

Jäsenvaltioiden kiinteistörekisterit - Portugali



Tämän sivun alkukielistä versiota [pt](#) on muutettu äskettäin. Päivitystä suomennetaan parhaillaan.

Tässä osassa kerrotaan Portugalin kiinteistörekisteristä.

Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisterin (*registo predial*) ylläpidosta vastaavat rekisterinpitäjät (*conservadores*), jotka kuuluvat oikeusministeriön alaiseen julkiseen kirjaamo- ja notariaattivirastoon (*Instituto dos Registos e do Notariado*). Näitä palveluja tarjotaan jokaisessa kunnassa. Rekisterin toimivalta ei kuitenkaan rajoitu tiettyyn alueeseen, vaan ne voivat hoitaa kiinteistöä koskevia oikeudellisia toimia riippumatta siitä, missä päin Portugalia kiinteistö sijaitsee.

Rekisterin päätehtävä on julkaista tietoja kiinteistön oikeudellisesta asemasta, jotta varmistetaan kiinteistökauppojen oikeusvarmuus. Rekisterin käyttö on ollut pakollista kaikissa omistusoikeuteen liittyvissä asioissa 21. heinäkuuta 2008 alkaen.

Lopullinen rekisteröinti merkitsee, että rekisteröidyllä haltijalla on rekisterissä täsmennetty oikeus kiinteistöön.

Kiinteistörekisteriin on ilmoitettava seuraavista:

- a) oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat omistus-, nautinta-, käyttö- ja asumisoikeuden, pinta-alaa tai rasitetta koskevan oikeuden syntymiseen, tunnustamiseen, hankkimiseen ja muuttumiseen;
- b) oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat asunto-osaketta (*propriedade horizontal*) tai kiinteistöjen osa-aikaista asumisoikeutta koskevan oikeuden syntymiseen tai muuttumiseen;
- c) oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat a alakohdassa tarkoitettujen oikeuksien kumoutumiseen tai peruuntumiseen;
- d) kiinteistön kehystoimenpiteet, jotka johtuvat lohkomisesta, yhteisomistajuudesta tai maa-alueiden erottamisesta, sekä niihin liittyvät muutokset;
- e) pelkkä hallussapito;
- f) luovutus- tai kiinnityslupaukset, etuuskohtelusopimukset ja testamentit niiden tultua voimaan sekä näistä seikoista johtuva sopimusoikeudellisen aseman luovuttaminen;
- g) kiinteistön luovutus velkojille;
- h) kiinnitys, sen luovutus tai muutos, rekisteröinnin ensisijaisuusjärjestyksen luovutus ja tuoton panttaus;
- i) kiinnityksellä tai tuoton panttauksella taattujen luottojen siirto silloin, kun takaus on siirrettävä;
- j) kiinteistön kirjaaminen vakuudeksi vakuutusyhtiöiden vakuutustekniseen vastuovelkaan sekä vakuudeksi työnantajien vastuusta;
- l) rahoitusleasing ja sen siirrot;
- m) yli kuuden vuoden vuokrasopimukset ja niiden siirto ja alivuokralaissopimukset, lukuun ottamatta maatilojen vuokraamista;
- n) takavarikointi ja maksukyvyttömyys;
- o) panttaus, takavarikointi, turvaamismääräys ja kiinnityksellä tai tuottojen panttauksella taattujen luottojen luettelointi ja muut samoja varallisuuseriä koskevat toimenpiteet tai asiakirjat;
- p) yksinoikeusjärjestelyt ja niiden muutokset;
- q) rasitteet, jotka aiheutuvat niiden lahjoitusten mahdollisesta vähentämisestä, jotka on palautettava pesään;

- r) rasitteet, jotka liittyvät sosiaalisiin vuokra-asuntoihin tällaisiksi luokitelluissa rakennuksissa;
- s) rasitteet, jotka liittyvät vuosierien maksuun maataloustukien tapauksessa;
- t) pakkolunastuksen yhteydessä luopuminen kiinteän omaisuuden arvon korottamiseksi tehtyjen töiden perusteella maksettavasta korvauksesta, kun kiinteistö sijaitsee lähellä valtatieä tai kuuluu kunnallisten aluekehityssuunnitelmien piiriin;
- u) muut omistusoikeuden rajoitukset, muut rasitteet ja muut kiinteistörekisterilain piiriin kuuluvat tilanteet;
- v) julkisten kiinteistöjen luovutukset ja niiden siirrot, kun asianomainen aikoo käyttää hänelle myönnettyä oikeutta kiinnitykseen;
- x) oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat rekisteröityjen oikeuksien, rasitteiden tai velkojen päättymiseen;
- z) lomakiinteistö ja sen muutokset;

Rekisteröintivelvoite koskee myös seuraavia toimenpiteitä, niihin liittyviä lopullisia päätöksiä, kun ne ovat lainvoimaisia ja kun pää- tai sivuasiana ovat:

- a) jonkin edellä mainitun oikeuden tunnustaminen, syntyminen, muuttuminen tai päättymisen sekä toimenpiteet niiden kumoamiseksi;
- b) rekisterimerkinnän uudistaminen, mitättömäksi julistaminen tai peruuttaminen;
- c) menettelyt, joiden tavoitteena on turvaamistoimi tai takavarikko, ja muut väliaikaiset toimenpiteet, jotka vaikuttavat omaisuuden vapaaseen luovuttamiseen, ja kaikki näihin liittyvät toimenpiteet.

