

Pradžia>Imonių, bankroto, žemės registrai>ES šalių žemės registrai Kinnistusraamatud ELi liikmesriikides

Portugalija

Sellel lehel antakse ülevaade Portugali kinnistusregistrist.

Kinnistusregister (Registry Predial)

Kinnistusraamatu eesmärk on anda ülevaade hoonete õigusliku seisundi kohta, et tagada juriidilise vara kaubanduse turvalisus, ning üldjuhul on see kõigi õigusaktide puhul kohustuslik alates 21. juulist 2008.

Lõplik register kujutab endast eeldust, et registrisse kantud täpsete tingimuste alusel on õigus omandile, mis kuulub registrisse registreeritud omanikule. Portugalis annavad kinnistusraamatu välja pidajad, mida juhivad säilitajad.

Registreerimisteenused on asutuse Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado) detsentraliseeritud teenused, mis on riigi kaudse halduse ja justiitsministeeriumi järelevalve all olev avalik-õiguslik asutus. Need teenused on hajutatud kogu riigi territooriumil, igas omavalitsuses, kuid nende pädevus ei ole piiritletud omavalitsusüksuse territooriumi järgi ning seda võib teha mis tahes Portugalis asuva maa suhtes.

Andmed, mis nõuavad kannet kinnistusregistris:

Kinnistusregistri artiklite 2 ja 3 kohaselt on nõutav registreerimine:

Õiguslikke asjaolusid, mis põhjustavad omandiõiguse, kasutusvalduse, kasutus- ja elamisõiguste omandamist, omandamist või muutmist, kasutusvaldust, omamist või muutmist, hoonestusõigust või servituut;

Kortermaja asutamist või muutmist (horisontaalne) või perioodilise elukoha õigust põhjustavad õiguslikud asjaolud;

Õiguslikud asjaolud, mille tõttu tühistatakse või tühistatakse (convenções anuláveis) või tühista-(convenções resolúveis) punktis a osutatud õigused;

Maa ümberkruntimine, kaasvastutuse kehtestamine ja ümberkruntimine ning sellega seotud muutused;

Valdamist;

Võõrandamised (võõrandamised) või koormatised (oneração), eelistuskokkulepped (pactos de preferência) ja testamendis, kui need on jõustunud, ning nendest olukordadest tulenev lepingujärgne staatus;

Vara üleandmine võlausaldajatele:

Hüpoteek, selle üleandmine või muutmine, vastava riiki sisenemise ja üürikulude määramise koha üleandmine (consignação de rendimento);

Hüpoteeklaenu või üüri andmisega tagatud krediidi üleandmine, kui see on vajalik garantii üleandmiseks;

Kinnisvara eraldamine kindlustusettevõtete „kindlustustehniliste reservide“ tagatisena ning töandja vastutus;

Kapitalirent ja omandiõiguse üleandmine;

Üle kuue aasta kestev liising või selle üleandmine või allutamine, v.a seoses põllumajanduslepingutega;

Arestimine ja maksejõuetuse väljakuulutamine;

Panditud, arestitavad, arestitavad ja inventarinimestikud, mis on garanteeritud hüpoteegiga või üüri andmise või mis tahes muude tegude või meetmetega, mis neid varasid mõjutavad;

Konfiskeerimine kriminaalmenetluses;

„apaneia“ (anágio) ja selle muudatuste kehtestamine;

Vara koormatis (nsnus) restaureerimise korral tehtavate mis tahes vähendamiste vähendamine;

Renditulu kontrolli all oleva maja (casa de rendlimitada) või sel viisil hoonete pealt saadava majandusliku tulu koormatised;

Põllumajandustoetuste maksimisega seotud annuiteetide koormamine;

Loobumine hüvitise maksimisest sundvõõrandamise korral kinnisvara väärtuse suurendamiseks, mis tuleneb siseriiklike teede läheduses asuval alal tehtud tööst või mis on hõlmatud munitsipaalsete arenduskavadega;

Muud omandiõiguse piirangud, mis tahes muu koormus ja muud olukorrad, mille puhul on õiguslikult nõutav registrisse kandmine;

Kinnisvara avalik pakkumine ja selle üleandmine, kui õigus antakse, kui ta soovib hüpoteegi registreerimist;

Registreeritud õiguste, lõivude ja tasude kaotamisega seotud õiguslikud asjaolud;

Turismiettevõtte asutamine ja selle muudatused.

