

Liikmesriikide kinnistusraamatud - Hispaania



Valitud keeleversiooni meie töötajad parajasti tõlgivad.

Järgmised keeleversioonid: [es](#) on juba tõlgitud.

Kinnistusregister (Registro de la Propiedad) on justiitsministeeriumi alluvuses olev register ja sellega tegeleb registrite ja notariaadi peavalitsus (Dirección General de los Registros y del Notariado). Registrit kasutatakse kinnisvara ning sellega seotud õiguste ja seda hõlmavate kohtu- ja haldusotsuste registreerimiseks ja avalikustamiseks.

Mida Hispaania kinnistusregister pakub?

Register tagab õigus- ja majandusliku kindluse. Enamikul juhtudel on see kindlus vääramat.

Allpool kirjeldatakse Hispaania kinnistusregistri mõnda tüüpilisemat aspekti.

1. Kinnistusregistri eesmärk

Kinnistusregistri eesmärk on registreerida **kinnisvaraga seotud** omandiõigus ja muud asjaõigused.

1.1. Registreeritavad asjaõigused

Registreeritavad asjaõigused on: omandiõigus, kasutusvaldus, kasutus- ja elamisõigus, koormised, rendilepingud, hüpoteegid, tagasivõtuõigus

ja muud asjaõigused.

Hispaania kinnistusregister ei ole asjaõiguste suletud loetelu, vaid avatud süsteem, milles saab asjaõigusi luua. Sellest olenemata on praktikas raske uut liiki õiguseid luua, sest need peaksid vastama asjaõigustele kehtestatud struktuurilistele nõuetele nagu kohekus ja täielikkus.

1.2. Muud registreeritavad õigused

Kinnistusregistrisse on võimalik kanda ka muid õiguseid, kuigi nende tegelik laad ei ole alati selge. Sel moel võib registrisse kanda muu hulgas järgmise: kaasomandiõigus, rendi- või edasirendiõigus, kinnisvara rendiõiguse üleandmine ja regressid, renditud vara tagasinõudmise õigus, halduskontsessioonid ja nende suhtes seatud hüpoteegid, sundostu või haldusmenetlusega seotud toimingud, seadusliku juurdepääsuõiguse piirangud või põhjused registreeritud õiguste tühistamiseks.

Linnaplaneerimise valdkonnas kantakse registrisse muu hulgas järgmine: lõplikud planeerimise rakendusmeetmed, mis mõjutavad olemasolevaid hooneid, müük kohalikule omavalitsusele, linnamaa kasutusõiguste võõrandamine, ehitusloa saamise tingimused, linnaplaneerimise valdkonnas algatatud menetlused ning esitatud kaebused ja tehtud kohtuotsused.

1.3. Muud meetmed

Samuti võib registrisse kanda füüsiliste või juriidiliste isikute õigusvõimet mõjutavad kohtuotsused ning sellised kohtuotsused, mis on tehtud tulenevalt kreditoridega sõlmitud kokkulepetest, kui sellised otsused käsitlevad kinnisvara omandiõigust või kinnisvaraga seotud asjaõiguseid.

Peale selle võib esialgse registreerimisega registrisse kanda sellised esialgsed olukorrad, mis mõjutavad kinnisvaraga seotud asjaõiguseid. Näiteks menetlused, mis käsitlevad registreeritavaid õiguseid, konfiskeerimine, mittelõplikud otsused, varale juurdepääsu keelavad kohtumäärused, pärimisõigus ja muud sarnased meetmed.

2. Hispaania kinnistusregistri tagatud õiguskindlus

Hispaania registrite süsteemi võib pidada üheks turvalisemaks maailmas.

See on õiguste register. Registrisse kantud õiguseid kaitsevad kohtud, mis tähendab, et kellelki ei saa neid õiguseid ära võtta, välja arvatud juhul, kui õiguste registreeritud omaniku osalusel toimuva kohtumenetluse tulemusel ei otsustata teisiti.

