

## Księgi wieczyste w państwach członkowskich - Portugalia



Uwaga: niedawno wprowadzono na tej stronie zmiany w oryginalnej wersji językowej [pt](#). Strona w wybranej przez Ciebie wersji językowej jest obecnie tłumaczona przez nasze służby tłumaczeniowe.

W niniejszej części przedstawiono informacje dotyczące portugalskiego rejestru nieruchomości.

### Rejestr nieruchomości (*Registo Predial*)

Rejestr nieruchomości jest prowadzony przez urzędy rejestru nieruchomości, pod kierownictwem urzędników rejestru nieruchomości (*Conservadores*) będących członkami Instituto dos Registos e do Notariado (Instytutu Rejestrów i Notariatu). Urzędy te znajdują się w całej Portugalii, w każdej gminie, przy czym ich właściwość miejscowa nie ogranicza się do obszaru geograficznego, w którym mieści się ich siedziba. Są one uprawnione do dokonywania czynności związanych z wszystkimi nieruchomościami w Portugalii.

Głównym celem prowadzenia rejestru nieruchomości jest dostarczanie informacji o stanie prawnym nieruchomości oraz zapewnianie bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami. Od dnia 21 lipca 2008 r. korzystanie z rejestru nieruchomości jest w zasadzie obowiązkowe w przypadku wszelkich spraw związanych z tytułami prawnymi.

Ostateczny wpis do rejestru wiąże się z domniemaniem istnienia prawa do nieruchomości przysługującego posiadaczowi, którego dotyczy wpis, na zasadach określonych w rejestrze.

#### Sytuacje wymagające wpisu do rejestru nieruchomości:

- a) okoliczności stanowiące podstawę do ustanowienia, uznania, nabycia lub zmiany praw własności, użytkowania, używania i zamieszkania, zabudowy lub służebności;
- b) okoliczności stanowiące podstawę do ustanowienia lub przekształcenia prawa własności lokalu mieszkalnego (*propriedade horizontal*) oraz prawa do czasowego zamieszkania (*habitação periódica*);
- c) okoliczności prowadzące do unieważnienia lub odstąpienia od umów (*convenções anuláveis ou resolvíveis*), których przedmiotem są prawa, o których mowa w lit. a);
- d) czynności dotyczące przekształcenia nieruchomości gruntowych związane z podziałem gruntów, ustanowieniem współwłasności, scalaniem gruntów, a także zmiany z nimi związane;
- e) posiadanie;
- f) umowa przedwstępna dotycząca sprzedaży (*alienação*) lub obciążenia (*oneração*), umowy z zastrzeżeniem prawa pierwokupu (*actos de preferência*) i zapisy testamentowe, z chwilą ich wejścia w życie, a także cesja praw i obowiązków umownych wynikających z tych sytuacji;
- g) cesja (*cessão*) prawa własności na wierzycieli;
- h) ustanowienie hipoteki, jej przeniesienie lub zmiana, zmiana pierwszeństwa wpisów w rejestrze oraz ustanowienie zastawu antychretycznego (*consignação de rendimentos*);
- i) przeniesienie kredytu zabezpieczonego hipoteką lub zastawem antychretycznym w przypadku gdy konieczna jest cesja zabezpieczenia;
- j) cesja nieruchomości na zabezpieczenie rezerw technicznych towarzystwa ubezpieczeniowego oraz na zabezpieczenie odpowiedzialności pracodawcy;
- l) leasing finansowy oraz przenoszenie praw i obowiązków z umowy leasingu finansowego;

