Katastre nehnuteľností v krajinách EÚ

Portugalska

Táto stránka poskytuje prehľad o portugalskom katastri nehnuteľností.

Kataster nehnuteľností (Registo Predal)

Pozemkový register je v podstate určený na propagáciu právnej situácie budov s cieľom zaistiť bezpečnosť legálneho obchodu s nehnuteľnosťami a v zásade je povinný pre všetky akty s účinnosťou od 21. júla 2008.

Konečný register predstavuje predpoklad existencie vlastníckeho práva zapísaného majiteľovi za presných podmienok uvedených v registri.

V Portugalsku register katastra nehnuteľností zabezpečujú registrátori pod vedením konzervátorov.

Služby registrácie sú decentralizované služby Instituto dos Registertos e do Notarado (Instituto dos Registertos e do Notarado), čo je verejný inštitút začlenený do nepriamej správy štátu a pod dohľadom a dohľadom ministerstva spravodlivosti. Tieto služby sú v každej obci roztrúsené na celom území štátu, ale ich právomoc nie je vymedzená podľa územia obce a môže sa vykonávať v prípade pozemkov nachádzajúcich sa v Portugalsku.

Situácie vyžadujúce zápis do katastra nehnuteľností:

Podľa článkov 2 a 3 zákona o katastri nehnuteľností sa registrácia vyžaduje:

Právne skutočnosti, ktoré viedli k vzniku, uznaniu, nadobudnutiu alebo zmene vlastníckych práv, užívacieho práva, užívania a bydliska, superfications alebo vecného bremena;

Právne skutočnosti, ktoré viedli k vzniku alebo úprave vlastníctva bytu (propriedade horizontal) a práva na pravidelný pobyt;

Práva uvedené v odseku a);

Zmena pôdy vyplývajúca z rozparcelovania, založenia spoluvlastníkov a preparcelovania, ako aj súvisiacich zmien;

Samotná držba;

Prísľub odpredaja (odcudzenie) alebo zaťaženosť (oneração), preferenčné dohody (pactos de prederência) a ustanovenia závetu, ak tieto nadobudli účinnosť, ako aj pridelenie zmluvných podmienok vyplývajúcich z týchto situácií;

Prevod majetku na veriteľov:

Hypotéka, prevod alebo zmena nehnuteľnosti, prevod poradia príslušného zadania a postúpenia (zásielcação de rendimentos);

Prevod zaručených hypoték alebo prevodoviek, ak je to potrebné na prevod záruky;

Postúpenie nehnuteľnosti ako záruky poistných spoločností „technické rezervy, ako aj zodpovednosť zamestnávateľa;

Finančného lízingu a prevodov;

Prenájom trvajúci dlhšie ako šesť rokov a jeho prevody alebo podletky, s výnimkou poľnohospodárskych lízingov;

Zaistenie a vyhlásenie platobnej neschopnosti;

Záložné právo, zhabanie, zablokovanie a súpis majetku zaručeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo prevodom a akýmikoľvek inými úkonmi alebo opatreniami, ktoré majú vplyv na tieto aktíva;

Konfiškácia v trestnom konaní;

Zriadenie „appanéra“ (apanádio) a jeho zmeny;

Zaťaženosť (ónus) akéhokoľvek zníženia darov, ktoré sú predmetom obnovy;

Zaťaženosť domového nájomného (casa de renda limitada) alebo finančného zisku z budov takto kategorizovaných;

Zaťaženosť platieb anuít stanovených v prípade poľnohospodárskej podpory;

Vzdanie sa náhrady v prípade vyvlastnenia na zvýšenie hodnoty vyplývajúcej z práce vykonávanej na nehnuteľnom majetku, ktorý sa nachádza v oblastiach nachádzajúcich sa v blízkosti štátnych ciest alebo na ktoré sa vzťahujú plány miestneho rozvoja;

Akékoľvek iné obmedzenia vlastníckeho práva, akejkoľvek inej záťaže a akejkoľvek inej situácie, ktorá si zo zákona vyžaduje zápis do registra;

Poskytovanie majetku vo verejnom vlastníctve a jeho prevody, keď sa právo udelí, ak chce registrovať hypotéku;

Právne skutočnosti, ktoré dovážajú zánik zapísaných práv, poplatkov alebo poplatkov;

Názov, ktorým sa zriaďuje podnik pôsobiaci v oblasti cestovného ruchu a jeho zmeny.

Registrácia podlieha aj:

Uznanie, vytvorenie, zmenu alebo zrušenie akýchkoľvek uvedených práv, ako aj odporovacie žaloby;

Reorganizácia, vyhlásenie neplatnosti alebo neplatnosť zápisu alebo jeho zrušenia;

Konečné rozhodnutia o predchádzajúcich opatreniach hneď, ako sa stanú res judicata;

Postupy na vydanie príkazu na zablokovanie a opis zaistenia a všetky ostatné opatrenia, ktoré ovplyvňujú voľné nakladanie s majetkom; a

Postupy opísané vyššie.