Registreerimisele kuuluvad ka järgmised isikud:

Mis tahes eespool nimetatud õiguste tunnustamine, põhiseadus, muutmine või kehtetuks tunnistamine, samuti vältimismeetmed;

Reorganiseerimine, kehtetuks tunnistamine, kehtetuks tunnistamine või kehtetuks tunnistamine;

Lõplikud otsused varasemate meetmete kohta niipea, kui need on jõustunud;

Arestimismääruse tegemise kord ja arestimise kirjeldus ning muud vahendid, mis mõjutavad vara tasuta jagamist; ning

Eespool kirjeldatud menetlused.

Kinnistusregistri põhimõtted

Täitmisele pööratavuse põhimõtte kolmandate isikute suhtes

Kinnistusameti seadustiku artikli 5 kohaselt on registreerimisele kuuluvate toimingute mõju kolmandatele isikutele üksnes pärast registreerimise kuupäeva, välja arvatud järgmistel juhtudel:

omandiõiguse, kasutusvalduse, kasutamise ja majutuse, pinna või servituudi omandamine;

nähtavad servituudid; ning

määramata tähtajaga varaga seotud asjaolud seni, kuni need on täpsustatud ja kindlaks määratud.

Prioriteedi põhimõtte

Kinnistusraamatu artikli 6 kohaselt on esimene tollimaks ülimuslik nende suhtes, mida järgitakse samade kaupade suhtes registreerimise kuupäeva järjekorras ja samaks kuupäevaks vastavate märkuste esitamise järjekorras.

Õiguspärasuse põhimõtte

Kinnistusregistri seadustiku artikli 68 kohaselt tuleb registreerimistaotluse elujõulisust hinnata vastavalt kohaldatavatele õigusnormidele, koostatud dokumentidele ja varasematele dokumentidele, eelkõige hoonetele, asjaomaste poolte õiguspärasusele, nende vorminõuetele ning nendes sisalduvate õigusaktide nõuetekohasusele.

Pealkirja põhimõte

Kinnistusregistri seadustiku artikli 34 kohaselt sõltub kulude lõplik registreerimine juriidiliste tehingute puhul kauba eelnevast sisenemisest neid koormavate isikute eest.

Õiguste omandamise lõplik registreerimine sõltub kauba eelnevast sisenemisest üleandja nimel, kui võõrandaja õigust tõendavale dokumendile ei ole registreerimise teenust esitatud, välja arvatud ühiskasutuse registreerimise puhul, mille puhul eelregistreerimise nõudest alati loobutakse.

Kui sellise vara omandamise või omamise õiguse omandamine või õiguslik tunnustamine on registreeritud, peab asjaomane valdaja sekkuma, et teha uus kanne, välja arvatud juhul, kui sündmus on teise registreeritud õiguse tulemus.

Tõhususe põhimõtte poolte vahel

Kinnistusregistri artikli 4 kohaselt võib registreerimisele kuuluvaid asjaolusid, isegi kui need ei ole registreeritud, kasutada poolte enda või nende pärijate vahel, välja arvatud hüpoteegi loomine, mille tõhusus sõltub poolte enda vahel registri rakendamisest.

Registreerimise tähtaega käsitlev üldreegel

Üldreeglina ning kooskõlas kinnistusregistri seadustiku artikli 8c lõikega 1 tuleb registreerimist taotleda 2 kuu jooksul alates faktide kindlakstegemise kuupäevast.

Muud registreerimisprotsessi tunnused

Põhimõte

Kinnistusregistris on üldreeglina menetluse põhimõtte, see tähendab, et registreerimine toimub sellise isiku taotlusel, kes on algatanud menetluse (maa registreerimise seadustiku artikkel 41).

