

## Tagállami szintű ingatlan-nyilvántartások - Portugália



Ez az oldal gépi fordítás eredménye – a fordítás minőségét nem áll módunkban garantálni.

**Ez az oldal a portugál ingatlan-nyilvántartásról nyújt áttekintést.**

### Ingatlan-nyilvántartás (Registo Pledial)

Az ingatlan-nyilvántartás célja alapvetően az épületek jogi helyzetének nyilvánosságra hozatala a jogszerű ingatlankereskedelem biztonságának szavatolása érdekében, és 2008. július 21-jei hatállyal minden jogi aktus esetében kötelezővé válik.

A végleges nyilvántartás a lajstromba vett birtokhoz tartozó tulajdonhoz való jog létezésének védelmét jelenti, a nyilvántartásban meghatározott pontos feltételek mellett.

Portugáliában az ingatlan-nyilvántartást a természetvédők által vezetett regisztrátorok látják el.

A regisztrációs szolgáltatások az Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado) decentralizált szolgálata, amely az állam közvetett közigazgatásának és az Igazságügyi Minisztérium felügyelete és felügyelete alá tartozó állami intézmény. Ezek a szolgáltatások az ország egész területén elszórtan találhatóak, az egyes településeken, de kompetenciáik nem határolják el az önkormányzat területét, és a Portugáliában található bármely földterülettel kapcsolatban is elvégezhető.

### Ingatlan-nyilvántartásba vételt igénylő helyzetek:

**A földhivatali törvény 2. és 3. cikke szerint nyilvántartásba vétel szükséges:**

1. Olyan jogi tények, amelyek a tulajdonjog, a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakás, a lakás, a lakás, a szolgalmi jog vagy a szolgalmi jog létrehozását, elismerését, megszerzését vagy módosítását eredményezik;
2. Olyan jogi tények, amelyek a (magán) lakás tulajdonlását vagy módosítását, valamint az időszakos tartózkodás jogát idézik elő;
3. Az a) pontban említett jogok (convções anuláveis) vagy törlése (convções anuláveis);
4. A birtokrendezésből, a közös felelősségből és a birtokrendezésből eredő földhasználat-változás, valamint a kapcsolódó változások;
5. Pusztta birtoklás;
6. Elidegenítési (elidegenedési) vagy megterhelés (oneração), preferenciális megállapodások (pacos de preferência) és végrendeleti rendelkezések, amennyiben ezek hatályba léptek, valamint az ilyen helyzetekből eredő szerződéses státusz engedményezése;
7. Ingatlanok tulajdonjogának átruházása (cessão) a hitelezőknek;
8. Jelzálog, annak átruházása vagy módosítása, a megfelelő bejegyzés és a bérleti díj (posição ação de renimotos) rangsorának átruházása;
9. A jelzálog vagy bérlet által garantált hitelek átruházása, amennyiben az a garancia átruházásához szükséges;
10. Az ingatlanok engedményezése a biztosítótársaságok technikai tartalékainak garanciájaként, valamint a munkáltatói felelősség garantálása;
11. Pénzügyi lízing és ingatlanátruházás;
12. Több mint hat éven át tartó lízing és az ingatlanátruházás vagy albérlet (kivéve a mezőgazdasági lízingeket);
13. Lefoglalás és a fizetéseképtelenség megállapítása;

14. Zálogjog, lefoglalás, jelzálogjog vagy bérbeadás által garantált eszközök lefoglalása, lefoglalása és nyilvántartása, valamint az ezen eszközöket érintő bármely más jogi aktus vagy intézkedés;
15. A büntetőeljárásban való elkobzás;
16. A „appanage” (apanágio) létrehozása és annak módosításai;
17. Megterhelés (túlus) a helyreállításhoz kötött adományok bármilyen csökkenéséről;
18. Az ellenőrzött épület megterhelése (casa de renda limitada) vagy az így besorolt épületekre vonatkozó gazdasági bevétel;
19. Mezőgazdasági támogatás esetében előírt járadékok kifizetésének megterhelése;
20. A nemzeti utak közelében fekvő, vagy önkormányzati fejlesztési tervek által lefedett területeken végzett munkából eredő értéknövekedés kisajátítása;
21. A tulajdonjog egyéb korlátozásai, bármely egyéb teher, valamint minden egyéb, a nyilvántartásba vételt jogilag igénylő helyzet;
22. Köztulajdonban lévő tulajdon biztosítása és a jog átruházása esetén azok átruházása, ha jelzálogot kíván bejegyeztetni;
23. A bejegyzett jogok, illetékek vagy díjak megszűnését eredményező jogi tények;
24. Az idegenforgalmi vállalkozás létrehozásáról és annak módosításáról szóló cím.