- m) dzierżawa na okres przekraczający sześć lat oraz przeniesienie praw i obowiązków z umowy dzierżawy lub poddzierżawa, z wyjątkiem dzierżawy nieruchomości rolnych;
- n) zajęcie nieruchomości i ogłoszenie niewypłacalności;
- o) zastaw, zajęcie, przepadek oraz objęcie zarządem przymusowym majątku zabezpieczonego hipoteką lub zastawem antychretycznym oraz wszelkie inne czynności lub środki mające wpływ na ten majątek;
- p) ustanowienie „apanażu” (*apanágio*) i jego zmiany;
- q) obciążenie (*ónus*) z tytułu potencjalnego zmniejszenia wartości darowizn zaliczanych do masy spadkowej;
- r) obciążenie budynku mieszkalnego z czynszem regulowanym (*casa de renda limitada*) lub pożytków cywilnych z budynków należących do tej kategorii;
- s) obciążenie płatności otrzymywanych w ramach wsparcia rozwoju rolnictwa;
- t) w przypadku wyłączenia nieruchomości, położonych na terenach w pobliżu dróg krajowych lub objętych planami rozwoju miast, zrzeczenie się odszkodowania za wzrost wartości nieruchomości wynikający z prac wykonanych w odniesieniu do tej nieruchomości;
- u) wszelkie inne ograniczenia prawa własności, inne obciążenia oraz pozostałe sytuacje, które zgodnie z prawem wymagają wpisu do rejestru;
- v) przeniesienie nieruchomości na cele publiczne oraz przeniesienie prawa własności do tej nieruchomości w przypadku, gdy należy dokonać wpisu hipoteki, którą obciążone jest przekazywane prawo;
- x) okoliczności prowadzące do wygaśnięcia praw, obciążeń lub zobowiązań będących przedmiotem wpisu.
- z) tytuł ustanowienia przedsiębiorstwa turystycznego oraz jego zmiany.

Wpisu do rejestru nieruchomości wymagają również następujące czynności, a także ostateczne decyzje wydawane po zapadnięciu prawomocnego wyroku, których głównym lub pobocznym przedmiotem są poniższe czynności:

- a) uznanie, ustanowienie, zmiana lub ustanie niektórych praw, o których mowa w poprzednim ustępie, a także wniesienie powództwa ze skargi pauliańskiej;
- b) reorganizacja, stwierdzenie nieważności lub unieważnienie wpisu bądź jego anulowanie;
- c) procedury, których celem jest zarządzanie zajęciem i przeprowadzenia spisu majątku, a także wszelkie inne działania ograniczające swobodne dysponowanie nieruchomością, oraz zarządzone w tym celu środki.

## **Zasady funkcjonowania rejestru nieruchomości**

### **Zasada skuteczności względem osób trzecich**

Strony lub ich spadkobiercy mogą powoływać się na fakty wymagające wpisu do rejestru, nawet jeżeli nie zostały one do niego wpisane, z wyjątkiem ustanowienia hipoteki, której skuteczność względem stron wymaga dokonania wpisu.

Sytuacje wymagające wpisu stają się jednak skuteczne względem osób trzecich dopiero poczynawszy od dnia dokonania właściwego wpisu.

### **Zasada pierwszeństwa**

W przypadku wpisów dotyczących tej samej nieruchomości, prawo wpisane jako pierwsze ma pierwszeństwo przed prawami wpisanymi w dalszej kolejności, przy czym rozstrzygające są daty wpisów, a w przypadku wpisów dokonanych w tym samym dniu – daty złożenia odpowiednich wniosków.

### **Zasada zgodności z prawem**

Zasadność wniosku o dokonanie wpisu ocenia się na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przedłożonych dokumentów oraz wcześniejszych wpisów. Ze szczególną uwagą weryfikuje się oznaczenie budynku, interes prawny zainteresowanych stron, formalne aspekty tytułów własności oraz ważność czynności prawnych, na podstawie których je sporządzono.

### **Zasada ciągu tytułów własności**

Aby dokonać wpisu obciążeń ustanowionych wskutek dokonania czynności prawnych, nieruchomości, której dotyczy obciążenie, musi być wcześniej wpisana do rejestru.

