

Na ovoj stranici nalazi se pregled portugalskog zemljišnih knjiga.

Zemljišne knjige (Registo Predial)

Namjena zemljišnih knjiga je u biti davanje publiciteta pravnoj situaciji zgrada kako bi se zajamčila sigurnost zakonite trgovine nekretninama i u pravilu obvezni za sve akte s učinkom od 21. srpnja 2008..

Konačni registar temelji se na pretpostavci o postojanju prava na vlasništvo koje pripada registriranom nositelju pod preciznim uvjetima utvrđenima u registru. U Portugalu zemljišne knjige pružaju registratori, koje vode konzervatori.

Usluge registracije su decentralizirane službe Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registo e do Notarido), koji je javni institut integriran u neizravnu upravu države te pod nadzorom i nadzorom Ministarstva pravosuđa. Te su usluge raspršene po cijelom državnom području, u svakoj općini, ali njihova nadležnost nije razgraničena na temelju područja općine te se može obavljati u odnosu na bilo koje zemljište koje se nalazi u Portugalu.

Situacije koje zahtijevaju upis u zemljišne knjige:**U skladu s člancima 2. i 3. zakona o zemljišnim knjigama, potrebna je registracija:**

Pravne činjenice na temelju kojih nastaje poslovni nastan, priznavanje, stjecanje ili izmjena prava vlasništva, plodouživanja, uporabe i stanovanja, superficijarnog ili izravnog prava;

Pravne činjenice na temelju kojih nastaje poslovni nastan ili promjena vlasništva nad stanom (propriedade horizontal) i pravo na periodično boravište;

Pravne činjenice koje poništavaju (Convenções anuláveis) ili su ukinute (asvenções resolúveis) prava iz stavka a);

Promjene zemljišta koje proizlaze iz sparivanja, uspostavljanja suvlasništva i ponovne podjele, kao i povezane promjene;

Puko posjedovanje;

Obećanje odlaganja (otudição) ili s teretom (oneração), sporazumima o povlaštenom postupanju (pactos de preferência) i oporučnim odredbama, ako su stupili na snagu, kao i ustupanje ugovornog statusa koji proizlazi iz tih situacija;

Prijenos imovine vjerovnika u korist vjerovnika:

Hipoteka, prijenos ili izmjena tog poretka, prijenos rangiranog prvenstva pri ulasku na tržište i za dodjelu najamnine („consignação de rendimentos”);

Prijenos kredita osiguranih hipotekom ili dodjelom najamnine, ako je to potrebno za prijenos jamstva;

Ustupanje nekretnina kao jamstvo društava za osiguranje „tehničkih pričuva, kao i jamstvo odgovornosti poslodavaca;

Financijski leasing i prijenos vlasništva nad nekretninama;

Zakup koji traje više od šest godina i njihovo vlasništvo nad njima, osim u slučaju poljoprivrednih najмова;

Oduzimanje i proglašenje stečaja;

Zalog, zapljenu, zapljenu i zapljenu imovine zajamčene hipotekom ili pravom prvenstva u najam te sve druge radnje ili mjere koje utječu na tu imovinu;

Oduzimanje u kaznenim postupcima;

Utvrdjivanje „apopangea” (apppangia) i njezinih preinaka;

Opterećenje (ónus) o svakom smanjenju donacija koje podliježu ponovnoj uspostavi;

Opterećenje kuće pod kontrolom najamnine (casa de renda limitada) ili gospodarskih prihoda za zgrade kategorizirane;

Opteretiti plaćanje anuiteta predviđenih u slučajevima poljoprivredne potpore;

Odricanje od odštete, u slučaju izvlaštenja, za povećanje vrijednosti koja proizlazi iz radova koji su izvršeni na nepokretnoj imovini koja se nalazi u područjima blizu nacionalnih cesta ili koja su obuhvaćena planovima za poboljšanje općina;

Svih drugih ograničenja prava vlasništva, drugih opterećenja i svih drugih situacija koje zakonski zahtijevaju upis u registar;

Osiguranje vlasništva u javnoj domeni i prijenosa vlasništva kada se pravo dodjeljuje ako želi registrirati hipoteku;

Pravne činjenice koje uvoze oslobođanje registriranih prava, pristojbi ili naknada;

Naslov o turističkom poduzeću i njegove izmjene.