A következőket szintén nyilvántartásba kell venni:

- A fenti jogok elismerése, létrehozása, módosítása vagy visszavonása, valamint a megtámadási keresetek;
- A belépés vagy annak törlése érvénytelenségének vagy érvénytelenítésének kimondása;
- A korábbi intézkedésekre vonatkozó jogerős határozatok, azok jogerőre emelkedését követően;
- A lefoglalás elrendelésére vonatkozó eljárások, valamint a lefoglalási és egyéb, a szabad tulajdont érintő intézkedések leírása; valamint
- A fent leírt eljárások.

## **Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei**

### **A harmadik személyekkel szembeni végrehajthatóság elve**

A földhivatal szabályzatának 5. cikk értelmében a nyilvántartásba vétel tárgyát képező jogi aktusok harmadik személyekkel szemben csak a nyilvántartásba vétel időpontja után vannak hatással, kivéve:

- a tulajdonjog, a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakás, a használati jog megszerzése vagy a szolgalmi jog megszerzése;
- látható szolgalmi jogok; valamint
- a határozatlan időre szóló eszközökre vonatkozó tények meghatározásuk és meghatározásuk időpontjáig.

### **A prioritás elve**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 6. cikk értelmében az első vám elsőbbséget élvez az azonos áruk tekintetében a nyilvántartásba vétel időpontja szerinti sorrendben és ugyanazon a napon a megfelelő beadványokra vonatkozó határidővel.

### **A jogszerűség elve**

A földhivatali törvény 68. cikk szerint a nyilvántartásba vétel iránti kérelem életképességét az alkalmazandó jogi rendelkezések, az elkészített dokumentumok és a korábbi feljegyzések alapján kell értékelni, különös tekintettel az épület kilétére, az érintett felek legitimitására, a címek hivatalos szabályosságára és az abban foglalt jogi aktusok érvényességére.

### **A cím elvének elve**

A földhivatali törvény 34. cikk értelmében a költségek jogi műveletek útján történő végleges nyilvántartásba vétele attól függ, hogy az áruk az őket sújtó személyek nevében mikor léphetnek be a nyilvántartásba.

A jogok megszerzésére vonatkozó végleges bejegyzés az árukhoz az átruházó nevében történő előzetes bejegyzésétől függ, amennyiben az átadó jogosultságát igazoló okmányt nem nyújtották be a nyilvántartásba vételi szolgáltatáshoz, kivéve a beszerzés nyilvántartásba vételének eseteit azon az alapon, hogy a nyilvántartásba vételt előzetesen le kell vonni.

Amennyiben az ilyen vagyontárgyra vonatkozó jog megszerzése vagy jogi elismerése nyilvántartásba vételre kerül, az érintett jogosultnak közbelépnie kell annak érdekében, hogy új belépési engedélyt kaphasson, kivéve, ha az esemény egy másik bejegyzett jog eredménye.

### **A hatékonyság elve a felek között**

A földhivatali törvény 4. cikk értelmében a felek vagy örökösök – a jelzálogjog kivételével, amelynek hatékonysága a felek között a nyilvántartás végrehajtásától függ – csak akkor hivatkozhatnak a nyilvántartásba vételre, ha nem szerepelnek a nyilvántartásban.

### **A nyilvántartásba vétel határidejére vonatkozó általános szabály**

Általános szabályként és a földhivatali törvény 8c. cikk (1) bekezdés összhangban a nyilvántartásba vételt a tények őrzésének időpontjától számított 2 hónapon belül kell kérelmezni.

### **A bejegyzési eljárás egyéb jellemzői**

#### **Alapelv**

Az ingatlan-nyilvántartásban főszabályként az eljárás elve, azaz a nyilvántartásba vétel az eljárást kezdeményező személy kérelmére történik (a földnyilvántartásról szóló törvény 41. cikk).

A következők jogos érdeke a nyilvántartásba történő bejegyzés iránti kérelem: a kapcsolódó jogviszony aktív és passzív alanyai, és általában, mindenkinek érdeke, illetve kötelessége ilyen érdek előmozdítása.

A kérelem személyesen, e-mailben vagy postai úton is benyújtható.

