

Jäsenvaltioiden kiinteistörekisterit - Portugali



La pagina è stata tradotta automaticamente. Non è possibile garantirne la qualità.

Tässä osassa kerrotaan Portugalin kiinteistörekisteristä.

Kiinteistörekisteri (Regito Predial)

Kiinteistörekisterin tarkoituksena on ennen kaikkea taata rakennusten oikeudellinen asema, jotta voidaan varmistaa laillisen omaisuuskaupan turvallisuus, ja se on pääsääntöisesti pakollinen kaikissa säädöksissä 21. heinäkuuta 2008 alkaen.

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

Portugalissa kiinteistörekisteriä tarjoavat rekisterinpitäjät, joiden johdossa on konservarit.

Rekisteröintipalvelut ovat Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), joka on valtionhallinnon välillisessä hallinnossa ja oikeusministeriön valvonnassa ja valvonnassa toimiva julkinen laitos. Nämä palvelut ovat hajallaan eri puolilla kansallista aluetta, mutta niiden toimivalta ei ole rajattu kunnan mukaan ja se voidaan suorittaa mille tahansa Portugalin alueelle.

Kiinteistörekisteriin on ilmoitettava seuraavista:

Maarekisterilain 2 ja 3 §: n mukaan rekisteröinti vaaditaan:

1. Oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat omistus-, nautinta-, käyttö- ja asumisoikeuden, pinta-alaa tai rasiitetta koskevan oikeuden syntyamiseen, tunnustamiseen, hankkimiseen ja muuttumiseen;
2. Oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat asunto-osaketta (propriedade horizontal) tai kiinteistöjen osa-aikaista asumisoikeutta koskevan oikeuden syntyamiseen tai muuttumiseen;
3. Oikeudelliset toimenpiteet, jotka johtavat a alakohdassa tarkoitettujen oikeuksien kumoutumiseen tai peruuntumiseen;
4. Kiinteistön kehystoimenpiteet, jotka johtuvat lohkomisesta, yhteisomistajuudesta tai maa-alueiden erottamisesta, sekä niihin liittyvät muutokset;
5. Pelkkä hallussapito;
6. Luovutus- tai kiinnityslupaukset, etuuskohtelusopimukset ja testamentit niiden tultua voimaan sekä näistä seikoista johtuva sopimusoikeudellisen aseman luovuttaminen;
7. Kiinteistön luovutus velkojille;
8. Kiinnitys, sen luovutus tai muutos, rekisteröinnin ensisijaisuusjärjestyksen luovutus ja tuoton panttaus;
9. Kiinnityksellä tai tuoton panttauksella taattujen luottojen siirto silloin, kun takaus on siirrettävä;
10. Kiinteistön kirjaaminen vakuudeksi vakuutusyhtiöiden vakuutustekniseen vastuuelkaan sekä vakuudeksi työnantajien vastuusta;
11. Rahoitusleasing ja sen siirrot;
12. Yli kuuden vuoden vuokrasopimukset ja niiden siirto ja alivuokralaissopimukset, lukuun ottamatta maatilojen vuokraamista;
13. Takavarikointi ja maksukyvyttömyys;
14. Panttaus, takavarikointi, turvaamismääräys ja kiinnityksellä tai tuottojen panttauksella taattujen luottojen luettelointi ja muut samoja varallisuuseriä koskevat toimenpiteet tai asiakirjat;
15. Menetetyksi tuomitseminen rikosoikeudellisissa menettelyissä;

16. Yksinoikeusjärjestelyt ja niiden muutokset;
17. Rasitteet, jotka aiheutuvat niiden lahjoitusten mahdollisesta vähentämisestä, jotka on palautettava pesään;
18. Rasitteet, jotka liittyvät sosiaalisiin vuokra-asuntoihin tällaisiksi luokitelluissa rakennuksissa;
19. Rasitteet, jotka liittyvät vuosierien maksuun maataloustukien tapauksessa;
20. Pakkolunastuksen yhteydessä luopuminen kiinteän omaisuuden arvon korottamiseksi tehtyjen töiden perusteella maksettavasta korvauksesta, kun kiinteistö sijaitsee lähellä valtatieä tai kuuluu kunnallisten aluekehityssuunnitelmien piiriin;
21. Muut omistusoikeuden rajoitukset, muut rasitteet ja muut kiinteistörekisterilain piiriin kuuluvat tilanteet;
22. Julkisen omaisuuden ja sen siirtojen tarjoaminen silloin, kun oikeus myönnetään, jos se haluaa rekisteröidä asuntolainan;
23. Oikeudelliset seikat, jotka sallivat rekisteröityjen oikeuksien, maksujen tai maksujen menettämisen;
24. Lomakiinteistö ja sen muutokset;