Upis u registar također podliježe registraciji:

Priznavanja, osnivanja, izmjene ili ukidanja bilo kojeg od gore navedenih prava, kao i tužbi radi pobijanja dužnikovih radnji;

Reorganizacija, utvrđenje ništavosti ili poništenje upisa ili njegova poništenja;

Konačne odluke o prethodnim mjerama odmah po pravomoćnosti;

Postupke za izdavanje naloga za pljenidbu i opis zapljene te bilo koje druge aranžmane koji utječu na slobodno raspolaganje imovinom; i

Prethodno opisanim postupcima.

Načela zemljišne knjige**Načelo izvršivosti prema trećim osobama**

U skladu s člankom 5.. zakonika o zemljišnim knjigama, akti koji podliježu registraciji imaju učinke prema trećim osobama tek nakon datuma njihova upisa, osim:

stjecanje vlasništva, prava plodouživanja, uporabe, smještaja, površine ili lakoća, koji se temelji na posjedovanju;

vidljive olakšice; i

činjenice o neodređenoj imovini sve dok se one ne utvrde i odrede.

Načelo prvenstva

U skladu s člankom 6.. zakonika o prometu nekretninama, prva pristojba prevladava nad onima koji u vezi s istom robom slijede po nalogu o datumu registracije i, do istog datuma, u redosljedu odgovarajućih podnesaka.

Načelo zakonitosti

U skladu s člankom 68.. zakonika o zemljišnim knjigama, održivost zahtjeva za registraciju ocjenjuje se s obzirom na primjenjive zakonske odredbe, predočene dokumente i prethodnu evidenciju, osobito identitet zgrade, legitimnost predmetnih stranaka, formalnu pravilnost naslova i valjanost akata sadržanih u njoj.

Načelo lanca naslova

U skladu s člankom 34.. zakonika o zemljišnim knjigama, konačna registracija troškova po pravnim transakcijama ovisi o prethodnom ulasku robe u ime osoba koje ih opterećuju.

Konačna registracija za stjecanje prava ovisi o prethodnom ulasku robe u ime prenositelja, ako dokument kojim se dokazuje pravo prenositelja nije dostavljen službi za registraciju, osim u slučajevima upisa u registar stjecanja na temelju podjele u slučaju oslobođenja od obveze registracije.

Ako postoji zapis o stjecanju ili pravnom priznavanju prava koje može biti preneseno ili posjedovanje takve imovine, potrebno je da dotična osoba intervenira kako bi mogla novi ulazak, osim ako događanje bude rezultat drugog registriranog prava.

Načelo djelotvornosti između stranaka

U skladu s člankom 4.. zakonika o zemljišnim knjigama, moguće je pozivati se na činjenice koje su predmet registracije, iako one nisu registrirane, između samih stranaka ili njihovih nasljednika, osim osnivanja hipoteke, čija učinkovitost među samim strankama ovisi o njegovoj provedbi.

Opće pravilo o roku za registraciju

U pravilu i u skladu s člankom 8.c stavak 1.. zakonika o zemljišnim knjigama, registracija se mora zatražiti u roku od 2 mjeseci od datuma održavanja činjenica.

Druge značajke postupka registracije

Načelo

U zemljišnim knjigama načelno postoji načelo postupka, odnosno registracija osobe koja ima aktivnu procesnu legitimaciju (članak 41.. zakonika o zemljišnim knjigama).

Slijedi legitiman interes za zahtjev za upis u registar: aktivnih i pasivnih subjekata povezanih pravnih odnosa i općenito tko ima interes u tom registru ili obvezu promicanja takvog interesa.

Prijave se mogu podnijeti osobno ili e-poštom ili poštom.

