

Zemes reģistri dalībvalstīs - Portugāle



Lūdzu, ņemiet vērā, ka šai lapai nesen tika atjaunināta oriģinālvalodas [pt](#) versija. Mūsu tulkotāji pašlaik gatavo versiju valodā, kuru esat izvēlējies.

Šajā nodaļā sniegts pārskats par Portugāles zemesgrāmatu reģistru.

Zemesgrāmatu reģistrs (*Registo Predial*)

Zemesgrāmatu reģistru uztur Zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatu sekretāru (*Conservadores*) vadībā, kas ietilpst Reģistru amatpersonu un notāru institūtā (*Instituto dos Registos e do Notariado*). Šīs nodaļas darbojas visās Portugāles pašvaldībās, bet to kompetence nav ģeogrāfiski ierobežota pēc to atrašanās vietas, un tās var veikt darbības attiecībā uz jebkuru nekustamo īpašumu Portugālē.

Zemesgrāmatu reģistra pamatuzdevums ir sniegt informāciju par nekustamā īpašuma juridisko statusu un nodrošināt ar nekustamo īpašumu veikto darījumu drošumu. Principā kopš 2008. gada 21. jūlija visa nekustamā īpašuma statusa reģistrācija ir obligāta.

Pēdējais reģistra ieraksts kalpo kā prezumpcija par reģistrētā īpašnieka īpašumtiesību pastāvēšanu uz attiecīgo īpašumu atbilstoši reģistrā nostiprinātajiem noteikumiem.

Situācijas, kas jānostiprina zemesgrāmatu reģistrā:

- a) juridiski fakti, uz kuru pamata nodibina, atzīst, iegūst vai groza īpašumtiesības, parastā un ārkārtējā lietojuma tiesības, dzīvokļa tiesības, reālnastas vai servitūtus;
- b) juridiski fakti, uz kuru pamata nodibina vai groza īpašumtiesības uz dzīvokli (*propriedade horizontal*) un uzturēšanās tiesības uz noteiktu laiku;
- c) juridiski fakti, ar ko anulē (*convenções anuláveis*) vai atceļ (*convenções resolúveis*) a) punktā minētās tiesības;
- d) zemes īpašuma grozījumi, veicot tā sadali vai izveidojot kopīpašumu, kā ar to saistīti grozījumi;
- e) turējums;
- d) atsavināšanas (*alienação*) vai apgrūtinājuma (*oneração*) apsolījums, nolīgumi par pirmpirkuma tiesībām (*pactos de preferência*) un testamentārie noteikumi, kad tie stājušies spēkā, kā arī no šiem apstākļiem izrietošās līgumsaistības;
- g) īpašuma cesija (*cessão*) kreditoriem;
- h) hipotēka, tās nodošana vai grozījumi, kredīta nodrošinājuma ar īres tiesībām (*consignação de rendimentos*) prioritārās kārtības grozīšana;
- i) kredītsaistību, kas nodrošinātas ar hipotēku vai lietošanas ķīlu, nodošana, kad tas nepieciešams nodrošinājuma nodošanai;
- j) nekustamā īpašuma izmantošana apdrošināšanas sabiedrību tehnisko rezervju nodrošinājumam, kā arī darba devēja atbildības nodrošinājumam;
- l) finanšu noma un ar to saistītā īpašumtiesību maiņa;
- m) noma uz termiņu, kas ir ilgāks par sešiem gadiem, nomas tiesību nodošana un apakšnomas līgumi, izņemot lauksaimniecības nomu;
- n) apķīlāšana un maksātspējas pasludināšana;

o) mantas, kurai piemērota hipotēka vai lietošanas ķīla, konfiskācija, izmantošana prasības nodrošinājumam vai piespiedu izpildes pasākumi, kā arī citi akti vai pasākumi, ko piemēro šādai mantai;

p) uztura saistību (*apanágio*) nostiprināšana un to grozījumi;

q) dāvinājumu, kam piemērots iepriekšēji saņemtā pievienojums, apgrūtinājumi (*ónus*);