Seuraavat henkilöt on myös rekisteröitävä:

- Edellä mainittujen oikeuksien tunnustamista, perustamista, muuttamista tai peruuttamista sekä välttämistoimia;
- Rekisterimerkinnän uudistaminen, mitättömäksi julistaminen tai peruuttaminen;
- Lopullisia päätöksiä koskevat lopulliset päätökset heti kun ne on tullut lainvoimaisiksi;
- Takavarikointimääräyksen antamista koskevat yksityiskohtaiset säännöt sekä kuvaus takavarikosta ja muista järjestelyistä, jotka vaikuttavat omaisuuden vapaaseen luovuttamiseen; ja
- Edellä kuvatut menettelyt.

Kiinteistörekisterin toimintaperiaatteet

Täytäntöönpanokelpoisuuden periaate

Kiinteistörekisterin sääntöjen 5 artiklan mukaan rekisteröinnin kohteena olevilla säädöksillä on oikeusvaikutuksia suhteessa kolmansiin vasta sen jälkeen, kun ne on rekisteröity, paitsi:

- omistukseen, nautintaoikeuteen, nautintaoikeuteen ja asuntoon, pinta-alaan tai helppouteen perustuva hankinta;
- näkyvät rasitteet; ja
- määräämättömään arvoon määrittelemättömiin omaisuuseriin liittyviä seikkoja siihen asti, kunnes ne määritetään ja määritetään.

Ensisijaisuusperiaate

Kiinteistörekisterilain 6 artiklan mukaan ensimmäinen tulli on ensisijainen samat kuin samoja tavaroita koskevat merkinnät rekisteröintipäivän ja saman päivämäärän mukaisessa järjestyksessä.

Lailisuusperiaate

Kiinteistörekisterilain 68 artiklan mukaan rekisteröintihakemuksen toteutettavuutta arvioitaessa on otettava huomioon sovellettavat säännökset, esitetyt asiakirjat ja aiemmat asiakirjat, erityisesti rakennuksen tunnistetiedot, asianomaisten osapuolten legitimitteetti, osastojen muodollinen säännönmukaisuus ja niiden sisältämien säädösten pätevyys.

Hallintaoikeusketjun periaate

Kiinteistörekisterilain (Land Registry Code) 34 artiklan mukaan oikeudenkäyntikulujen lopullinen kirjaaminen oikeustoittain riippuu tavaroiden saapumisesta ennen tavaroiden saapumista niitä vastaavien henkilöiden puolesta.

Lopullinen rekisteröinti oikeuksien hankintaa varten riippuu siitä, milloin tavarat saapuvat luovuttajan lukuun, jos luovuttajan oikeuden todistava asiakirja ei ole toimitettu rekisteröintipalvelulle, lukuun ottamatta tapauksia, joissa omistusoikeus on rekisteröity tietojen jakamisen perusteella silloin, kun aiempi rekisteröinti on aina luovuttu.

Jos oikeus tällaiseen omaisuuteen mahdollisesti siirrettävän oikeuden hankkimisesta tai oikeuttamisesta on kirjattu, asianomaisen haltijan on puututtava asiaan, jotta hän voi tehdä uuden maahantulon, paitsi jos tapahtuma johtuu muusta rekisteröidystä oikeudesta.

Osapuolten välisen tehokkuuden periaate

Kiinteistörekisterilain 4 artiklan mukaan osapuolet tai niiden perilliset voivat käyttää rekisteröinnin kohteena olevia tosiasioita, vaikka niitä ei ole rekisteröity, lukuun ottamatta kiinnelainan perustamista, jonka tehokkuus asianosaisten välillä riippuu rekisterin täytäntöönpanosta.

Rekisteröinnin määräaikaa koskeva yleinen sääntö

Yleissääntönä on, että rekisteröintiä on haettava kiinteistörekisterilain 8 c artiklan 1 kohdan mukaisesti 2 kuukauden kuluessa siitä, kun tosiseikat on pidetty ennallaan.