Upisivati se mogu samo činjenice potkrijepljene dokumentima. Činjenice koje se odnose na zgrade u pravilu su evidentirane u ispravi koju je potvrdio javni službenik (essitura pública) ili ovjerena vjerodostojna isprava (dokument ovjeren kod javnog bilježnika, odvjetnika, odvjetnika ili matičara, koji je objavljen na internetskoj stranici „Predial Online“).

Nedostatak nedostataka

Postoji obavezan mehanizam za uklanjanje nedostataka predviđenih člankom 73.. zakona o zemljišnim knjigama, koji se sastoji od postupka koji prethodi odluci o kvalifikaciji i koji se mora koristiti u slučaju nedostataka koji se mogu ispraviti po službenoj dužnosti, na temelju podnesenih dokumenata ili već postojećih u nadležnom tijelu za registraciju ili izravnim pristupom informacijama sadržanima u bazama podataka tijela javne vlasti ili odjela javnih vlasti. Budući da nije moguće dopuniti vlastitu inicijativu, pod uvjetom da taj nedostatak ne uključuje novu prijavu za registraciju, ne predstavlja razlog za odbijanje s obrazloženjem da je činjenica da je dokument već registriran već registriran ili da se ne može registrirati, da je činjenica proglašena ništavnom ili da je registar već uspostavljen kao privremeni u pogledu svake sumnje, a činjenica da se dotična osoba ne može ukloniti iz registra, nadležna služba za registraciju u pisanom obliku obavješćuje podnositelja zahtjeva elektroničkom poštom ili u poštanskom registru kako bi se ta osoba u roku od pet dana trebala javiti.

U slučaju nedostatka koji se ne otkloni tužiteljevom tužbom, registracija se ipak ne može privremeno ili odbiti ako se dotični propusti odnose na izostavljanje dokumenata koje izdaju nadležna tijela ili službe javne uprave, a informacije sadržane u njima ne mogu se dobiti pristupom relevantnim bazama podataka. U tom slučaju službe moraju osigurati da se dokumenti pribavljaju izravno od tih tijela.

Razdoblje provedbe evidencije

Upisničar unosi unos u roku od 10 dana od datuma podnošenja.

Ako se registracija kvalificira u smislu različitom od zatraženog, podnositelja zahtjeva mora biti obrazloženo, obrazloženim rješenjem, a može se žaliti, hijerarhijski ili na sudski.

Troškovi

Zemljišne knjige podliježu troškovima predviđenima u Uredbi Emolakumetar dos Regiths e do Notariado (Uredba sa zakonskom snagom br. 322-A/2001 od 14. prosinca 1999..).

Pristup registracijskim informacijama

Osim papirnatih primjeraka potvrda, informacijama se može jednostavno pristupiti na <http://www.predialonline.pt/> putem elektroničkog certifikata. postoje ažurirane informacije o pravnom položaju zgrada i o neriješenim zahtjevima za registraciju.

Pristup je moguć uz godišnju pretplatu i trošak od 15 EUR ili 20 EUR, ovisno o tome je li zahtjev za upis ili produljenje pristupa stalnoj potvrdi o zemljišnim knjigama podnesen putem elektroničke adrese *navedene* u prethodnom ili usmenom obliku u registru zemljišnih knjiga. Zahtjev se mora podnijeti na temelju opisa zgrade ili njegova poreznog broja. Nakon plaćanja informacije su dostupne nakon unosa potvrde o ovjeravanju.

Pristup informacijama sadržanima u registru može se omogućiti i putem **pojednostavnjenih informacija savezne zemlje**, koje se sastoje od internetskog davanja nepotvrđenih i stalno ažuriranih informacija koje sadržavaju opis zgrade i identifikaciju vlasnika, omogućujući svakom građaninu da na jednostavniji i jeftiniji način provjeri jesu li oni upisani u registar nad nekretninom, hipoteke ili bilo koji drugi tereti ili naknade. Za svaku zgradu plaća se naknada od 6 EUR za svaku zgradu. Uz tu naknadu naplaćuje se 4 EUR ako je zahtjev usmeno podnesen u službi koja je odgovorna za uspostavu akta o osnivanju zemljišnih knjiga.