Zásady katastra nehnuteľností

Zásada vykonateľnosti voči tretím osobám

Podľa článku 5 zákona o katastri nehnuteľností majú akty podliehajúce registrácii účinky voči tretím osobám až po dátume ich registrácie, s výnimkou:
nadobudnutie vlastníctva, užívacie právo, používanie a bývanie, povrchové alebo vecné nadobúdanie založené na vlastníctve;
viditeľné vecné bremená; a
skutočnosti týkajúce sa neurčitého majetku, a to dovtedy, kým nie sú stanovené a stanovené.

Zásada priority

Podľa článku 6 zákona o registri nehnuteľností má prvé clo prednosť pred tými, ktoré nasledujú pre ten istý tovar, podľa dátumu registrácie a v ten istý deň na základe časového poradia zodpovedajúcich podaní.

Zásada zákonnosti

Podľa článku 68 zákona o katastri nehnuteľností sa vykonateľnosť prihlášky posudzuje z hľadiska uplatniteľných právnych predpisov, predložených dokumentov a predchádzajúcich záznamov, najmä pokiaľ ide o identitu budovy, legitimitu dotknutých strán, formálnu správnosť názvov a platnosť aktov, ktoré sú v nich obsiahnuté.

Zásada reťazca vlastníctva

Podľa článku 34 zákona o katastri nehnuteľností závisí konečná evidencia nákladov na právne úkony od predchádzajúceho zápisu tovaru v mene osôb, ktoré ich zaťažujú.

Konečný zápis na účely nadobudnutia práv závisí od predchádzajúceho zápisu tovaru v mene prevádzateľa, ak doklad, ktorý preukazuje nárok prevádzateľa, nebol predložený registračnému útvaru, s výnimkou prípadov registrácie nadobudnutia na základe spoločného využívania, kde sa vždy upúšťa od predchádzajúceho zápisu.

V prípade, že existuje záznam o nadobudnutí alebo právnom uznaní práva, ktoré by sa mohlo previesť alebo mať k dispozícii takýto majetok, je potrebné, aby dotknutý držiteľ zasiahol, aby mohol pristúpiť k novému zápisu, okrem prípadu, keď ide o dôsledok iného registrovaného práva.

Zásada efektivity medzi účastníkmi konania

Podľa článku 4 zákona o katastri nehnuteľností sa účastníci konania alebo ich dedičia môžu odvolávať na skutkové okolnosti, ktoré sú predmetom zápisu, hoci nie sú registrované, s výnimkou vzniku hypotekárneho záložného práva, ktorého účinnosť závisí od vykonania registra medzi účastníkmi konania.

Všeobecné pravidlo týkajúce sa lehoty na zápis do registra

Vo všeobecnosti a v súlade s článkom 8c ods. 1 zákonníka o katastri nehnuteľností sa registrácia musí požadovať do 2 mesiacov odo dňa, keď nastali skutkové okolnosti.

Ostatné črty procesu registrácie

Princíp

V katastri nehnuteľností existuje spravidla zásada konania, to znamená, že sa zápis vykonáva na žiadosť osoby, ktorá má aktívnu legitimáciu (článok 41 zákonníka o katastri nehnuteľností).

Mať oprávnený záujem o zápis zápisu do registra: aktívne a pasívne osoby súvisiace s príslušným právnym vzťahom a vo všeobecnosti ten, kto o ne má záujem, alebo má povinnosť takýto záujem podporovať.

Žiadosti sa môžu podávať osobne alebo e-mailom alebo poštou.

Do registra sa zapisujú iba údaje, ktoré sú podložené dokladmi. Skutočnosti týkajúce sa budov sú spravidla zapísané do listiny osvedčovanej verejným činiteľom (escritura pública) alebo osobitným overeným dokumentom (osvedčený notárom, advokátom, právnym zástupcom alebo kataster nehnuteľností a nahraný na internetovú stránku Predal Online).

Nedostatok chýb

Existuje povinný mechanizmus na riešenie nedostatkov uvedených v článku 73 zákonníka katastra nehnuteľností, ktorý pozostáva z konania, ktoré predchádzalo rozhodnutiu o kvalifikácii a ktoré sa musí použiť v prípade nedostatkov, ktoré možno odstrániť bez návrhu, na základe dokumentov predložených alebo už existujúcich na príslušnom evidenčnom orgáne alebo priamym prístupom k informáciám obsiahnutým v databázach orgánov alebo úradov orgánov verejnej moci.

Keďže nie je možné doplniť vlastný podnet pod podmienkou, že tento nedostatok nezahŕňa novú prihlášku, ani nepredstavuje dôvod na zamietnutie z dôvodu, že skutočnosť, že dokument už je zaregistrovaný alebo nie je predmetom zápisu, táto skutočnosť je vyhlásená za neplatnú alebo že tento register už bol v súvislosti s akoukoľvek pochybnosťou stanovený ako predbežný, a skutočnosť, že dotknutá osoba nemôže byť vymazaná z registra, príslušný registračný útvar písomne informuje žiadateľa e-mailom alebo prostredníctvom poštového registra, aby táto osoba v lehote piatich dní tak urobila.