Lisätietoja rekisteröintiprosessista

Periaate

Kiinteistörekisteriin merkitään pääsääntöisesti oikeudenkäynnin periaate eli rekisteröinti tapahtuu sellaisen henkilön pyynnöstä, jolla on oikeus nostaa kanne (maarekisterilain 41 artikla).

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.

Hakemus voidaan tehdä henkilökohtaisesti, sähköpostilla tai postitse. rekisteriin voidaan kirjata vain asiakirjoin todennettuja tietoja.

Yhtiöihin liittyvät tiedot esitetään säännönmukaisesti tietuystyypisissä asiakirjoissa. 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).

Puutteiden puute

On olemassa kiinteistörekisterilain 73 artiklassa säädettyjen puutteiden korjaamiseen käytettävä pakollinen mekanismi, joka käsittää kelpuuttamispäätöstä edeltävän menettelyn ja jota on käytettävä silloin, kun on puutteita, jotka voidaan korjata omasta aloitteestaan, toimivaltaisen rekisteröintiviranomaisen toimittamien tai jo olemassa olevien asiakirjojen perusteella taikka suoralla käyttöoikeudella viranomaisten tai viranomaisten tietokannoissa oleviin tietoihin.

Koska ei ole mahdollista täydentää omaa esitystä, edellyttäen, että puute ei edellytä uutta rekisteröintihakemusta eikä ole peruste sille, että se, että asiakirja on jo rekisteröity, on jo rekisteröity tai että sitä ei ole rekisteröity, tieto siitä, että se on mitätön, tai se, että kyseinen rekisteri on jo vahvistettu alustavaksi väliaikaiseksi rekisteriksi, ja se, että asianomaista henkilöä ei voida poistaa rekisteristä väliaikaisesti, sekä se, että asianomaista henkilöä ei voida poistaa rekisteristä väliaikaisesti, toimivaltaisen viranomaisen on ilmoitettava hakijalle kirjallisesti sähköpostitse tai kirjattuna postirekisteriin, jotta se voi tehdä sen viiden päivän kuluessa.

Jos puutteita ei korjata hakijan toimesta, rekisteröintiä ei saa tehdä väliaikaisesti tai evätä, jos puutteet koskevat viranomaisten tai julkishallinnon yksiköiden myöntämiä asiakirjoja ja niihin sisältyviä tietoja ei saada käsiksi asiaankuuluviin tietokantoihin. Tässä tapauksessa palvelujen on varmistettava, että asiakirjat hankitaan suoraan näiltä viranomaisilta.

Asiakirjojen täytäntöönpanokausi

Rekisterinpitäjä kirjaa tiedot rekisteriin 10 vuorokauden kuluttua asiakirjojen vastaanottamisesta.

Jos rekisteröinti on pätevä muihin kuin pyydettyihin ehtoihin, hakijalle on ilmoitettava, sen on annettava sille perusteltu päätös, ja se voi hakea muutosta hierarkkisesti tai oikeudellisesti.

Kustannukset

Kiinteistörekisteriin sovelletaan asetuksessa Emolumentar dos Registos e do Notariado säädettyjä kustannuksia (14. joulukuuta 1999 annettu säädös N:o 322-A/2001).

Rekisteritietojen käyttö

Todistusten paperikappaleiden lisäksi tiedot ovat helposti saatavilla verkossa osoitteessa <http://www.predialonline.pt/> sähköisellä todistuksella. saatavilla on ajantasaisia tietoja rakennusten oikeudellisesta tilanteesta ja vireillä olevista rekisteröintihakemuksista.

Verkkoon pääsy on mahdollista vuosiliittymän avulla ja 15 euron tai 20 euron kustannukset riippuen siitä, onko maarekisterin pysyvään varmenteeseen pääsyä koskeva maksupyynnö tai tilaus tehty edellä mainitun sähköisen osoitteen kautta tai suullisesti rekisteröintivirastossa maarekisterissä. Käyttöoikeutta hakiessa on esitettävä kiinteistötunnus tai kiinteistön verotunnus. Samaa

hakumenettelyä käyttäen voi myös pyytää sähköistä versiota tietokantaan tallennetuista asiakirjoista eli asiakirjoista, joiden perusteella rekisteriin on kirjattu tiedot.

