

Etusivu>Kauppa-, maksukyvyyttömyys- ja kiinteistörekisterit>EU-maiden kiinteistörekisterit ES šalių žemės registrai

Portugali

Šiame skyriuje apžvelgiamas Portugalijos žemės registras.

Žemės registras (Registo Predial)

Žemės kadastru iš esmės siekiama viešai paskelbti pastatų teisinę padėtį, kad būtų užtikrintas teisinės prekybos saugumas ir nuo 2008 m. liepos 21 d. privalomas visų teisės aktų taikymas.

Registruojant nuosavybės teises daroma prielaida, kad jos teisėtai priklauso jų turėtojai registre nustatytais sąlygomis.

Portugalijoje žemės kadastrą teikia registatoriai, kuriems vadovauja gamtosaugininkai.

Registracijos paslaugos – tai Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), kuri yra viešoji įstaiga, integruota į netiesioginį valstybės administravimą ir prižiūrima bei prižiūrimos Teisingumo ministerijos, paslaugos. Šios paslaugos teikiamos visoje šalies teritorijoje, kiekvienoje savivaldybėje, tačiau jų kompetencija nėra apribota pagal savivaldybės teritoriją ir jos gali būti teikiamos už bet kokią Portugalijoje esančią žemę.

Žemės registre registruojama:

Pagal Žemės registro kodekso 2 ir 3 straipsnius registracija reikalinga:

Juridiniai faktai dėl nuosavybės, užufrukto, naudojimo, apsigyvenimo, užstatymo ar servituto teisių atsiradimo, pripažinimo, įgijimo ar pakeitimo;

Juridiniai faktai dėl buto nuosavybės (propriedade horizontal) ir laikino apsigyvenimo teisės atsiradimo ar pasikeitimo;

Juridiniai faktai, dėl kurių panaikinamos (convenções anuláveis) ar atšaukiamos (convenções resolúveis) a punkte nurodytos teisės;

Žemės sklypo pakeitimai dėl išdalinimo, bendros nuosavybės nustatymo ir apjungimo, taip pat kitų susijusių pakeitimų;

Paprasta nuosavybės teisė;

Įsipareigojimas perleisti (alienação) ar ap sunkinti (oneração), pirmumo teisės susitarimai (pactos de preferência) ir testamentiniai patvarkymai, jei jie jau įsigalioję, o taip pat iš jų kylančio sutartinio statuso perleidimas;

Turto perleidimas (cessão) kreditoriams;

Įkeitimas, jo perleidimas ir pakeitimas, atitinkamo pirmumo eilės pakeitimas bei nuomos perleidimas (consignação de rendimentos);

Įkeitimu ar nuomos perleidimu užtikrintų kreditų perleidimas, kai reikia perleisti užtikrinimą;

Nekilnojamojo turto kaip draudimo bendrovių techninių rezervų užtikrinimo ar darbdavių įsipareigojimų užtikrinimo perleidimas;

Finansinis lizingas ar jo perleidimas;

Ilgesnio nei šešių metų termino nuoma, perleidimas, subnuoma, išskyrus žemės ūkio nuomą;

Areštas ir paskelbimas apie nemokumą;

Įkeitimas, areštas, sulaikymas ir aktyvų aprašo sudarymas, kurie užtikrinti įkeitimu ar nuomos perleidimu, bei bet kokie kiti sandoriai ar priemonės, kurios daro įtaką tokiems aktyvams;

Konfiskavimas baudžiamajame procese;

Apanažo (apanágio) nustatymas ir pakeitimas;

Atstatytinų dovanų sumažinimo suvaržymas (ónus);

Nuomos pagrindu valdomo namo suvaržymas (casa de renda limitada) ar ekonominių mokesčių statiniams pagal kategorijas suvaržymas;

Anuiteto mokėjimų, kurie numatyti žemės ūkio paramos tikslais, suvaržymas;

Imuniteto atšaukimas ekspropriacijos atveju, siekiant padidinti darbo nekilnojajamajam turtui, kuris yra šalia nacionalinių kelių ar kuris patenka į municipalinės plėtros planus, vertę;

Bet kokie kiti nuosavybės teisės apribojimai, bet kokie kiti suvaržymai ir bet kokie kiti į registrą įtrauktini atvejai;

Nuosavybės viešo naudojimo ir jo perdavimo, kai teisė suteikiama, jei ji nori įregistruoti hipoteką, suteikimas;

Teisiniai faktai, kuriais remiantis galima importuoti užregistruotas teises, mokesčius arba rinkliavas;

Su turizmo veikla susijusi nuosavybės teisė ar jos pakeitimas.