Peale selle, õigussüsteem omistab registreeritud õigustele rea õiguslikke eelduseid, mis põhinevad registri usaldusväärsetena pehmõttel.

Kui tegeliku olukorra ja registri sisalduvate andmete vahel on vastuolu, käsitatakse registris esitatud avaldusi usaldusväärsetena avaldamise pehmõttel.

Avaldamise pehmõttel on kaks peamist aspekti.

Menetluslik aspekt – selle kohaselt saavad registreeritud omanikud kaitsta oma registreeritud õiguseid kohtus, kus küsimus vaidlustatakse registripidaja väljastatud tõendi alusel, millega kinnitatakse vaidlustamatult asjaomase õiguse olemasolu. Seega lasub tõendamiskohustus registreeritud õiguse vaidlustanud isikul.

Sisuline aspekt – sellel aspektil on kaks konkreetset mõõdet:

1. **negatiivne mõõde** – registreerimata õigused ei mõjuta isikuid, kes sõlmivad lepingu registri sisalduvatele andmetele tuginedes;
2. **positiivne mõõde** – registri sisu suhtes kehtib kaks eeldust:
 - **õiguspärasuse pehmõte** – eeldatakse, et vastupidiste tõendite puudumise korral on registris avaldatud teave tõene;
 - **registri usaldusväärsete pehmõte** – eeldatakse vaidlustamatult, et registris avaldatud teave on õige ja täielik; selleks peavad olema täidetud järgmised tingimused:
 - 1) vara võõrandav omanik on registreeritud;
 - 2) omandamine toimub tasu eest;
 - 3) ostjale ei ole teada asjaolusid, mis muudaksid kehtetuks registris avaldatud teave (heauskuse eeldus);
 - 4) ostja teeb kande. Selle õigusmõju on, et uus omanik on täielikult kaitstud Hispaania registrisüsteemiga, isegi kui registreeritud omanik, kes õiguse talle võõrandas, ei olnud õiguse tegelik omanik.

3. Registreerimismenetlus

Üldpehmõte on, et kinnistusregistrisse kannete tegemiseks peavad dokumendid olema avalikult tõendatud. Dokumente võivad tõendada notarid, kohtud või haldusasutused. Tõendamata dokumente on lubatud registrisse kanda vaid erandjuhtudel, nt taotlus registreerida ainsa pärija pärand, kõrvaldada teatavad puudused või ajutiselt registreerida laenu põhivara ehitamiseks või parandamiseks.

Registreerimiseks tuleb esitada taotlus. See tähendab, et välja arvatud erandlikel asjaoludel algatab menetluse isik, kes soovib kande tegemist.

Dokument tuleb esitada registrile ning registriraamatusse tuleb teha esitamiskanne, mis kehtib 60 tööpäeva.

Dokumendi võib esitada ühel moel viiest: elektrooniliselt, isiklikult, posti teel, faksi teel või teise kinnistusregistri kaudu. Kahel viimasel juhul tuleb dokument esitada isiklikult 10 tööpäeva jooksul.

Registripidaja liigitab dokumendi omal vastutusel 15 tööpäeva jooksul.

Kui ta otsustab selle registreerida, siis tehakse registrisse kanne. Seejärel tagastatakse dokument selle esitanud isikule koos registripidaja allkirjastatud allmärkusega, et dokument on töödeldud.

Kui registripidaja märkab dokumendis mingeid puuduseid, otsustab ta dokumendi registreerimata jätta. Registripidaja otsuse asjaolusid ja õiguspehmõtteid käsitlevas osas tuleks märkida dokumendi registreerimata jätmise põhjused. Otsus tuleb teha teatavaks dokumendi esitanud isikule ja akti tõendanud notarile või dokumendi välja andnud kohtule või haldusasutusele.

Registripidaja pikendab automaatselt esitamiskannet 60 päeva võrra alates eespool nimetatud teatamiste kõige hiljutisemast kuupäevast.

