

Domov>Poslovni registri, zemljiške knjige in registri insolventnosti>**Zemljiške knjige v državah članicah EU**

Katastry nemovitostí v zemích EU

Portugalska

Tato část obsahuje přehled o portugalském katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí (Registo Predial)

Katastr nemovitostí slouží především k propagaci právního stavu budov s cílem zajistit bezpečnost legálního obchodu s nemovitostmi a je zpravidla závazný pro všechny akty s účinností od 21. července 2008.

Konečný zápis představuje předpoklad, že existuje právo k nemovitosti patřící zapsanému vlastníkov, podle konkrétních podmínek stanovených v katastru.

V Portugalsku rejstřík katastrů nemovitostí zajišťuje elektronické podatelny, v jejichž čele stojí konzervátory.

Registrační služby jsou decentralizované útvary Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), což je veřejný ústav integrovaný do nepřímé správy státu a pod dohledem a dohledem ministerstva spravedlnosti. Tyto služby jsou rozptýleny po celém území jednotlivých obcí, avšak jejich pravomoc není omezena územím obce a může být vykonávána na jakémkoli pozemku nacházejícím se v Portugalsku.

Skutečnosti, které se zapisují do katastru nemovitostí

Podle článků 2 a 3 zákona o katastru nemovitostí je zápis požadován:

Právní skutečnosti, z nichž vyplývá vznik, uznání, nabytí nebo změna vlastnických a požívacích práv, práv k užívání a obývání, dědičných práv stavby nebo práv přístupu;

Právní skutečnosti, z nichž vyplývá vznik nebo změna společného vlastnictví a práva k dočasnému užívání nemovitosti;

Právní skutečnosti, které stvrzují neplatnost nebo zánik práv uvedených v písmenu a);

Změna hranic pozemku vyplývající z parcelace, zřízení spoluvlastnictví a reparcelace a související změny;

Pouhá držba;

Příslib postoupení nebo zatížení, smlouvy o předkupním právu a přednostní právo vyplývající ze závěti, pokud nabudou účinnosti, a dále postoupení smluvního stavu vyplývajícího z těchto skutečností;

Postoupení majetku věřitelům;

Převod nebo změna hypotéky, postoupení přednostního práva týkajícího se příslušného zápisu a zřízení zástavního práva k nemovitosti;

Převod úvěrů zajištěných hypotékou nebo zástavním právem, pokud je třeba převést záruku;

Určení nemovitosti jako záruky technických rezerv pojišťovacích společností nebo pro účely ručení odpovědnosti zaměstnavatelů;

Finanční leasing a jeho převod;

Nájem v trvání delším než šest let a jeho převod nebo další pronájem, s výjimkou pronájmu zemědělské půdy;

Obstavení nemovitosti a prohlášení platební neschopnosti;

Obstavení a konfiskace majetku zajištěného hypotékou nebo zástavním právem a jakékoli další úkony či opatření vztahující se k danému majetku;

Konfiskaci v trestním řízení;

Zřízení výsadního práva a jeho změny;

Zatížení spojené s případným snížením darů, které podléhají započtení při stanovení dědičných podílů;

Zatížení budov se sníženým nájemným nebo s regulovaným nájemným v případě budov zařazených do této kategorie;

Zatížení ročních plateb poskytovaných na podporu rozvoje zemědělství;

Zřeknutí se odškodnění v případě vyvlastnění v zájmu zvýšení hodnoty vyplývajícího z prací provedených na nemovitostech, které se nacházejí v blízkosti hlavních silnic nebo na které se vztahují plány rozvoje obcí;

Veškerá další omezení vlastnických práv, břemena a zatížení a skutečnosti podléhající ze zákona zápisu do katastru nemovitostí;

Poskytnutí nemovitého majetku ve veřejném prostoru a jeho převodů, pokud je právo na zápis hypotéky do rejstříku poskytnuto;

Právní skutečnosti, které dovážejí zánik zapsaných práv, poplatků nebo plateb;

Povolení k turistickému využívání a jeho změny.

Registrace podléhají rovněž:

Uznání, ustavení, změnu nebo zrušení jakéhokoli z výše uvedených práv, jakož i vylučovací žaloby;

Oprava, prohlášení neplatnosti nebo zrušení zápisu či jeho výmaz;

Konečná rozhodnutí o předchozích opatřeních, jakmile se stanou překážkou věci pravomocně rozhodnuté;

Postupy pro vydání příkazu k obstavení a popis zajištění a jakýchkoli jiných opatření, která ovlivňují volné nakládání s majetkem; a

Výše popsané postupy.

Zásady zápisu do katastru

Zásada účinku vůči třetím osobám

Podle čl. 5 zákona o katastru nemovitostí mají úkony, které jsou předmětem zápisu, účinky vůči třetím osobám až po dni jejich zápisu, s výjimkou:

akvizice na základě vlastnictví, vlastnictví, požívacího práva, užívání a bydlení, povrchu nebo věcného břemene;

viditelná břemena; a

skutečnosti týkající se neurčeného majetku, a to do doby, než budou stanoveny a stanoveny.