Kiinteistörekisterin toimintaperiaatteet

Täytäntöönpanokelpoisuuden periaate

Asianosaiset tai heidän perillisensä voivat vedota rekisteröintivelvoitteen piiriin kuuluviin tosiseikkoihin, vaikka tietoja ei olisi kirjattu rekisteriin. Ainoan poikkeuksen muodostaa kiinnitys, joka on täytäntöönpanokelpoinen vasta rekisteriin kirjaamisen jälkeen.

Rekisteröintivelvoitteen piiriin kuuluvat tosiseikat voivat aiheuttaa kolmansia koskevia oikeusvaikutuksia vasta sen päivän jälkeen, kun ne on kirjattu rekisteriin.

Ensisijaisuusperiaate

Ensimmäisenä rekisteröity oikeus on ensisijainen muihin samaa kiinteistöä koskeviin myöhemmin kirjattuihin oikeuksiin nähden. Etuoikeusjärjestys määräytyy aikajärjestyksessä rekisteröintipäivän ja kellonajan mukaan.

Laillisuusperiaate

Rekisteriin kirjaamista koskevan hakemuksen laillisuutta arvioidaan sovellettavan lainsäädännön, asiakirjojen ja aikaisempien rekisterimerkintöjen perusteella. Erityistä huomiota kiinnitetään kiinteistötunnukseen, asianomaisten legitimitettiin, asiakirjojen oikeaan muotoon ja niiden sisältämien toimenpiteiden laillisuuteen.

Hallintaoikeusketjun periaate

Oikeustoimista johtuvien rasitteiden lopullinen rekisteröinti riippuu kiinteistöjen aikaisemmista kirjauksista henkilön nimiin.

Jos rekisterissä on jo kirjaus, joka koskee kiinteistön hankintaa tai siirrettävän oikeuden tunnustamista tai pelkkää hallintaoikeutta, uuden lopullisen rekisteröinnin kirjaaminen edellyttää, että kyseisen oikeuden haltija sitä pyytää, ellei tilanne ole seurausta toisesta aikaisemmasta rekisterimerkinnästä.

Kirjaamisen määräaika koskeva sääntö

Rekisteriin kirjaamista on pääsääntöisesti haettava 30 vuorokauden kuluessa toimenpiteen toteuttamisesta tai verovelvoitteen suorittamisesta, jos vero on maksettava oikeuden saamisen jälkeen (ositus tai lahjoitus).

Lisätietoja rekisteröintiprosessista

Kiinteistörekisteriin sovelletaan oikeutetun edun periaatetta, mikä tarkoittaa sitä, että tieto kirjataan rekisteriin, kun rekisteröintiä hakee henkilö, jolla on asiassa oikeutettu etu. Tällaisia henkilöitä ovat kyseisen oikeussuhteen aktiiviset tai passiiviset subjektit ja yleisesti kaikki henkilöt, joilla on asiaan liittyvä etu tai joilla on velvoite ajaa tällaista etua.

Hakemuksen voi tehdä henkilökohtaisesti tai sen voi toimittaa sähköpostilla, faksilla tai postitse.

Rekisteriin voidaan kirjata vain asiakirjoin todennettuja tietoja. Kiinteistöihin liittyvät tosiseikat kirjataan yleensä viranomaisten laatimiin asiakirjoihin tai erityisiin oikeaksi todistettuihin asiakirjoihin (varmentajina toimivat notaarit, asianajajat, toimistoasianajajat tai rekisterinpitäjät ja asiakirjat julkaistaan *Predial online* -verkkosivulla).

Puutteellisten tietojen käsittelyä varten on oma pakollinen järjestelynsä. Jos rekisteröintiä ei voida suorittaa hakemuksessa esitetyillä tavalla, rekisterinpitäjä ottaa yhteyttä hakijaan ja pyytää tarvittavat asiakirjat. Näin voidaan välttää rekisteröintihakemuksen hylkääminen ja väliaikaiset rekisteröinnit.

Rekisterinpitäjä kirjaa tiedot rekisteriin 10 vuorokauden kuluttua asiakirjojen vastaanottamisesta.

Kun rekisteröintihakemus hylätään tai rekisteröinti on tilapäistä puutteellisten tietojen vuoksi, hakijalle ilmoitetaan tästä kirjeellä, jossa ilmoitetaan myös syyt tähän. Päätöksestä voi valittaa ylemmälle viranomaistalolle tai tuomioistuimeen.