r) mājokļa, kas nodots pārraudzītā nomā, (*casa de renda limitada*) vai šādi klasificētu ēku nesto ieņēmumu apgrūtinājumi;

s) lauksaimniecībai sniegta atbalsta gada maksājumu apgrūtinājumi;

t) ģeogrāfiskās atņemšanas gadījumā – atteikšanās no atlīdzības par būvdarbu radīta tāda nekustamā īpašuma vērtības palielinājumu, kas atrodas valsts nozīmes ceļu tuvumā vai teritorijās, kam piemēro pašvaldības attīstības plānu;

u) jebkuri citi ģeogrāfiskās ierobežojumi citi apgrūtinājumi un citi apstākļi, kas juridiski nostiprināmi reģistrā;

v) valsts īpašuma koncesija un ar to saistītā tiesību pāreja, kad nodotajām tiesībām piemēro hipotēku;

x) juridiski fakti, kas ietekmē reģistrētu tiesību beigšanos, ierobežojumus vai apgrūtinājumus;

z) ģeogrāfiskās tiesības, uz kuru pamata izveido tūrisma kompleksu, un to grozījumi.

Zemesgrāmatu reģistrā jānostiprina arī turpmāk norādītās situācijas, kā arī no galīga nolēmuma izrietoši galīgi lēmumi, kuru galvenais vai alternatīvais priekšmets ir:

a) noteiktu iepriekšējā punktā minēto tiesību atzīšana, nodibināšana, grozīšana vai izbeigšana, kā arī prasības par to atcelšanu;

b) ieraksta vai tā atcelšanas grozīšana, anulēšana vai atzīšana par spēkā neesošu;

c) procedūras, kuru mērķis ir panākt prasības nodrošinājumu vai sekvestrāciju, kā arī visi pagaidu aizsardzības pasākumi, kas ierobežo ģeogrāfiskās tiesību izmantošanu, un ar to saistītie lēmumi.

Zemesgrāmatu reģistra darbības principi

Princips par juridisko spēku attiecībā pret trešām personām

Uz faktiem, kuri ir nostiprināmi zemesgrāmatu reģistrā, var atsaukties starp pusēm vai to mantiniekiem, pat ja šie fakti nav reģistrēti, izņemot hipotēkas nodibināšanu, kas ir spēkā tikai līdz ar tās reģistrāciju.

Tomēr apstākļi, kas ir nostiprināmi zemesgrāmatu reģistrā, ir spēkā attiecībā pret trešām personām tikai no dienas, kad tie reģistrēti.

Prioritātes princips

Tiesībām, kuras ir reģistrētas pirmās, ir prioritāte pār sekojošiem ierakstiem attiecībā uz to pašu īpašumu, to secību nosakot ierakstu veikšanas datumu kārtībā un, ja ieraksti veikti vienā dienā, attiecīgo pieteikumu iesniegšanas laika kārtībā.

Likumības princips

Pieteikuma par ieraksta veikšanu pamatotību nosaka pēc piemērojamajām tiesību normām, iesniegtajiem dokumentiem un iepriekšējiem ierakstiem. Īpašu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma identitātes pārbaudei, ieinteresēto pušu leģitimitātei, tiesiskā pamatojuma atbilstībai formālajām prasībām un tajā ietvertu aktu spēkā esamībai.

Tiesību secīguma princips

Galīgo ierakstu par apgrūtinājuma noteikšanu, pamatojoties uz juridisku aktu, var veikt tikai tad, ja īpašums pirms tam reģistrēts tās personas vārdā, kam piemērots apgrūtinājums.

Ja attiecībā uz konkrēto īpašumu reģistrē tālāknododamu tiesību iegūšanu vai atzīšanu vai arī tā turējumu, nepieciešama attiecīgā tiesību subjekta piekrišana galīgā ieraksta veikšanai, izņemot ja tā izriet no cita agrāka ieraksta.

Vispārīgais noteikums attiecībā uz ieraksta veikšanas termiņu

Principā pieteikumu par ieraksta veikšanu jāiesniedz 30 dienu laikā no brīža, kad radies attiecīgo tiesību tiesiskais pamats, vai no brīža, kad pēc tiesību tiesiskā pamata rašanās (*titulação*) veikta attiecīgajam darījumam piemērojamo nodokļu samaksa (īpašuma sadales vai dāvinājuma gadījumā).