Zásada priority

Podle čl. 6 zákona o katastru nemovitostí má první clo přednost před těmi, které následují za stejné zboží, a to na základě data zápisu do rejstříku a do téhož dne na základě odpovídajícího podání.

Zásada zákonnosti

Podle čl. 68 zákona o katastru nemovitostí musí být životaschopnost žádosti o zápis posuzována s ohledem na použitelná právní ustanovení, předložené dokumenty a předchozí záznamy, zejména s ohledem na totožnost nemovitosti, legitimitu dotčených stran, formální správnost titulů a platnost aktů v nich obsažených.

Zásada postoupení nároků

Podle čl. 34 zákona o katastru nemovitostí závisí konečná registrace nákladů na právních operacích na předchozím vstupu zboží na účet osob, které je zatěžují.

Konečná registrace pro nabytí práv závisí na předchozím vstupu zboží jménem převodce, pokud doklad o nároku převodce nebyl podán u registrační služby, s výjimkou případů registrace nabytí na základě rozdělení, kdy je vždy upuštěno od předchozího zápisu.

V případě zápisu nabytí nebo právního uznání práva, které může být přeneseno na takový majetek nebo jeho vlastnictví, je nezbytné, aby dotčený držitel vstoupil do řízení jako vedlejší účastník, aby mohl provést nový vstup, ledaže by tato událost byla výsledkem jiného registrovaného práva.

Zásada efektivity mezi stranami

Podle čl. 4 zákona o katastru nemovitostí se skutečnosti, které podléhají zápisu, i když nejsou zapsány, mohou uplatnit mezi samotnými stranami nebo jejich dědici, s výjimkou zřízení zástavního práva, jehož účinnost závisí na provedení rejstříku.

Obecné pravidlo týkající se lhůty pro registraci

Podle čl. 8c odst. 1 zákona o katastru nemovitostí musí být zápis zpravidla požadován do 2 měsíců ode dne, kdy nastaly skutkové okolnosti.

Další prvky procesu zápisu do rejstříku

Princip

V katastru nemovitostí se zpravidla jedná o řízení, tedy o zápis na žádost osoby, která je aktivně legitimována (čl. 41 zákona o zápisu do katastru nemovitostí).

K žádosti o zápis jsou oprávněny aktivní či pasivní subjekty příslušného právního vztahu a obecně také všechny osoby, které mají na tomto vztahu zájem nebo jsou povinny jej prosazovat.

Žádosti lze podávat osobně nebo e-mailem či poštou.

Zapsány mohou být pouze skutečnosti podložené příslušnými doklady. Skutečnosti týkající se nemovitostí se zpravidla zaznamenávají ve formě notářského zápisu nebo na soukromém ověřeném dokumentu (dokument osvědčený notářem, advokátem, právním zástupcem nebo registračním úředníkem, který se uloží na stránky on-line katastru nemovitostí).

Nedostatek závad

Existuje povinný mechanismus pro řešení nedostatků uvedených v čl. 73 zákona o katastru nemovitostí, který se skládá z postupu předcházejícího rozhodnutí o kvalifikaci a musí být použit v případě nedostatků, které mohou být napraveny i bez návrhu, a to na základě předložených nebo již existujících dokumentů u příslušného registračního orgánu, nebo přímý přístup k informacím obsaženým v databázích orgánů veřejné moci.

Vzhledem k tomu, že není možné z úřední povinnosti doplnit, za předpokladu, že tento nedostatek nezahrnuje novou přihlášku k zápisu, ani nepředstavuje důvod pro zamítnutí z toho důvodu, že skutečnost, že dokument již byl zaregistrován, je již zaregistrován nebo není předmětem evidence, že tato skutečnost je prohlášena za neplatnou nebo že rejstřík již byl stanoven jako prozatímní, pokud jde o jakoukoli pochybnost, a skutečnost, že dotčená osoba nemůže být vyškrtuta z rejstříku, informuje písemně žadatele prostřednictvím e-mailu nebo poštovního rejstříku, aby tento mohl ve lhůtě pěti dnů učinit.

V případě nedostatku opraveného žalobou žalobce se však zápis do rejstříku neprovádí prozatímně ani se nezamítne, pokud se dotčené nedostatky týkají opomenutí dokumentů, které mají být vydány orgány nebo službami veřejné správy, a informace v nich obsažené nelze získat přístupem k příslušným databázím. V tomto případě musí služby zajistit, aby byly dokumenty získány přímo od těchto orgánů.

Doba provádění záznamů

Registrátor provede zápis do 10 dnů ode dne podání.

Je-li zápis proveden jiným způsobem, než jak je požadováno, musí být oznámeno žadateli s odůvodněním a může podat opravný prostředek, který je hierarchicky nebo soudně přípustný.

Náklady

Katastr nemovitostí podléhá nákladům stanoveným v nařízení Emolumentar dos Registos e do Notariado (nařízení s mocí zákona č. 322-A/2001 ze dne 14. prosince 1999).