Kulut

Kiinteistörekisteriin tehtävistä kirjauksista peritään lakisääteisiä maksuja (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, DL 322-A/2001, 14.12.2001).

Rekisteritietojen käyttö

Rekisteriin sisältyvät tiedot voi saada rekisteriotteena tai tietoihin voi tutustua helposti verkkosivustolla <http://www.predialonline.pt/> sähköisen varmenteen avulla. Kiinteistön oikeudellista asemaa koskevat tiedot pidetään jatkuvasti ajan tasalla ja lisäksi saatavilla on tietoja rekisteröintihakemuksen käsittelyn etenemisestä. Käyttöoikeus maksaa 15 euroa vuodessa. Käyttöoikeutta hakiessa on esitettävä kiinteistötunnus tai kiinteistön verotunnus. Kun maksu on suoritettu, tietoihin voi tutustua, kun varmennekoodi on syötetty.

Muut palvelut

Portugalin kiinteistörekisteri tarjoaa myös *Predial Online* - ja *Casa Pronta* -palveluja.

Predial Online

Predial Online -verkkosivustolta voi ladata yksityisten oikeustoimia koskevia, oikeaksi todistettuja asiakirjoja sekä kiinnityksen purkamista koskevia todistuksia. Sivustolle otetaan lisäksi kiinteistöjen myynti-ilmoituksia, jotta osapuolet, joilla on niihin laillinen etuosto-oikeus, voivat ilmoittaa, käyttävätkö ne oikeuttaan. Lisäksi sivustolla on mahdollisuus täydentää ja oikaista kiinteistöistä julkaistuja asiakirjoja.

Myös rekisteröintihakemuksia voi tehdä sähköisen varmenteen avulla.

Onko kiinteistörekisteritietojen käyttö ilmaista?

Predial Online -sivuston käyttö on suurelta osin ilmaista. Tiettyä sivuston osat on kuitenkin varattu ainoastaan todennetuille käyttäjille ja niistä peritään lakisääteisiä maksuja (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, DL 322-A/2001, 14.12.2001). Todentaminen tapahtuu digitaalisella varmenteella, jota edellytetään erityisesti käytettäessä sähköisiä rekistereitä (hakemus ja hakemuksen käsittelyn eteneminen) ja tallennettaessa asiakirjoja (tallennus ja haku).

Predial Online -rekisterissä saatavilla olevat tiedot

Verkkosivustolla voi tutustua tietoihin ja todistuksiin, jotka liittyvät Portugalin kiinteistörekisteriin kirjattuun kiinteään omaisuuteen.

Casa Pronta

Casa Pronta -palvelun avulla voi hoitaa suoraan kaikki muodollisuudet, jotka ovat tarpeen kiinteistöjen oston, myynnin, lahjoittamisen, vaihdon ja sijaissuorituksen yhteydessä riippumatta siitä, liittyykö toimenpiteeseen pankkilainaa, ja siirrettäessä asuntolaina pankista toiseen tai otettaessa laina, jonka vakuudeksi asunto kiinnitetään. *Casa Pronta* -palvelua voi käyttää myös asunto-osakkeen omistusoikeuden perustamiseen.

Menettelyn aloittaa kiinteistörekisteri tai pankki, joka pääsee verkkosivustolle käyttäjätunnuksella ja salasanalla. Prosessin etenemistä voi seurata verkossa.

Verkkosivustolle voi ladata kiinteistön myynti-ilmoituksen, jotta osapuolet, joilla on laillinen etuosto-oikeus, voivat ilmoittaa, haluavatko ne käyttää oikeuttaan.

Onko Casa Pronta -palvelun käyttö ilmaista?

Palvelun käytöstä peritään lakisääteisiä maksuja (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, DL 322-A/2001, 14.12.2001).

Casa Pronta -verkkosivustolle voi ladata kiinteistön myynti-ilmoituksen, ja se maksaa 15 euroa.

Näin osapuolet, joilla on laillinen etuosto-oikeus osakkeisiin, voivat ilmoittaa maksutta, aikovatko ne käyttää oikeuttaan. Tällöin sivustolle on kuitenkin vain rajoitettu pääsy.

Casa Pronta -verkkosivuston käyttöoikeus on rajoitettu ja sitä voivat käyttää:

- pankit
- valtakunnalliset kiinteistörekisterit
- henkilöt, joilla on laillinen etuosto-oikeus.

Tietokantaan pääsee käyttäjätunnuksella ja salasanalla.

Rajoitukset eivät koske laillisen etuosto-oikeuden käyttämiseen liittyviä ilmoituksia, joihin tutustuminen on maksutonta.

Hyödyllisiä linkkejä

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.

Päivitetty viimeksi: 29/12/2017