Citi reģistrācijas procedūras elementi

Zemesgrāmatu reģistram piemēro leģitīmu interešu principu (*princípio da instância*), t.i., ierakstu veic, pamatojoties uz tādas personas lūgumu, kurai uz to ir leģitīmas tiesības. Leģitīmas intereses lūgt veikt ierakstu zemesgrāmatu reģistrā ir šādām personām: attiecīgo tiesisko attiecību aktīvajiem un pasīvajiem subjektiem un, vispārīgāk, visām personām, kuru intereses skar šīs tiesiskās attiecības vai kurām ir pienākums aizstāvēt šādas intereses.

Pieteikums jāiesniedz personīgi, elektroniski, pa faksu vai pastu.

Ierakstus reģistrā veic tikai, pamatojoties uz attiecīgiem dokumentiem. Faktus attiecībā uz ēkām principā reģistrē valsts amatpersonas apliecinātā aktā (*escritura pública*) vai īpašā apliecinātā dokumentā (dokumentā, ko apliecinājis notārs, advokāts, juriskonsults vai zemesgrāmatu sekretārs un kas ir augšupielādēts reģistra tīmekļa vietnē *Predial Online*).

Lai nodrošinātu trūkstošo informāciju, pastāv obligāts mehānisms: ja nav iespējams veikt pieteikumā lūgto ierakstu, zemesgrāmatu sekretārs sazinās ar pieteikuma iesniedzēju, lai iegūtu visus nepieciešamos dokumentos un tādējādi novērstu atteikumu veikt ierakstu vai atstāšanu bez virzības.

Zemesgrāmatu sekretārs veic ierakstu 10 dienu laikā pēc pieteikuma iesniegšanas.

Ja pieteikumam veikt ierakstu tiek noraidīts vai tas tiek atstāts bez virzības tāpēc, ka joprojām pastāv neskaidrības, pieteikuma iesniedzēju par to informē ar motivētu lēmumu, ko var apstrīdēt administratīvā procesa kārtībā pie augstākas amatpersonas vai pārsūdzēt tiesā.

Nodevas

Zemesgrāmatu reģistra nodevas ir paredzētas Noteikumos par reģistru un notāru nodevām (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) – 2001. gada 14. decembra Dekrētā – likumā Nr. 322-A/2001.

Reģistra informācijas pieejamība

Papildus izziņām papīra formātā informācija elektronisku izziņu veidā ir vienkārši pieejama tīmekļa vietnē <http://www.predialonline.pt/>. Šajā tīmekļa vietnē ir atjaunināta informācija par ēku juridisko statusu un par izskatīšanā esošajiem pieteikumiem par ierakstu veikšanu. Lai piekļūtu informācijai, nepieciešams gada abonements, kura maksa ir €15. Meklēšanu var veikt pēc ēkas apraksta numura vai nodokļu maksātāja numura. Pēc samaksas tiek izsniegts apliecinātais kods, ko var izmantot, lai piekļūtu informācijai.

Citi pakalpojumi

Portugālē attiecībā uz zemesgrāmatu reģistru ir pieejami divi pakalpojumi: *Predial Online* un *Casa Pronta*.

Reģistrs *Predial Online*

Šajā vietnē var augšupielādēt apliecinātus privāttiesiskus dokumentus, kuri kalpo kā pierādījums juridiskiem aktiem, un dokumentus par hipotēku atcelšanu. Tiek pieņemti arī paziņojumi par ēku nodošanu, kas adresēti trešām personām, kurām ir pirmpirkuma tiesības (lai šīs personas varētu oficiāli paziņot par nodomu izmantot šādas tiesības). Ir iespējams iepazīties arī ar dokumentiem, kas publicēti attiecībā uz ēkām saskaņā ar īpašajām pamatojuma un korekcijas procedūrām.

Turklāt iespējams lūgt veikt ierakstus, un šajā nolūkā ieinteresētajām pusēm jāautorizējas, izmantojot digitālu sertifikātu.

