Fastighetsregister i EU-länderna

Portugali

I det här avsnittet hittar du en översikt över Portugals fastighetsregister.

Fastighetsregistret (Registo Predial)

Fastighetsregistret är i huvudsak avsett att ge offentlighet åt fastigheternas rättsliga ställning i syfte att garantera säkerheten för den lagliga äganderätten och är i regel obligatorisk för alla rättsakter från och med den 21 juli 2008.

Slutregistreringen utgår ifrån att den registrerade ägaren också faktiskt äger rätten till fastigheten, i enlighet med de närmare registreringsvillkoren.

I Portugal tillhandahålls fastighetsregistret av registratorer.

Registreringstjänster är decentraliserade tjänster i Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), som är ett offentligt institut som är integrerat i statens indirekta förvaltning och som står under justitieministeriets tillsyn och kontroll. Dessa tjänster är spridda över hela det nationella territoriet, i varje kommun, men deras behörighet är inte begränsad till kommunens område och kan utföras med avseende på all mark som är belägen i Portugal.

Följande ska registreras i fastighetsregistret:

Enligt artiklarna 2 och 3 i fastighetsregistret krävs registrering

Rättsliga omständigheter som är avgörande för uppkomst, erkännande, förvärv eller ändring av äganderätt, nyttjanderätt, användning och boende, yta eller servitut.

Rättsliga omständigheter som är avgörande för uppkomst eller ändring av lägenhetsägande och rätt till periodiskt boende.

Rättsliga omständigheter som bekräftar överenskommelser som kan upphäva eller lösa (convenções anuláveis ou resolúveis) rättigheter enligt punkt a.

Fastighetsförändringar i form av avstyckning, upprättande av gemensamt ägande och omstyckning, samt relaterade förändringar.

Enbart ägande.

Löfte om avträdande (alienação) eller belastning (oneração), preferensavtal (pacto de preferência) och preferensrätt enligt testamente, om dessa vunnit laga kraft, liksom överlåtelse av avtal som följd av dessa omständigheter.

Överlåtelse av tillgångar till fordringsägare.

Inteckning, upphörande eller ändring av inteckning, överlåtelse av förmånsrätt enligt respektive register och införsel på fastighetsavkastning (consignação de rendimentos).

Överföring av hypotekslån eller införsel på fastighetsavkastning, när en säkerhet måste överföras.

Ställande av säkerhet i form av fastigheter för försäkringstekniska avsättningar, liksom ställande av arbetsgivares ansvarsgaranti.

Leasing och relaterade överföringar.

Arrende i mer än sex år och relaterade överföringar eller arrende i andra hand, med undantag av jordbruksarrende.

Kvarstad och insolvensförklaring.

Pant, kvarstad, beslag och beslagtagande i samband med hypotekslån eller införsel på fastighetsavkastning och andra preventiva åtgärder som påverkar motsvarande lån.

Förverkande i straffrättsliga förfaranden.

Upprättande och förändringar av privilegier (apanágio).

Skyldighet (ónus) att eventuellt minska gåvor med anledning av arvsskifte (colação).

Skyldighet (ónus) att begränsa hyror eller hyresintäkter för angivna fastigheter.

Skyldighet (ónus) till fastställda årsbetalningar vid utvecklingsprojekt inom jordbruket.

Vid eventuell expropriering nekad ersättning för värdestegringar till följd av fastighetsarbeten i områden längs riksvägar eller områden som omfattas av kommunala utvecklingsplaner.

Andra begränsningar av äganderätten, andra belastningar och andra omständigheter som enligt lag ska registreras.

Tillhandahållande av egendom som tillhör det offentliga området och dess överföringar när rättigheten beviljas om den vill registrera en inteckning.

Rättsliga omständigheter som innebär att registrerade rättigheter, skatter och avgifter upphör att gälla.

Akt om upprättande och förändringar av turistföretag.

Följande omfattas också av registreringen:

Erkännande, bildande, ändring eller återkallande av någon av ovanstående rättigheter samt förebyggande åtgärder.

Ändring av registrering eller dess ogiltigförklaring, annulering eller strykning.

Slutliga beslut om tidigare åtgärder så snart de vunnit laga kraft.

Förfaranden för beviljande av kvarstadsbeslut och beskrivning av beslag och alla andra arrangemang som påverkar ett fritt förordnande om kvarlåtenskap. och

De förfaranden som beskrivs ovan.

Fastighetsregistrets principer

Principen om verkan gentemot tredje part

Enligt artikel 5 i fastighetsregistret har de handlingar som ska registreras endast verkningar mot tredje man efter den dag då de registrerades, med undantag av följande:

förvärv, grundat på innehav, av äganderätt, nyttjanderätt, användning och hölje, yta eller servitut,

synliga servitut. och

fakta om obestämda tillgångar, fram till dess att de har specificerats och fastställts.