Registris on õigustatud huvi taotleda registrisse kandmist: seotud õigussuhtega seotud aktiivsed ja passiivsed subjektid ning üldiselt, olenemata sellest, kellel on huvi, või kohustus sellist huvi edendada.

Taotlusi võib esitada isiklikult või e-posti või posti teel.

Registreerida saab ainult dokumentaalseid tõendeid. Hoonetega seotud faktid on reeglina dokumendid, mille on kinnitanud riigiametnik (escrutura pública), või mille kohta on olemas konkreetne tõestatud dokument (notari, juristi, õigusnõustaja või kinnistusregistri pidaja poolt kinnitatud dokument, mis on üles laaditud Predial Online'i veebisaidile).

Puuduste kõrvaldamine

On olemas kohustuslik mehhanism kinnistusregistri seadustiku artiklis 73 sätestatud puuduste kõrvaldamiseks, mis hõlmab kvalifikatsiooninõuetele eelnevat menetlust ja mida tuleb kasutada juhul, kui esineb puudusi, mida on võimalik kõrvaldada omal algatusel, kas pädevale registreerimisasutusele esitatud või juba olemasolevate dokumentide põhjal või otsese juurdepääsu kaudu riigiasutuste või ametiasutuste andmebaasides sisalduvale teabele.

Kuna viga ei ole võimalik omal algatusel täiendada, tingimisel et puudus ei sisalda uut registreerimistaotlust, samuti ei ole see põhjus keeldumiseks, sest asjaolu, et dokument on juba registreeritud, on juba registreeritud või seda ei registreerita, et asjaolu on kehtetuks tunnistatud või et register on mis tahes kahtluse korral juba ajutine, ning asjaolu, et asjaomast isikut ei saa registrist kustutada, teavitab pädev registreerimise teenistus taotlejat kirjalikult e-posti teel või postiregistris, et viimane viie päeva jooksul seda teeks.

Juhul kui puudus on tingitud puudustest, mida taotluse esitaja ei paranda, ei toimu registreerimist siiski ajutiselt ega sellest olenemata, kui kõnealused puudused on seotud avaliku halduse asutuste või ametiasutuste poolt välja antavate dokumentide ja nendes sisalduva teabe esitamata jätmisega, ei ole võimalik saada juurdepääsu asjaomastele andmebaasidele. Sellisel juhul peavad teenistused tagama, et dokumendid on saadud otse kõnealustelt asutustelt.

Andmete esitamise periood

Registripidaja teeb kande 10 päeva jooksul selle esitamise kuupäevast arvates.

Kui registreerimine toimub muul viisil kui see, mida taotleti, teavitatakse taotlejat põhjustatud määrusega ning ta võib esitada kaebuse, mis on hierarhiliselt või õiguslikult siduv.

Kulud

Kinnistusregistri puhul kehtivad kulud, mis on ette nähtud määrusega Emberentar dos Regtos e do Notariado (14. detsembri 1999. aasta dekreet-seadus nr 322-A/2001).

Juurdepääs registreerimisteabele

Lisaks paberkandjal sertifikaatide koopiatele on teave elektrooniliselt kättesaadav veebilehel <http://www.predialonline.pt/>. on olemas ajakohane teave hoonete õigusliku seisundi ja menetluses olevate registreerimistaotluste kohta.

Juurdepääs on võimalik iga-aastase abonemendi ja 15 EUR või 20 EUR suuruse kuluga, sõltuvalt sellest, kas kinnistusregistri püsitunnistusele juurdepääsu või selle pikendamise taotlus esitatakse eespool nimetatud elektroonilise aadressi kaudu või suuliselt kinnistusraamatu registreerimisasutuses. Taotlus tuleb esitada hoone kirjelduse alusel või selle maksukohustuslasena registreerimise numbril alusel. Pärast makse tegemist on teave kättesaadav, kui on esitatud sertifitseerimiskood.