Vai piekļuve *Predial Online* ir bez maksas?

Lielākā daļa *Predial Online* tīmekļa vietnes satura ir pieejama bez maksas. Noteikumos par reģistru un notāru nodevām (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) (2001. gada 14. decembra Dekrētlukums Nr. 332-A/2001) ir noteikta maksa par piekļuvi atsevišķām tīmekļa vietnes sadaļām, kas ir pieejamas tikai autorizētiem lietotājiem. Autorizāciju var veikt ar digitālu sertifikātu, un tā jo īpaši attiecas uz reģistriem, kas pieejami tiešsaistes režīmā (pieteikumi un to statusa aplūkošana), kā arī uz dokumentu krātuvi (krātuve un dokumentu aplūkošana).

Predial Online pieejamā informācija

Šajā tīmekļa vietnē ir pieejama informācija un izziņas par nekustamo īpašumu, kas ir reģistrēts Portugāles zemesgrāmatu reģistrā.

Reģistrs *Casa Pronta*

Casa Pronta ir „vienas pieturas pakalpojumu aģentūra”, ar kuras palīdzību iespējams veikt visas formalitātes saistībā ar dzīvojamo, lauksaimniecības un jaukta izmantojuma ēku iegādi un pārdošanu, dāvināšanu, maiņu un izmantošanu kredītsaistību dzēšanai (*da*

ção pagamento), izmantojot vai neizmantojot bankas aizdevumu, saistībā ar nekustamā īpašuma iegādei paredzēta aizdevuma pārkreditēšanu citā bankā, aizdevuma saņemšanu pret hipotēku. *Casa Pronta* pakalpojumus var izmantot arī, lai nostiprinātu īpašumtiesības uz dzīvokli (*propriedade horizontal*).

Šīs procedūras tiek uzsāktas zemesgrāmatas reģistra nodaļā (*conservatória*) vai ar bankas starpniecību, kura var piekļūt tīmekļa vietnei, izmantojot lietotājvārdu un paroli. Šo procesu var veikt jebkurā laikā.

Šī tīmekļa vietne visām personām sniedz iespēju paziņot par ēkas atsavināšanu trešām personām, lai trešās personas, kurām ir pirmpirkuma tiesības, varētu paziņot par nodomu izmantot šīs tiesības.

Vai piekļuve *Casa Pronta* ir bez maksas?

Maksa par piekļuvi *Casa Pronta* ir paredzēta Noteikumos par reģistru un notāru nodevām (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) jeb 2001. gada 14. decembra Dekrētā - Likumā Nr. 322-A/2001.

Casa Pronta tīmekļa vietne ikvienai personai dod iespēju par maksu €15 apmērā paziņot par ēkas atsavināšanu rešām personām.

Trešās personas, kurām ir pirmpirkuma tiesības, var paziņot par savu nodomu tās izmantot bez maksas. Tomēr šajā gadījumā piekļuve tīmekļa vietnei ir ierobežota.

Casa Pronta tīmekļa vietne ir pieejama tikai šādiem subjektiem:

- bankām;
- zemesgrāmatu nodaļām;
- trešām personām, kurām ir pirmpirkuma tiesības.

Lai piekļūtu tīmekļa vietnei, ir jāievada lietotājvārds un parole.

Ierobežojumus nepiemēro paziņojumiem par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, kurus var iesniegt bez maksas.

Noderīgas saites

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

Šīs lapas dažādās valodu versijas uztur attiecīgās dalībvalstis. Tulkojumu veic Eiropas Komisijas dienestā. Varbūtējās izmaiņas, ko oriģinālā ieviesušas kompetentās valsts iestādes, iespējams, nav atspoguļotas tulkojumos. Eiropas Komisija neuzņemas nekādas saistības un atbildību par datiem, ko satur šis dokuments, vai informāciju un datiem, uz kuriem šajā dokumentā ir atsauces. Lūdzam skatīt juridisko paziņojumu, lai iepazītos ar autortiesību noteikumiem, ko piemēro dalībvalstī, kas ir atbildīga par šo lapu.

Lapa atjaunināta: 29/12/2017