

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 áruknak 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 örököseik – 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 érdekek 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 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 tényt, hogy a tényt 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 kérttől 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 kifizetés 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 teherrel 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 jelzálogjog 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 kívánnak 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 ügyintézését biztosít az összes szükséges alakisággal kapcsolatban a városi, vegyes vagy mezőgazdasági földterületek vásárlásához, ajándékozásához, ajándékozásához, váltásához és pénzbeli megváltásához, banki hitellel vagy anélkül, banki hitel átutalásával egy bankház 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 Prota” 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 Web 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 link

[Online ingatlan](#)

[Prota House](#)

Utolsó frissítés: 26/08/2019

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