Přístup k údajům o registraci

V návaznosti na papírové kopie certifikátů lze informace snadno zpřístupnit on-line na adrese <http://www.predialonline.pt/> prostřednictvím elektronického certifikátu. Jsou k dispozici aktuální informace o právní situaci v oblasti budov a o nevyřízených žádostech o registraci.

Přístup je možný prostřednictvím ročního předplatného a nákladů ve výši 15 EUR nebo 20 EUR v závislosti na tom, zda je žádost o upsání nebo obnovení povolení k trvalému potvrzení katastru nemovitostí podána prostřednictvím elektronické adresy uvedené výše nebo ústně v kanceláři registru pro zápisy z katastru nemovitostí. Při žádosti je třeba uvést popisné číslo nemovitosti nebo příslušné daňové číslo. Po provedení platby jsou informace k dispozici, jakmile je zadán certifikační kód.

Přístup k informacím obsaženým v rejstříku může být umožněn rovněž prostřednictvím **zjednodušených informací o pozemcích**, které sestávají z zpřístupnění neověřených informací on-line, a prostřednictvím neustále aktualizovaných informací obsahujících popis budovy a totožnosti vlastníka, které umožňují všem občanům jednodušeji a levněji kontrolovat, zda jsou registrováni před určitou nemovitostí, hypotékami nebo jinými břemeny. Za každou budovu se hradí poplatek ve výši 6 EUR. Kromě tohoto poplatku se požaduje 4 EUR, je-li žádost podána ústně v útvaru, který je odpovědný za zřízení katastru nemovitostí.

Ostatní služby

V Portugalsku jsou v rámci katastru nemovitostí k dispozici dvě zvláštní služby: Nemovitosti on-line a Casa Pronta.

Pozemky

O zápis lze požádat na stránce <http://www.predialonline.mj.pt/> a dotčené osoby musí prokázat svou totožnost na digitálním osvědčení.

Na stejném místě je možné uložit elektronicky ověřené soukromé dokumenty týkající se právních úkonů a povolení ke zrušení hypotéky.

Je rovněž možné vytvořit reklamní sdělení, jejichž účelem je inzerovat podstatné náležitosti týkající se majetku, aby subjekty, které mají předkupní právo, mohly vyjádřit svůj úmysl využít tohoto práva, či nikoli. Dále lze nahlížet do dokumentů zveřejněných v rámci zvláštních postupů pro zdůvodnění a opravy.

Přístup do katastru nemovitostí online

Přístup na většinu internetové stránky země on-line je bezplatný. Nicméně přístup k některým službám má náklady stanovené nařízením o registraci a notářích (nařízení s mocí zákona č. 322-A/2001 ze dne 14. prosince) a je vyhrazeno pro ověřené uživatele. Autentizace se provádí prostřednictvím digitálního certifikátu a týká se zejména registrace on-line (žádost a konzultace týkající se majetkových poměrů majetku) a uložení dokumentů (vklad a konzultace).

Dota House

Služba Pronta poskytuje jednotné kontaktní místo pro všechny nezbytné formality spojené s nákupem, darováním, darováním, výměnou, finanční náhradou, s městskými, smíšenými nebo zemědělskými pozemky, s bankovním úvěrem nebo bez něj, převod bankovního úvěru na nákup bankovního domu z jedné banky do druhé nebo realizace půjčky zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Službu Casa Pronta je také možné využít pro zřízení společného vlastnictví.

Postup zahajuje katastr nemovitostí nebo banka, kteří mají zajištěn přístup na tyto internetové stránky pomocí uživatelského jména a hesla. Průběh tohoto postupu lze kdykoli ověřit.

Internetové stránky umožňují komukoli oznámit převod majetku, aby subjekty, které mají předkupní právo, mohly vyjádřit svůj úmysl využít tohoto práva, či nikoli.

Přístup do Domu evropských dějin

Přístup k řízení má náklady stanovené v nařízení Emolumentar dos Registos e do Notariado (nařízení s mocí zákona č. 322-A/2001 ze dne 14. prosince 2009).

Internetová stránka „Casa Prota“ umožňuje komukoli oznámit převod majetku za zaplacení poplatku ve výši 15 EUR.

Subjekty s předkupním právem mohou uvést svůj záměr vykonávat toto právo bezplatně. V takovém případě je však přístup na stránky omezen.

Kromě toho je přístup na portál Casa Pronta vyhrazen pouze pro:

Banky

Katastrální úřady

Subjekty s přednostními právy.

Přístup je možný po zadání uživatelského jména a hesla.

Neexistují žádná omezení, pokud jde o přístup k nahlížení do oznámení o uplatnění zákonných preferencí, které lze zobrazit zdarma.

Užitečné odkazy

[Nemovitosti on-line](#)

[Dota House](#)

Poslední aktualizace: 26/08/2019

Toto je strojový překlad. Provozovatel těchto stránek odmítá právní odpovědnost za kvalitu tohoto strojového překladu.