Csak okirati bizonyítékkal alátámasztott tények vehetők nyilvántartásba. Az épületekre vonatkozó tényeket főszabály szerint egy köztisztviselő (escritorria pública) által hitelesített okiratba vagy egy külön hitelesített okiratba (közjegyzővel, ügyvéddel, ügyvéddel vagy földhivatalvezetővel hitelesítve) rögzítették.

#### **A hibák hiányossága**

A földhivatali törvény 73. cikk előírta, a hiányosságok kezelésére szolgáló kötelező mechanizmus a képesítésről szóló határozatot megelőző eljárásból áll, amelyet akkor kell alkalmazni, ha olyan hiányosságok vannak, amelyeket hivatalból – az illetékes nyilvántartó hatóság által benyújtott vagy már meglévő dokumentumok alapján – lehet orvosolni, vagy a hatóságok vagy a hatóságok hatóságainak adatbázisaiban tárolt információkhoz való közvetlen hozzáféréssel.

Mivel hivatalból nem lehetséges a mulasztás kiegészítése, feltéve, hogy a hiányosság nem tartalmaz új bejegyzési kérelmet, és nem képez megtagadási okot azon az alapon, hogy az a tény, hogy a dokumentumot már nyilvántartásba vették, vagy amely nem tartozik a nyilvántartásba vételi kötelezettség alá, a tény, hogy a tény nem nyilvánították semmisnek vagy ideiglenesként már megállapították, továbbá az a tény, hogy az érintett személyt nem lehet a nyilvántartásból kitörölni, az illetékes regisztrációs szolgálat írásban vagy postai úton írásban tájékoztatja a kérelmezőt, hogy ez utóbbi öt napon belül tegye ezt meg.

Abban az esetben, ha a kérelmező intézkedésével nem orvosolandó hiányosság áll fenn, a nyilvántartásba vételt nem lehet ideiglenesen alkalmazni, vagy megtagadni, ha a szóban forgó hiányosságok azt érintik, hogy a hatóságok vagy a közigazgatási szervek által kibocsátandó dokumentumok, valamint az abban foglalt információk nem szerezhetők be a megfelelő adatbázisokhoz való hozzáférés útján. Ebben az esetben a szolgálatoknak biztosítaniuk kell, hogy a dokumentumokat közvetlenül az említett hatóságoktól szerezzék be.

### **A nyilvántartások végrehajtásának időszaka**

Az anyakönyvvezető a benyújtás napját követő 10 napon belül hozza meg a bejegyzést.

Amennyiben a nyilvántartásba vétel a kértől eltérő feltételek alapján történik, a kérelmezőt indokolással ellátott megbízással értesíteni kell, és fellebbezhet, függetlenül attól, hogy az fellebbez-e hierarchikus vagy bírósági úton.

#### **Költségek**

Az ingatlan-nyilvántartás az Emolumentar dos Registos e do Notariado rendeletben (1999. december 14-i 322-A/2001 törvényerejű rendelet) meghatározott költségek hatálya alá tartozik.

### **A nyilvántartásba vételre vonatkozó információkhoz való hozzáférés**

A tanúsítványok nyomtatott változatán keresztül az információk elektronikus úton könnyen elérhetők az alábbi internetes oldalon: <http://www.predialonline.pt/>. naprakész információk állnak rendelkezésre az épületek jogi helyzetéről és a függőben lévő, nyilvántartásba vétel iránti kérelmekről.

A hozzáférés éves előfizetéses úton, 15 EUR vagy 20 EUR költség mellett lehetséges attól függően, hogy az ingatlan-nyilvántartás állandó tanúsítványához való hozzáférés vagy annak megújítása iránti kérelem a *fent említett* elektronikus címen vagy a földnyilvántartási hivatalnál szóban történő szóbeli közlés útján történik-e. A kérelmet az épület árumegnevezése vagy adószáma alapján kell benyújtani. A fizetés után az információ akkor áll rendelkezésre, ha a tanúsítási kódot bevezetik.

A nyilvántartásban szereplő információkhoz való hozzáférés **egyszerűsített tartományinformációkkal is elvégezhető, ha nem hitelesített**, folyamatosan frissített, az épület leírását és a tulajdonos azonosítását lehetővé tevő információkat bocsátanak rendelkezésre, lehetővé téve minden polgár számára, hogy egyszerűbb és olcsóbb módon ellenőrizze, hogy egy adott hagyatékon, jelzálogon vagy bármely egyéb teherről vagy díjról van-e szó. Minden egyes épületre 6 EUR díjat kell fizetni minden egyes épületre. E díjon felül 4 EUR-t kell felszámítani olyan esetekben, amikor a kérelmet szóban nyújtják be egy olyan szervezeti egységnek, amely az ingatlan-nyilvántartás létrehozásáért felelős.