W przypadku wpisu dotyczącego nieruchomości, który odnosi się do nabycia lub uznania prawa, które może podlegać przeniesieniu lub do posiadania, dokonanie nowego wpisu wymaga podjęcia czynności przez osobę dysponującą odpowiednim tytułem prawnym, chyba że zaistniała sytuacja wynika z wcześniejszego wpisu.

### **Ogólna zasada dotycząca terminu dokonywania wpisów**

O wpis należy zasadniczo wnioskować w terminie 30 dni od dnia powstania tytułu prawnego dotyczącego danego stanu faktycznego lub od dnia uregulowania zobowiązań podatkowych w przypadku gdy jest to konieczne wskutek ustanowienia tytułu prawnego (*titulação*) (w przypadku podziału lub darowizny).

### **Inne cechy charakterystyczne procedury wpisu do rejestru**

W rejestrze nieruchomości stosuje się zasadę uzasadnionego interesu (*princípio da instância*), co oznacza, że wpisu dokonuje się na wniosek osoby, która jest do tego uprawniona. Następujące osoby mogą mieć uzasadniony interes we wnioskowaniu o wpis do rejestru: czynne i bierne podmioty stosunku prawnego, którego dotyczy wpis, oraz, w ogólnym ujęciu, wszelkie osoby mające w nim interes lub zobowiązane do wspierania realizacji tego interesu.

Wnioski można składać osobiście, drogą elektroniczną, faksem lub pocztą.

Wpis do rejestru wymaga dostarczenia dokumentacji uzasadniającej dokonanie wpisu. Fakty dotyczące budynków zapisuje się zasadniczo w akcie poświadczonym przez urzędnika publicznego (*escritura pública*) lub specjalnie uwierzytelnionym dokumencie (jest to dokument uwierzytelniony przez notariusza, adwokata, prawnika (*solicitador*) lub urzędnika rejestrowego) opublikowanym na stronie internetowej Predial Online).

Istnieje obowiązkowy mechanizm uzupełniania brakujących informacji, a w przypadku, gdy nie można dokonać wpisu, urzędnik rejestrowy zwraca się do wnioskodawcy z prośbą o dostarczenie wszystkich niezbędnych dokumentów, żeby nie dopuścić do odrzucenia wniosku lub do dokonania wpisu tymczasowego.

Urzędnik rejestrowy dokonuje wpisu w terminie dziesięciu dni od dnia dostarczenia dokumentów.

W przypadku odmowy dokonania wpisu lub dokonania wpisu tymczasowego ze względu na istniejące wątpliwości wnioskodawca zostaje powiadomiony o tym fakcie pismem zawierającym uzasadnienie. Może on złożyć w tej sprawie odwołanie do przełożonego urzędnika rejestrowego lub odwołać się do sądu.

### **Opłaty**

Za wpis do rejestru nieruchomości pobierane są opłaty, których wysokość została określona w rozporządzeniu w sprawie opłat rejestrowych i notarialnych (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – DL 322-A/2001 z dnia 14 grudnia 2001 r.).

### **Dostęp do danych rejestrowych**

Z rejestru wydawane są odpisy w formie papierowej, przy czym dostęp do informacji w nim zawartych można w prosty sposób uzyskać przez internet pod adresem <http://www.predialonline.pt/>. W takim wypadku zainteresowany otrzymuje odpis w formie elektronicznej. Wspomniana strona internetowa zawiera aktualne informacje dotyczące stanu prawnego budynków oraz nierozpatrzone wnioski o wpis do rejestru. Dostęp uzyskuje się po uiszczeniu rocznej opłaty subskrypcyjnej w wysokości 15 EUR. We wniosku należy podać numer identyfikacyjny budynku lub jego numer podatkowy. Po dokonaniu płatności należy wprowadzić otrzymany kod certyfikacyjny aby uzyskać dostęp do informacji.

### **Inne usługi**

W Portugalii dostępne są dwie usługi związane z rejestracją nieruchomości: Predial Online oraz Casa Pronta.