Rekisteriin sisältyviä tietoja voidaan käyttää myös käyttämällä **yksinkertaistettuja maantietoja, jotka koostuvat verkosta saatavilla olevista sertifioimattomista**, jatkuvasti päivitetystä tiedoista, jotka sisältävät rakennuksen kuvauksen ja omistajan henkilöllisyyden, ja joiden avulla kuka tahansa kansalainen voi tarkistaa yksinkertaisemmalla ja edullisemmalla tavalla, onko ne rekisteröity tietyn jäämistön, kiinnitysten tai muiden rasituksen tai syytteiden perusteella. Kustakin rakennuksesta peritään 6 euron maksu. Tämän maksun lisäksi peritään 4 euroa, jos hakemus tehdään suullisesti yksikössä, joka vastaa kiinteistörekisterin perustamisesta.

Muut palvelut

Portugalin kiinteistörekisteri tarjoaa myös Online ja Casa Pronta.

Maaomaisuus

Tietoja [voit](http://www.predialonline.mj.pt/) pyytää sivulta <http://www.predialonline.mj.pt/>, ja niiden henkilöiden, joita asia koskee, on todistettava henkilöllisyytensä digitaalisella varmenteella.

Samassa paikassa voidaan tallettaa sähköisesti varmennettuja yksityisiä asiakirjoja, jotka liittyvät oikeustoimeen ja kiinnityksiin.

On myös mahdollista tuottaa mainoksia, joiden tarkoituksena on mainostaa omaisuutta koskevia olennaisia osia, niin että oikeushenkilöt, joilla on laillinen etuosto-oikeus, voivat ilmaista tahtonsa käyttää kyseistä oikeutta. Lisäksi sivustolla on mahdollisuus täydentää ja oikaista kiinteistöistä julkaistuja asiakirjoja.

Pääsy kiinteistörekisteriin

Suurin osa osavaltion verkossa olevasta verkkosivusta on maksuton. Joidenkin palvelujen saatavuudessa on kuitenkin kustannuksia, jotka vahvistetaan rekisteröintiä ja notaareja koskevassa asetuksessa (Decreto-Lei no 322-A/2001, 14. joulukuuta) ja jotka on varattu aidoille käyttäjille. Todentaminen tapahtuu digitaalisella varmenteella, ja se liittyy erityisesti sähköiseen rekisteröintiin (pyyntö ja kuuleminen kiinteistön ominaisuudesta) ja asiakirjoihin (tallettaminen ja kuuleminen).

Prota House

Pronta-palvelu tarjoaa keskitetyn palvelupisteen, joka kattaa kaikki tarvittavat muodollisuudet, jotka liittyvät kaupunki-, kaupunki- tai maatalousmaan ostoon, lahjoittamiseen, vaihtoon, maksamisen sijaan, pankkiluoton kanssa tai ilman, pankkilainan siirtämiseen pankista toiseen tai pankin kiinnityksen takaaman lainan realisointiin. 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.

Verkkosivuston avulla kuka tahansa voi ilmoittaa omistusoikeuden siirrosta, jotta sellaiset tahot, joilla on laillinen etuosto-oikeus, voivat ilmaista tahtonsa käyttää oikeuttaan.

Pääsy Prota House -rakennukseen

Menettelyyn pääsyyn liittyvät kustannukset on vahvistettu asetuksessa Emolumentar dos Registos e do Notariado (14. joulukuuta 2009 annettu säädös N:o 322-A/2001).

Casa Prota -verkkosivuston avulla kuka tahansa voi ilmoittaa kiinteistön lähettämisestä maksua vastaan, jonka suuruus on 15 euroa.

Yhteisöt, joilla on laillinen etuosto-oikeus, voivat ilmoittaa aikomuksensa käyttää tätä oikeutta maksutta. Tällöin sivustolle on kuitenkin vain rajoitettu pääsy.

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

- Pankit
- Maarekisteri
- Henkilöt, joilla on laillinen etuosto-oikeus.

Tietokantaan pääsee käyttäjätunnuksella ja salasanalla.

Kuulemista varten ei ole asetettu rajoituksia, jotka koskevat sellaisten laillisten oikeuksien käyttämistä, jotka voidaan ilmaista maksuttomasti.

Linkejä

[📄 Online Online](#)

[📄 Prota House](#)

Tämän on konekäännös sivun sisällöstä. Sivun ylläpitäjä ei ole vastuussa eikä vahingonkorvausvelvollinen konekäännöksen laadusta.

Päivitetty viimeksi: 26/08/2019