Juurdepääs registris olevale teabele võib olla kättesaadav ka **lihtsustatud maateabe põhjal**, mis koosneb internetis kättesaadavaks tehtud sertifitseerimata, pidevalt ajakohastatavast teabest, mis sisaldab hoone kirjeldust ja omaniku tuvastamist, ning mis võimaldab igal kodanikul lihtsamalt ja odavamalt kontrollida, kas nad on registreeritud teatava vara, hüpoteekide või muude koormatiste või -tasude peale. Iga hoone eest tuleb tasuda 6 eurot iga hoone eest. Lisaks nimetatud tasule võetakse tasu 4 eurot, kui taotlus esitatakse suuliselt osakonnas, mis vastutab kinnistusraamatu koostamise eest.

Muud teenused

Portugalis on kinnistusregistrite kohta saadaval kaks teenust: Online Online ja Casa Pronta.

Maaomand

Dokumente **saab** taotleda veebilehel <http://www.predialonline.mj.pt/> ning asjaomased isikud peavad end digisertifikaadil autentima.

Samas kohas on võimalik anda hoiule elektrooniliselt kinnitatud eraõiguslikke dokumente, mis on seotud juriidiliste tehingute ja lubadega hüpoteeklaenude tühistamiseks.

Samuti on võimalik luua reklaame, mille eesmärk on reklaamida varaga seotud olulisi ärielemente, nii et seadusliku ostuõigusega üksustel oleks õigus väljendada oma kavatsust kasutada või mitte kasutada õigust. Samuti on eriprotseduuride alusel võimalik tutvuda hoonete kohta esitatud põhjenduste ja andmetega.

Juurdepääs kinnistusregistrile Internetis

Juurdepääs interneti veebilehekülgedele on tasuta. Siiski on juurdepääsu teatavatele teenustele kulud, mis on kehtestatud registreerimise ja notarite määrusega (14. detsembri dekreetseadus nr 322-A/2001) ning mis on ette nähtud autenditud kasutajate jaoks. Autentimine toimub digitaalsertifikaadi abil ja on seotud eelkõige veebipõhise registreerimisega (kinnisvara omandiõiguse taotlemine ja sellega konsulteerimine) ning tähtajaliste hoiustega (hoius ja konsulteerimine).

Prota House

Pronta teenus on ühtne kontaktpunkt kõigi vajalike formaalsuste jaoks, mis on seotud ostu, kingituse, kingituse, tasulise vahetuse, linna-, sega- või põllumajandusmaa vahetuse või pangakrediidiga, pangalaenu üleandmisega panga ostmiseks ühest pangast teise või hüpoteegiga tagatud laenu realiseerimisega. Samuti on võimalik kasutada Casa Proronta teenust, et asutada kortermaja (horisontaalne).

Menetluse esimene etapp hõlmab kinnistusraamatut (conservatória) või panka, mis saab kasutajanime ja salasõnaga veebisaidile juurdepääsu. Seda protsessi võib igal ajal järgida.

Veebisait võimaldab igal isikul teatada vara edastamisest, et ostueesõigusega isikud saaksid väljendada oma kavatsust kasutada õigust või mitte.

Juurdepääs Prota House'ile

Juurdepääs menetlusele toob kaasa kulud, mis on sätestatud määruses Elarentar dos Regtos e do Notariado (14. detsembri 2009. aasta dekreet-seadus nr 322-A/2001).

Casa Prota veebisait võimaldab igal isikul teatada kinnisvara üleandmisest tasu eest, mille suurus on 15 eurot.

Ostueesõigusega üksused võivad teatada oma kavatsusest kasutada seda õigust tasuta. Viimasel juhul on aga juurdepääs veebisaidile piiratud.

Lisaks on veebifirmale Casa Pronta juurdepääs ainult järgmistele üksustele:

Pangad

Kinnistusregister

(majandus) üksused, mis saavad õiguse eelistusõiguse alusel.

Juurdepääs saadakse kasutajanime ja salasõnaga.

Puuduvad piirangud juurdepääsu kohta eelistusõiguse kasutamist käsitlevatele teadetele, mida saab esitada tasuta.

Kasulikud lingid

[Online Online](#)

[Prota House](#)

Viimati uuendatud: 26/08/2019

See on sisu masintõlge. Lehekülje omanik ei vastuta masintõlgitud teksti kvaliteedi eest.