#### **Predial Online**

Na tej stronie można zamieszczać uwierzytelnione dokumenty prywatne poświadczające dokonanie czynności prawnych oraz dokumenty dotyczące wykreślenia hipotek. Publikuje się na niej również zawiadomienia o zamiarze zbycia budynków przeznaczone do wiadomości podmiotów dysponujących prawem pierwokupu (tak by mogły one zgłosić swój zamiar skorzystania lub rezygnacji z tego prawa). Wgląd do publikowanych dokumentów dotyczących budynków przysługuje również w ramach szczególnych procedur służących uzasadnieniu lub sprostowaniu ich treści.

W przypadku wnioskowania o dokonanie wpisu zainteresowana strona musi dokonać uwierzytelnienia za pomocą certyfikatu cyfrowego.

#### **Czy dostęp do Predial Online jest bezpłatny?**

Większość zasobów strony internetowej Predial Online jest dostępna bezpłatnie. Niemniej jednak dekret z mocą ustawy nr 322-A /2001 z dnia 14 grudnia 2001 r. (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) wprowadza opłaty za dostęp do niektórych części tej strony, które są zastrzeżone tylko dla uwierzytelnionych użytkowników. Uwierzytelnienia dokonuje się za pomocą certyfikatu cyfrowego. Jest ono wymagane szczególnie w przypadku rejestrów działających online (składanie wniosków i sprawdzanie stanu realizacji wniosku) oraz składania dokumentów (składanie dokumentów i wgląd do nich).

#### **Informacje dostępne w rejestrze Predial Online**

Ta strona internetowa zapewnia dostęp do informacji i odpisów dotyczących nieruchomości wpisanych do portugalskiego rejestru nieruchomości.

#### **Casa Pronta**

Serwis Casa Pronta zapewnia kompleksową obsługę użytkowników, umożliwiając dokonywanie wszelkich niezbędnych formalności związanych z zakupem i sprzedażą, darowiznami, wymianą, przekazywaniem jako świadczenie w miejsce wypełnienia (*dação pagamento*) budynków o charakterze miejskim, mieszanym lub wiejskim, z kredytem bankowym lub bez, przenoszeniem kredytów mieszkaniowych z jednego banku do drugiego lub zaciąganiem kredytu hipotecznego. W serwisie Casa Pronta można również ustanowić prawo własności lokalu mieszkalnego (*propriedade horizontal*).

Pierwszy etap tych procedur odbywa się na poziomie rejestru nieruchomości (*conservatória*) lub za pośrednictwem banku, który ma dostęp do strony internetowej na podstawie nazwy użytkownika i hasła. Proces ten można śledzić na bieżąco.

Strona internetowa umożliwia jednostkom zgłaszanie zamiaru zbycia budynku, tak by podmioty dysponujące ustawowym prawem pierwokupu mogły zgłosić swój zamiar skorzystania z tego prawa.

#### **Czy dostęp do Casa Pronta jest bezpłatny?**

Dekret z mocą ustawy nr 322-A/2001 z dnia 14 grudnia 2001 r. (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) wprowadza opłaty za korzystanie z tej procedury.

Strona internetowa umożliwia jednostkom zgłaszanie zamiaru zbycia budynku za opłatą wynoszącą 15 EUR.

Umożliwia to podmiotom dysponującym ustawowym prawem pierwokupu zgłoszenie zamiaru skorzystania z tego prawa. Dostęp do strony internetowej jest jednak w tym przypadku ograniczony.

Ponadto dostęp do strony internetowej Casa Pronta jest zastrzeżony dla:

- banków,
- rejestru nieruchomości,
- podmiotów, które uzyskały ustawowe prawo pierwokupu.

W celu uzyskania dostępu należy wprowadzić nazwę użytkownika i hasło.

Ograniczenia dostępu nie dotyczą ogłoszeń o skorzystaniu z prawa pierwokupu, które można zamieszczać bezpłatnie.

#### **Przydatne linki**

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

---

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.

Ostatnia aktualizacja: 29/12/2017