Kui registripidaja jätab dokumendi registrisse kandmata, võib asjaomane isik kas puuduse võimaluse korral parandada või esitada registripidaja otsuse peale apellatsiooni. Apelleerida on võimalik kolmel moel:

- taotleda dokumendi liigitamist teise registripidaja poolt;
- esitada registrite ja notariaadi peavalitsusele apellatsioon registripidaja otsuse peale. Apellatsiooni kohta tuleb otsus teha kolme kuu jooksul. Vastasel korral loetakse apellatsioon rahuldamata jäetuks. Kohtule võib esitada apellatsiooni otsuse või eeldatava otsuse peale;

- esitada taotluse suuliseks menetluseks selle provintsipealinna esimese astme kohtus, kus kinnistusregister asub.

Kas juurdepääs Hispaania kinnistusregistrile on tasuta?

Juurdepääs Hispaania kinnistusregistrile ei ole tasuta. Tasu on sätestatud järgmistes õigusnormides: tasusid käsitleva seaduse nr 8/1989 kolmas lisasäte; hüpoteeki käsitleva seaduse artikkel 294 ning hüpoteeki käsitleva määruse artiklid 589–619.

Kinnistusregistri pidajate tasud kiideti heaks kuningliku dekreediga nr 1427/1989. Need tasud on avalikud, s.t need on esitatud Hispaania ametlikus väljaandes avaldatud ametlikus õigusaktis. Tasusid käsitlevad andmed on üldsusele täielikul kujul kättesaadavad ka kõigis kinnistusregistrites. [Kinnistusregistri pidajate tasud](#).

Kuidas saan ma Hispaania kinnistusregistri andmetega tutvuda?

1. Õigustatud huvi

Kinnistusregister on avalik nende jaoks, kellel on õigustatud huvi saada teada registrisse kantud kinnisvara või asjaõiguste seis.

Kõiki ametiisikuid, töötajaid või avalikke teenistujaid, kes tegutsevad oma ametist tulenevalt, loetakse õigustatud huvi omavateks isikuteks.

2. Registrist lühiväljavõtte tegemine

Registriandmete lühiväljavõtte (*nota simple*) on kõigest informatiivset laadi väljavõtte ning ei kujuta endast registrikande sisu autentset taasesitust. See ei vähenda registripidaja vastutust.

Kuidas lühiväljavõtet saada? Selleks on kaks võimalust:

- esitades asjaomasele kinnistusregistrile isiklikult kirjaliku taotluse. Tasu: 3,01 eurot + käibemaks iga kinnisvara eest;
- Interneti teel, kasutades käesoleva lehekülje allosas esitatud linki. Tasu: 9,02 eurot + käibemaks iga kinnisvara eest.

3. Tõendi väljastamine

Tõend on registris hoitava teabe sisu täielik või kokkuvõtlik koopia, ära kiri või väljavõtte. Registripidaja väljastatud tõend on ainus viis, kuidas väljendada kinnisvara ja õiguste hüpoteegiolukorra autentsust.

Kuidas tõendit saada? Tõendeid antakse ainult **kirjaliku taotluse** alusel. Te võite asjakohase taotluse esitada isiklikult vastavale kinnistusregistrile. Tasu: 30,01 eurot + käibemaks iga kinnisvara eest.

Kuid mõnes kinnistusregistris (mitte kõigis) ollakse kasutusele võtmas võimalust esitada tõendi taotlus elektrooniliselt, kasutades selleks registripidaja aktsepteeritud digiallkirja.

4. Kinnistusregistri külastamine Internetis

Kord on väga lihtne – lihtsalt järgige allpool esitatud veebisaidil esitatud juhiseid:

Link: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>

- Veebisait pakub teile võimalust tasuta krediitkaardiga, kui te ei ole kasutajaks registreerunud või teil ei ole registripidajate ühenduse väljastatud tunnustatud sertifikaati:
 - klikkige lingil „kaardimaksed“ (*pagos con tarjeta*), sisestage oma krediitkaardi andmed ja seejärel klikkige nupul „Sisene“ (*Entrar*).
- Sellel saidil saate te valida järgnevate võimaluste vahel: kinnistusregister, ärireister, vallasvara register või üldiste lepingutingimuste register. Te peaksite valima „Avalikud kinnistusregistri andmed“ (*Publicidad Propiedad*).
- Seejärel valige huvipakkuv valdkond.