Prioritetsprincipen

Enligt artikel 6 i lagen om fastighetsregister ska den första tullen ha företräde framför dem som gäller för samma varor, genom beslut om registrering och, vid samma tidpunkt, den tidpunkt då motsvarande uppgifter lämnas in.

Legalitetsprincipen

Enligt artikel 68 i lagen om fastighetsregister ska livskraften hos en ansökan om registrering bedömas mot bakgrund av de tillämpliga rättsliga bestämmelserna, de handlingar som upprättats och de tidigare handlingarna, särskilt byggnadens identitet, de berörda parternas legitimitet, beslutets formella riktighet och giltigheten av de rättsakter som ingår i densamma.

Principen om ägandekedja

Enligt artikel 34 i lagen om fastighetsregister är den slutliga registreringen av kostnader i samband med rättshandlingar beroende av varornas ankomst i förväg på uppdrag av dem som har bevisbördan.

Den slutgiltiga registreringen för förvärv av rättigheter är beroende av att varorna i förväg förs in på överlåtarens vägnar, om den handling som styrker den överlåtande partens rättigheter inte har lämnats in till registreringstjänsten, med undantag för de fall då förvärv registreras på grundval av delning, om undantag från registrering alltid medges.

När det finns ett register över förvärv eller rättsligt erkännande av en rättighet som kan komma i fråga för eller innehav av sådan egendom, är det nödvändigt att den berörda personen ingriper för att få till stånd en ny inresa, såvida inte händelsen är en följd av en annan registrerad rättighet.

Principen om effektivitet mellan parterna

Enligt artikel 4 i lagen om fastighetsregister kan de sakförhållanden som är föremål för registrering, trots att de inte är registrerade, göras gällande mellan parterna själva eller deras arvingar, med undantag för hypotekslånet, vars effektivitet mellan parterna är beroende av att registret genomförs.

Allmän bestämmelse om tidsfrister för registrering

I enlighet med artikel 8c.1 i fastighetsregistret ska registrering begäras inom 2 månader från den dag då de faktiska omständigheterna ägde rum.

Andra inslag i registreringsprocessen

Princip

I fastighetsregistret finns i allmänhet principen om att talan ska väckas, det vill säga registrering sker på begäran av en person som har rätt att väcka talan (artikel 41 i lagen om fastighetsregistrering).

Legitim rätt att begära registrering har den juridiska relationens aktiva eller passiva subjekt och generellt alla personer som har intresse därav eller måste göra framställningen.

Ansökan kan göras på plats, elektroniskt eller per post.

Endast det som kan styrkas med handlingar kan registreras. Fastighetsbevis är normalt utfärdade av en myndighet eller i form av en särskilt bestyrkt handling (som styrkts av notarie, advokat, juridiskt ombud eller registrator och som laddats upp på fastighetsregistrets webbplats).

Brister i defekter

Det finns en obligatorisk mekanism för att avhjälpa brister som föreskrivs i artikel 73 i markregisterkodexen, som består av ett förfarande som föregår beslutet om behörighet och som ska användas vid brister som kan avhjälpas ex officio, på grundval av de handlingar som lämnats in eller redan finns hos den behöriga registreringsmyndigheten, eller genom direkt tillgång till den information som finns i myndigheternas eller myndigheternas databaser.

Eftersom det inte är möjligt att på eget initiativ komplettera, under förutsättning att bristen inte medför en ny registreringsansökan, och inte heller utgör ett skäl för att vägra registrering med motiveringen att den omständigheten att handlingen redan är registrerad redan är registrerad eller inte är föremål för registrering, att den omständigheten har förklarats ogiltig eller att registret redan har upprättats som provisorisk i fråga om varje form av tvivel och att den berörda personen inte kan avföras från registret, ska den behöriga registreringstjänsten skriftligen underrätta sökanden per e-post eller i ett postregister för att denne, inom en frist på fem dagar, ska göra detta.

Om det rör sig om en brist som inte har rättats till genom rättelse av sökandens handlande, ska registreringen ändå inte göras interimistiskt eller avvisas om bristerna i fråga avser ett utelämnande av handlingar som ska utfärdas av den offentliga förvaltningens myndigheter eller organ och informationen i handlingen inte kan erhållas genom åtkomst till de relevanta databaserna. I detta fall ska tjänsterna säkerställa att handlingarna erhålls direkt från dessa myndigheter.

Period för genomförande av räkenskaperna

Registratorn ska göra registreringen inom 10 dagar från den dag då ansökan lämnades in.

Om registreringen är av ett annat slag än den som begärs, ska sökanden underrättas om detta, med ett motiverat beslut, som kan bli föremål för ett hierarkiskt eller rättsligt förfarande.