Privaloma taip pat registruoti:

Pirmiau išvardytų teisių pripažinimą, sudarymą, pakeitimą ar atšaukimą ir vengimo veiksmus;

Įrašo ištaisymas, panaikinimas, paskelbimas negaliojančiu ar atšaukimas;

Galutinius sprendimus dėl ankstesnių veiksmų, kai tik jie tampa res judicata;

Arešto orderio išdavimo procedūros ir arešto bei bet kokių kitų priemonių, turinčių įtakos laisvam turto perleidimui, aprašymas; ir

Pirmiau aprašytas procedūras.

Žemės registrui taikytini principai

Vykdytinumo trečiųjų asmenų atžvilgiu principas

Pagal Žemės registro kodekso 5 straipsnį įregistruoti aktai turi poveikį trečiosioms šalims tik po to, kai jie buvo įregistruoti, išskyrus: nuosavybės, užufrukto, naudojimo ir būsto, paviršiaus ar servituto įsigijimu grindžiamas įsigijimas;

matomi servitutai; ir

faktinės aplinkybės, susijusias su neapibrėžtu turtu, iki jų nustatymo ir priėmimo.

Pirmenybės principas

Pagal Nekilnojamojo turto registro kodekso 6 straipsnį pirmasis muitas yra viršesnis už tų pačių prekių atžvilgiu taikomą muitą, pagal registracijos datą ir tą pačią datą iki atitinkamų pareiškimų pateikimo laiko.

Teisėtumo principas

Pagal Žemės registro kodekso 68 straipsnį registracijos paraiškos pagrindumas turi būti vertinamas atsižvelgiant į taikytinas teisės nuostatas, pateiktus dokumentus ir ankstesnius dokumentus, visų pirma į pastato tapatumą, atitinkamų šalių teisėtumą, oficialaus pavadinimų reguliarumą ir juose esančių aktų galiojimą.

Nuosavybės grandinės principas

Pagal Žemės registro kodekso 34 straipsnį galutinė išlaidų registracija pagal teisinius sandorius priklauso nuo išankstinio prekių įvežimo jų vardu. Galutinė teisių įgijimo registracija priklauso nuo to, ar perdavėjo vardu prieš tai buvo įvežtos prekės, kai registravimo tarnybai nebuvo pateiktas dokumentas, įrodantis perdavėjo teisę į ją, išskyrus atvejus, kai prekės buvo užregistruotos, remiantis dalijimusi, kai išankstinė registracija visada panaikinama. Kai yra įrašas apie teisės, kuri gali būti perduota arba kuri turi tokį turtą, įsigijimą arba teisinį pripažinimą, atitinkamam turėtoji būtina įsikišti, kad būtų galima atvykti naujai, išskyrus atvejus, kai įvykis yra kitos registruotos teisės rezultatas.

Veiksmingumo tarp šalių principas

Pagal Žemės registro kodekso 4 straipsnį faktai, kurie turi būti registruojami, net jei jie nėra registruoti, gali būti grindžiami pačių šalių arba jų įpėdinių, išskyrus hipotekos sudarymą, kurių veiksmingumas priklauso nuo to, kaip įgyvendinamas registras.

Bendroji taisyklė dėl registracijos termino

Paprastai, vadovaujantis Žemės registro kodekso 8c straipsnio 1 dalimi, registracijos turi būti prašoma per 2 mėnesius nuo faktų laikymo dienos.

Kiti registracijos proceso ypatumai

Principas

Žemės kadastrę paprastai nagrinėjamas teismo proceso principas, t. y. registracija atliekama asmens, kuris turi teisę iškelti bylą, prašymu (Žemės registravimo kodekso 41 straipsnis).

Teisėtą interesą registruoti prašymą įtraukti į registrą: aktyvūs ir pasyvūs susijusių teisinių santykių subjektai ir, apskritai, nesvarbu, kas jame domisi ar turi pareigą skatinti tokį interesą.

Paraiškas galima teikti asmeniškai arba e. paštu arba paštu.