Hispaania kinnistusregistri ajalugu

1. Ajaloolised õigusaktid

Hüpoteeki käsitlevate kehtivate Hispaania õigusaktide ajaloolised eelkäijad on:

- Juana I ja Charles I 1539. aasta dekreet, millega kehtestati (kuigi edutult) loendus- ja hüpoteegitasud;

- Charles III 1768. aasta dekreet. See oli liberaalne dekreet, millega loodi hüpoteegiloendid. Neid loendeid kasutati laialdaselt, kuid neil oli kaks peamist puudust: need kujutasid endast vaid tasude, mitte aga omandiõiguse registrit ning neid peeti kronoloogiliselt.

2. Hüpoteeke käsitlevad kehtivad õigusaktid

19. sajandil toimunud majanduslikud muutused tõid kaasa kiireloomulise vajaduse luua süsteem, mis suudaks pakkuda kindlustunnet seoses omandiõigusega ja kinnisvara võõrandamisega, edendada piirkondade usaldusväarsust ning tõkestada liigkasuvõtmist ja ennetada asjade kohtusse andmist.

Hüpoteeke käsitlev 1861. aasta seadus. See seadus võeti vastu kiireloomulise seadusandliku erimeetmena ühtsete koodide läbikukkumise tulemusena. Kavas oli integreerida seadus tulevase tsiviilseadustikku. Kuid 1888. aasta tsiviilseadustik austas asjaõiguse sisulist aspekti, mis on suures osas endiselt säilitatud hüpoteeke käsitlevas seaduses.

Põhjalikud reformid. Hüpoteeke käsitlevat seadust reformiti põhjalikult 1869. ja 1909. aastal ning aastatel 1944–1946; peale selle toimusid mitmed osalised reformid.

Rakendussätted:

- hüpoteeke käsitlev määrus – 14. veebruari 1947. aasta dekreet, mida on palju muudetud;
- 4. juuli 1997. aasta kuninglik dekreet 1093/1997 maakasutuse planeerimist käsitlevate dokumentide registreerimise kohta.

3. Korraldus

Hispaanias kuuluvad kinnistusregistrid justiitsministeeriumi alluvusse. Kõik nendega seotud küsimused edastatakse registrite ja notariaadi peavalitsusele.

Hispaania on jagatud piirkondadeks, mida nimetatakse hüpoteegi piirkondadeks (*Distritos Hipotecarios*). Igal hüpoteegi piirkonnal on vastav kinnistusregister, mida haldab kinnistusregistri pidaja.

Kõik Hispaania registripidajad kuuluvad Hispaania kinnistus-, äri- ja vallasvara registri pidajate ühendusse.

Registripidajad peavad järgmiseid registreid:

- kinnistus- ja vararegistrid, millele osutatakse üldiselt kui kinnistusregistritele. Käesoleval leheküljel käsitletakse üksnes kinnistusregistreid;
- vallasvara registrid;
- äriregistrid;
- üldiste lepingutingimuste register.

Kasulikud lingid

- Otsene juurdepääs kinnistusregistrisse kantud vara käsitlevale teabele: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Juurdepääs Hispaania registripidajate ühenduse veebisaidile: <http://www.registradores.org/>
- Kasulik teave maja ostmise korral: http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp
- [Kinnistusregistri pidajate tasud](#)
- Üldine infotelefon: +34 9 1270 1796

Käesoleva veebilehe asjaomaseid keeleversioone haldavad asjaomased liikmesriigid. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Euroopa Komisjon ei võta vastutust selles dokumendis sisalduva ega viidatud teabe ega andmete eest. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.

Viimati uuendatud: 12/06/2020