristojbine v višini 15 EUR.

Subjekti s pravno pravico do prednostnega nakupa lahko izrazijo svojo namero, da bodo to pravico uveljavljali brezplačno. V slednjem primeru je dostop do območja omejen.

Poleg tega imajo dostop do spletne Casa Pronta samo naslednji subjekti:

Banke

Kataster

Subjekti, ki prejemajo zakonite prednostne pravice.

Dostop se dobi z vnosom uporabniškega imena in gesla.

Ni omejitev dostopa do vpogleda v obvestila za uveljavljanje zakonitih pravic do preferencialov, ki se lahko prikažejo brezplačno.

Koristne povezave

[Nepremičnine na spletu](#)

[Prota House](#)

Zadnja posodobitev: 26/08/2019

To je strojno prevedena različica vsebine. Lastnik te strani ne prevzema nikakršne odgovornosti glede kakovosti tega strojno prevedenega besedila.