Gali būti registruojami tik faktai, pagrįsti dokumentiniais įrodymais. Faktai, susiję su pastatais, paprastai fiksuojami valstybės tarnautojo patvirtiname dokumente (escritura pública) arba specialiaame patvirtintame dokumente (kurio autentiškumas patvirtintas notaro, advokato, teisės patarėjo ar žemės registratoriaus ir kuris įkeltas į „Predial Online“ svetainę).

Defektų trūkumas

Yra privalomas mechanizmas, skirtas pašalinti trūkumus, numatytus Žemės registro kodekso 73 straipsnyje, kurį sudaro procedūra, taikyta prieš priimančią sprendimą dėl kvalifikacijos, ir kuri turi būti naudojama tais atvejais, kai yra trūkumų, kurie gali būti pašalinti savo iniciatyva, remiantis kompetentingos registracijos institucijos pateiktais arba jau turimais dokumentais, arba tiesioginė prieiga prie valdžios institucijų ar padalinių duomenų bazėse esančios informacijos.

Kadangi nėra galimybės savo iniciatyva papildyti savo iniciatyva, su sąlyga, kad trūkumas nėra susijęs su nauja paraiška dėl registracijos, taip pat nėra pagrindas atsisakyti ji registruoti, remiantis tuo, kad tai, jog dokumentas jau yra įregistruotas, jau yra įregistruotas arba jam netaikomas registracijos reikalavimas, tai, kad šis faktas pripažįstamas niekiniu, arba kad registras jau buvo pripažintas kaip laikinas, atsižvelgiant į bet kokią abejonę, ir tai, kad atitinkamas asmuo negali būti išbrauktas iš registro, kompetentinga registravimo tarnyba apie tai raštu praneša pareiškėjui elektroniniu paštu arba pašto registre, kad pastaroji per penkias dienas praneštų apie tai prašymą pateikusiam asmeniui.

Jei trūkumai nepašalinami dėl prašytojo veiksmų, registracija vis tiek negali būti atliekama laikinai arba neregistruojama, jei minėti trūkumai susiję su tuo, ar viešojo administravimo institucijos arba tarnybos turi pateikti dokumentus, o juose esančios informacijos neįmanoma gauti naudojantis atitinkamomis duomenų bazėmis. Šiuo atveju tarnybos turi užtikrinti, kad dokumentai būtų tiesiogiai gaunami iš tų institucijų.

Įrašų įgyvendinimo laikotarpis

Įrašą registratorius padaro per 10 dienų nuo dokumentų pateikimo.

Kai registracija yra laikoma kitokia nei prašoma, apie tai turi būti pranešta pareiškėjui motyvuota nutartimi ir jis gali būti apskųstas apeliacine tvarka hierarchine arba teismine tvarka.

Išlaidos

Žemės kadastrui taikomos Reglamente Emolumentar dos Registos e do Notariado (1999 m. gruodžio 14 d. Dekretas-įstatymas Nr. 322-A/2001) numatytos išlaidos.

Galimybė susipažinti su informacija apie registraciją

Be popierinių sertifikatų kopijų šią informaciją galima lengvai rasti internete adresu <http://www.predialonline.pt/> naudojant elektroninį sertifikatą. naujausią informaciją apie teisinę pastatų padėtį ir nagrinėjamas paraiškas dėl registracijos.

Prieiga prie jų galima per metinę prenumeratą ir kainuoja 15 EUR arba 20 EUR, priklausomai nuo to, ar prašymas pasirašyti ar atnaujinti žemės registro nuolatinį pažymėjimą teikiamas pirmiau *nurodytu* elektroniniu adresu arba žodžiu, nurodytu žemės registravimo teisės aktų registre. Prašymas pateikiamas nurodant pastato aprašo numerį arba mokesčių mokėtojo numerį. Atlikus mokėjimą, informaciją galima gauti, kai tik įvedamas sertifikavimo kodas.

Galimybė susipažinti su registre esančia informacija taip pat gali būti suteikiama naudojantis **supaprastinta Žemės informacija**, kurią sudaro nesertifikuotos nesertifikuotos informacijos teikimas internetu, nuolat atnaujinama informacija, kurioje pateikiamas pastato aprašymas ir savininko tapatybės duomenys, leidžianti bet kuriam piliečiui paprasčiau ir pigiau patikrinti, ar jie yra registruoti tam tikru turtu, hipoteka ar bet koku kitu suvaržymu ar mokesčiais. Už kiekvieną pastatą už kiekvieną pastatą imamas 6 EUR mokesčio, 4 EUR yra imami tais atvejais, kai prašymas teikiamas žodžiu departamente, kuris atsakingas už žemės kadastro steigimo akto parengimą.