Kostnader

Fastighetsregistret är förenat med de kostnader som föreskrivs i Registeros e do Notariado (förordning nr 322-A/2001 av den 14 december 1999).

Tillgång till registerinformation

Mer information finns tillgänglig på http://www.predialonline.pt/ med hjälp av ett elektroniskt certificate. det finns aktuell information om den rättsliga situationen för byggnader och om pågående ansökningar om registrering.

Tillgång är möjlig genom ett årligt abonnemang och en kostnad på 15 EUR eller 20 EUR, beroende på om ansökan om teckning eller förnyelse av ett permanent intyg om fastighetsregistret görs via den *ovannämnda* elektroniska adressen eller muntligen vid en registermyndighet för markhandlingar. Vid ansökan anges fastighetens nummer eller skattenummer. Efter betalning lämnas information mot angivande av en autentiseringskod.

Tillgång till den information som finns i registret kan också göras genom **förenklad markinformation,** som består av en icke bestyrkt uppdaterad och kontinuerligt uppdaterad information som innehåller en beskrivning av byggnaden och identifiering av ägaren, som gör det möjligt för varje medborgare att på ett enklare och billigare sätt kontrollera om de är registrerade i en viss fastighet, ett hypotek eller någon annan form av belastningar. För varje byggnad ska avgiften på 6 EUR betalas för varje byggnad. Utöver denna avgift ska 4 EUR tas ut om ansökan görs muntligen på en avdelning som ansvarar för upprättandet av en lag om upprättande av fastighetsregistret.

Andra tjänster

I Portugal finns det två särskilda fastighetsregistertjänster: Fastigheter Online och Casa Pronta.

Mark

Uppgifter kan begäras på sidan http://www.predialonline.mj.pt/, och de berörda personerna måste autentisera sig på ett digitalt certifikat.

På samma sätt är det möjligt att deponera elektroniskt bestyrkta privata handlingar som rör juridiska transaktioner och tillstånd att annullera hypotekslån.

Det är även möjligt att framställa reklam som syftar till att göra reklam för de väsentliga delarna av förmögenhetsförhållandena, så att enheter med förköpsrätt kan uttrycka sin avsikt att utöva eller inte utöva sin förköpsrätt. Det går också att konsultera offentliggjorda kungörelser inom de speciella förfarandena för motivering och korrigering.

Tillgång till markregister online

Åtkomsten till de flesta nätsidor i Land Online är gratis. Tillgång till vissa tjänster har dock kostnader som fastställs i förordningen om registrerings- och notarier (lagdekret nr 322-A/2001 av den 14 december) och är reserverad för autentiserade användare. Autentiseringen sker med hjälp av ett digitalt certifikat och gäller i synnerhet onlineregistrering (begäran om och samråd om fastighetsstatus) och dokumentinsättningar (deponering och samråd).

Prota House

Pronta-tjänsten utgör en enda kontaktpunkt för alla nödvändiga formaliteter för köp, gåva, gåva, utbyte, betalningsersättning, stads-, bland- eller jordbruksmark, med eller utan banklån, överföring av ett banklån för köp av ett bankhus från en bank till en annan eller ett hypotekslån med säkerhet i huset. Genom Casa Pronta kan också lägenhetsägande upprättas (propriedade horizontal).
Förfarandena inleds på fastighetsregistren eller genom en bank som har åtkomst till webbplatsen med användarnamn och lösenord. Denna process kan följas fortlöpande.
Webbplatsen ger vem som helst möjlighet att tillkännage överföring av en fastighet, så att enheter med förköpsrätt kan uttrycka sin avsikt att utöva eller inte.

Tillträde till Prota House

Tillgång till förfarandet har de kostnader som anges i Regios Emollumenterar dos Registos e do Notariado (lagdekret nr 322-A/2001 av den 14 december 2009).
På webbplatsen ”Casa Prota” kan vem som helst anmäla överföring av en fastighet mot betalning av en avgift på 15 EUR.
Enheter med förköpsrätt får ange sin avsikt att utöva denna rätt kostnadsfritt. I det senare fallet är dock åtkomsten till webbplatsen begränsad.
Utöver ovanstående är åtkomsten till Casa Pronta-webbplatsen begränsad till
Banker
Fastighetsregistrets registratorer
Enheter med lagstadgad förköpsrätt.
Åtkomst erhålls genom att ett användarnamn och ett lösenord anges.
Det finns inga begränsningar för rätten att få tillgång till meddelanden om utövande av lagstadgad rätt till förmåner som kan visas kostnadsfritt.

Länkar

Fastighet på nätet
Prota House

Senaste uppdatering: 26/08/2019

Det här är en maskinöversättning. Ägaren av sidan tar inget som helst ansvar för kvaliteten på den maskinöversatta texten.