## Egyéb szolgáltatások

Portugáliában két szolgáltatás áll rendelkezésre az ingatlan-nyilvántartásokra vonatkozóan: Az Online és a Casa Pronta.

### Ingatlan tulajdon

A nyilvántartásokat a <http://www.predialonline.mj.pt/> oldalon lehet kérni, és az érintett személyeknek hitelesíteniük kell magukat a digitális tanúsítványon.

Ugyanezen a helyen lehetőség van a jogi tranzakciókhoz kapcsolódó okiratok és a jelzálog jog törlésére vonatkozó engedélyek elektronikus úton történő letétbe helyezésére.

Az üzleti tevékenység lényeges elemeit reklámozni szándékozó reklámokat is lehet létrehozni annak érdekében, hogy az elővásárlási jog szerinti elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok hangot adhassanak azon szándékuknak, hogy élni kívánjanak ezzel a joggal, vagy sem. Lehetőség van az épületekre vonatkozóan közzétett értesítéseknek az indokolásra és korrekcióra vonatkozó különleges eljárások keretében történő megtekintésére is.

### Hozzáférés az ingatlan-nyilvántartáshoz

A tartomány online internetes oldalának legnagyobb része ingyenes. Egyes szolgáltatások esetében azonban a nyilvántartásba vételről és a közjegyzőkről szóló rendelet (december 14-i 322-A/2001 sz. törvényerejű rendelet) rögzíti a hozzáférést, és a hozzáférést a hitelesített felhasználók számára tartják fenn. A hitelesítés digitális tanúsítvány útján történik, és különösen vonatkozik az online nyilvántartásba vételre (a vagyon állapotának kérésére és a vele való konzultációra), valamint a betétiratokra (letétbe helyezés és konzultáció).

### Prota House

A Prontai szolgáltatás egyablakos ügyintézt biztosít az összes szükséges alakissággal kapcsolatban a városi, vegyes vagy mezőgazdasági földterületek vásárlásához, ajándékozásához, váltásához és pénzbeli megváltásához, banki hitellel vagy anélkül, banki hitel átutalásával egy bankhoz megvásárlására az egyik bankról a másikra, vagy a lakáscélú jelzáloggal biztosított hitel realizálására. Az is lehetséges, hogy a Casa Pronta-szolgáltatást lakástulajdon („propriedade”) létrehozására használják.

Az eljárás első lépése az ingatlan-nyilvántartás (konzervatórium) vagy egy bank, amely a honlaphoz felhasználónév és jelszó segítségével férhet hozzá. Ezt a folyamatot bármikor nyomon lehet követni.

A honlap lehetővé teszi, hogy bárki bejelentse egy ingatlan átvitelét, hogy az elővásárlási jog szerinti jog szerinti elővásárlási jog gyakorlására irányuló szándék kinyilváníthassa a jogot, vagy sem.

### A Prota Házhoz való hozzáférés

Az eljáráshoz való hozzáférés költségeit az Emolumentar dos Registos e do Notariado (2009. december 14-i 322-A/2001 sz. törvényerejű rendelet) tartalmazza.

A „Casa Protá” honlap mindenki számára lehetővé teszi egy 15 EUR összegű díj ellenében történő vagyonátadás bejelentését.

Az elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok jelezhetik azon szándékukat, hogy ezt a jogukat térítésmentesen gyakorolják. Az utóbbi esetben azonban a telephelyhez való hozzáférés korlátozott.

Ezenkívül csak a következő szervezetek férhetnek hozzá a Weba Casa Pronta-hoz:

- Bankok
- Ingatlan-nyilvántartás
- Az előnyben részesített jogalanyokat előnyben részesítő szervezetek.

A hozzáférés a felhasználónév és a jelszó megadásával érhető el.

Nincsenek korlátozások a preferenciák törvényes jogainak gyakorlására vonatkozó, díjmentesen megjeleníthető értesítésekhez való hozzáférés tekintetében.

## Hasznos linkek

[🔗 Online ingatlan](#)

[🔗 Prota House](#)

Gépi fordítás

---

**Az oldal tartalma ezen a nyelven gépi fordítással készült. A weboldal tulajdonosa nem vállal semminemű felelősséget a gépi fordítás minőségéért.**

Utolsó frissítés: 26/08/2019