Ostale usluge

U Portugalu postoje dvije usluge koje se odnose na zemljišne knjige: Nekretnine na internetu i Casa Prorota.

Nekretnine

Zapisi se **mogu** zatražiti na stranici <http://www.predialonline.mj.pt/>, a osobe na koje se to odnosi moraju se ovjeriti u digitalnom certifikatu.

Na istom je mjestu moguće pohraniti elektroničke ovjerene privatne dokumente koji se odnose na pravne poslove i ovlaštenja za otkazivanje hipoteke.

Također je moguće stvoriti oglase namijenjene oglašavanju bitnih poslovnih elemenata koji se odnose na nekretnine, tako da subjekti koji imaju zakonsko pravo prvokupa mogu izraziti svoju namjeru da ostvare ili ne ostvare pravo. Također je moguće konzultirati obavijesti objavljene u vezi sa zgradama u okviru posebnih postupaka za opravdanost i korekciju.

Pristup zemljišnim knjigama na internetu

Pristup većini internetskih stranica Landa Online besplatan je. Međutim, pristup određenim uslugama ima troškove utvrđene Uredbom o registraciji i javnim bilježnicima (Uredba sa zakonskom snagom br. 322-A/2001 od 14. prosinca) te je rezerviran za provjerene korisnike. Provjera autentičnosti provodi se putem digitalne potvrde i odnosi se posebno na registraciju putem interneta (zahtjev i uvid u imovinski status nekretnine) te na depozite isprava (depoziti i savjetovanje).

Kuća Protá

Uslugom „drola” pruža se jedinstvena kontaktna točka za sve potrebne formalnosti za kupnju, darovanje, zamjenu, zamjenu za plaćanje gradskog, miješanog ili poljoprivrednog zemljišta, s bankovnim kreditom ili bez nje, prijenos bankovnog kredita za kupnju banke iz jedne banke u drugu ili realizaciju kredita osiguranog hipotekom na kuću. Također je moguće koristiti uslugu Casa Prorota za posjedovanje stana u vlasništvu (propriedade horizont). Prvi korak postupaka je zemljišnoknjižni registar (conservation atória) ili banka koja može pristupiti internetskoj stranici s pomoću korisničkog imena i lozinke. Taj se postupak može pratiti u svakom trenutku.

Internetska stranica omogućuje svakoj osobi da objavi prijenos nekretnine tako da subjekti koji imaju zakonsko pravo prvokupa mogu izraziti svoju namjeru da ostvare ili ne ostvare pravo.

Pristup kući Protá

U skladu s Uredbom s Uredbom sa zakonskom snagom br. 322-A/2001 od 14. prosinca 2009., troškovi postupka utvrđeni u Uredbi odnosi se na troškove utvrđene u Uredbi (Uredba sa zakonskom snagom br.).

Na internetskim stranicama „Casa Protá” svatko može objaviti prijenos vlasništva uz plaćanje naknade u iznosu od 15 EUR.

Subjekti koji imaju zakonsko pravo prvokupa mogu navesti svoju namjeru da ostvare to pravo besplatno. Međutim, u potpunosti je slučaju pristup lokaciji ograničen.

Nadalje, samo sljedeći subjekti imaju pristup internetskoj Casa Prorota:

Banke

Zemljišne knjige

Subjekti koji daju pravo prvenstva.

Pristup se dobiva unosom korisničkog imena i lozinke.

Nema ograničenja za pristup savjetovanju s obavijestima za ostvarivanje zakonitih prava prvenstva koja se mogu prikazati besplatno.

Korisne poveznice

[Nekretnine na internetu](#)

[Kuća Protá](#)

Posljednji put ažurirano: 26/08/2019

Ovo je strojni prijevod sadržaja. Vlasnik ove stranice ne prihvaća nikakvu odgovornost ni obvezu u pogledu kvalitete strojno prevedenog teksta.