Kitos paslaugos

Portugalijoje yra dvi su žemės registru susijusios tarnybos: Online ir Casa Pronta nekilnojamas turtas.

Žemės nuosavybė

Įrašus [galima](http://www.predialonline.mj.pt/) pateikti puslapyje <http://www.predialonline.mj.pt/>, ir atitinkami asmenys turi patys patvirtinti savo tapatybę skaitmeniniame pažymėjime.

Toje pačioje vietoje galima deponuoti autentiškus privačius dokumentus, susijusius su teisiniais sandoriais ir leidimais panaikinti hipotekas.

Taip pat galima sukurti reklamą, skirtą esminėms su turtu susijusios veiklos dalims reklamuoti, kad subjektai, turintys juridinę pirmumo teisę įsigyti turtą, galėtų pareikšti savo ketinimą pasinaudoti teise arba ne. Taip pat galima susipažinti su pranešimais apie pastatus, paskelbtais pagal specialiąsias pagrindimo ir ištaisymo procedūras.

Prieiga prie Žemės registro interneto

Prieiga prie daugumos interneto svetainės „Land Online“ yra nemokama. Tačiau galimybė gauti kai kurias paslaugas yra susijusi su išlaidomis, nustatytomis Reglamentu dėl registracijos ir notarų (gruodžio 14 d. Dekretas-įstatymas Nr. 322-A/2001), ir yra skirta patvirtintiems naudotojams. Tapatumo nustatymas atliekamas naudojant skaitmeninį pažymėjimą, visų pirma susijusių su registracija internetu (prašymas ir konsultacijos dėl turto objekto turto statuso) ir dokumentais apie indėlius (deponavimą ir konsultavimąsi).

Prota House

„Pronta“ tarnybos vieno langelio principu naudojami visais būtinais formalumais, susijusiais su miesto, mišrios arba žemės ūkio paskirties žemės pirkimu, padovanojimu, dovanojimu, naudojimusi jomis vietoj apmokėjimo, su banko kreditu ar be jo, banko paskolos perleidimu banko būstui pirkti iš vieno banko į kitą arba paskolos, užtikrintos įkeistu būstu, realizavimu. „Casa Pronta“ taip pat galima pasinaudoti norint nustatyti buto nuosavybę (propriedade horizontal).

Ši procedūra pradedama Žemės registro arba banko, kurie prie šios svetainės prisijungia vartotojo vardu ir slaptažodžiu. Ši procedūra gali būti kartojama kiek reikia.

Interneto svetainėje visi gali pranešti apie turto perdavimą, kad subjektai, turintys juridinę pirmumo teisę įsigyti turtą, galėtų pareikšti savo ketinimą arba ne.

Prieiga prie Prota House

Galimybė susipažinti su procedūra priklauso nuo išlaidų, numatytų Reglamente Nr. 322-A/2001, „Emolumentar dos Registos e do Notariado“ (2009 m. gruodžio 14 d. Dekretas-įstatymas Nr.).

„Casa Prota“ svetainėje kiekvienam asmeniui suteikiama galimybė paskelbti, kad turtas perduodamas už 15 EUR mokesť.

Subjektai, turintys pirmumo teisę naudotis šia teise, gali nurodyti, kad ketina naudotis šia teise nemokamai. Tačiau tokiu atveju prieiga prie interneto svetainės apribojama.

Be to, prieigą prie „Casa Pronta“ svetainės turi tik šie subjektai:

Bankai

Žemės registras

Subjektai, turintys pirmumo teisę.

Patekti į interneto svetainę galima įvedus vartotojo vardą ir slaptažodį.

Susipažinimo su pranešimais dėl pirmenybės teisinės teisės, kurią galima pateikti nemokamai, apribojimais netaikomi.

Naudingos nuorodos

[Turtas internete](#)

[Prota House](#)

Paskutinis naujinimas: 26/08/2019

Tai teksto mašininis vertimas. Šio puslapio savininkas neprisima jokios atsakomybės dėl šio mašininio vertimo priemone išversto teksto kokybės.