V prípade nedostatku, ktorý nie je napravený konaním žiadateľa, sa však registrácia nebude vykonávať predbežne alebo sa zamietne, ak sa dané nedostatky týkajú vynechania dokumentov, ktoré majú vydať orgány verejnej správy alebo služby verejnej správy, a informácie, ktoré sú v nich obsiahnuté, nemožno získať nahliadnutím do príslušných databáz. V tomto prípade musia útvary zabezpečiť, aby sa dokumenty získavali priamo od uvedených orgánov.

Obdobie vykonávania záznamov

Registrátor urobí záznam do 10 dní odo dňa predloženia.

Ak je zápis kvalifikovaný v inom ako požadovanom rozsahu, žiadateľovi sa oznámi, s odôvodneným uznesením, a môže podať odvolanie, hierarchicky alebo súdne.

Náklady

Kataster nehnuteľností podlieha poplatkom stanoveným v nariadení Emalomentar dos Registo do Notarado (zákonná vyhláška č. 322-A/2001 z 14. decembra 1999).

Prístup k informáciám o registrácii

V nadväznosti na papierové kópie osvedčení možno informácie ľahko získať online na adrese http://www.predialonline.pt/ prostredníctvom elektronickej osvedčenia.Existujú aktuálne informácie o právnej situácii v budovách a o nevybavených žiadostiach o registráciu.

Prístup je možný prostredníctvom ročného predplatného a nákladov vo výške 15 EUR alebo 20 EUR v závislosti od toho, či sa žiadosť o upisovanie alebo obnovenie prístupu k trvalému certifikátu katastra nehnuteľností podáva prostredníctvom elektronickej adresy *uvedenej* vyššie alebo ústne v kancelárii pre registráciu pozemkov. Žiadosť sa musí podať na základe čísla opisu budovy alebo jeho daňového čísla. Po vykonaní platby sú informácie k dispozícii po zadaní certifikačného kódu.

Prístup k informáciám obsiahnutým v registri sa môže poskytnúť aj prostredníctvom **zjednodušených informácií o pôde**, ktoré pozostávajú z neosvedčených, neustále aktualizovaných informácií obsahujúcich opis budovy a identifikáciu vlastníka, čo umožní každému občanovi jednoduchším a lacnejším spôsobom overiť, či sú registrované nad konkrétnou nehnuteľnosťou, hypotékou alebo akoukoľvek inou záťažou. Za každú budovu platí poplatok 6 EUR za každú budovu. Okrem tohto poplatku sa 4 EUR účtuje, ak sa žiadosť podáva ústne v útvare, ktorý je zodpovedný za vypracovanie aktu o zriadení katastra nehnuteľností.

Iné služby

V Portugalsku sú v súvislosti s katastrom nehnuteľností k dispozícii dve služby: Nehnuteľnosti Online a Casa Pronta.

Nehnuteľný majetok

Záznamy sa môžu požadovať na stránke http://www.predialonline.mj.pt/ a dotknuté osoby sa musia autentifikovať v digitálnom osvedčení.

Na tom istom mieste je možné uložiť elektronicky overené súkromné dokumenty týkajúce sa právnych úkonov a povolení na zrušenie hypoték.

Je tiež možné vytvoriť reklamu určenú na reklamu základných prvkov podnikania týkajúcich sa majetku tak, aby subjekty s predkupným právom mohli vyjadriť svoj zámer uplatniť alebo neuplatniť toto právo. Takisto je možné nahliadnuť do oznámení uverejnených v súvislosti s budovami v rámci osobitných postupov na odôvodnenie a opravu.

Prístup do katastra nehnuteľností online

Prístup k väčšine online stránky spolkovej krajiny online je bezplatný. Prístup k niektorým službám má však náklady stanovené v nariadení o registrácii a notároch (zákonná vyhláška č. 322-A/2001 z 14. decembra) a je vyhradený pre autentifikovaných používateľov. Overenie pravosti sa uskutočňuje prostredníctvom digitálneho osvedčenia a týka sa najmä online registrácie (žiadosť a konzultácie týkajúce sa stavu majetku nehnuteľnosti) a dokumentov v oblasti vkladov (vklad a konzultácia).

Prota House

Služba Pronta poskytuje jednotné kontaktné miesto pre všetky potrebné formality týkajúce sa kúpy, darovania, darovania, výmeny, namiesto platby, mestskej, zmiešanej alebo poľnohospodárskej pôdy, s bankovým úverom alebo bez neho, prevodu bankového úveru na kúpu banky z jednej banky do druhej alebo realizácie úveru zabezpečeného hypotékou na dom. Je tiež možné využiť službu Casa Pronta na vlastníctvo bytu (propriedade horizontal).
Prvým krokom konania je kataster nehnuteľností (conservatria) alebo banka, ktorá má prístup na webovú stránku s použitím používateľského mena a hesla. Tento proces sa môže kedykoľvek uskutočniť.
Táto webová stránka umožňuje každému, aby oznámil prevod majetku, aby subjekty s predkupným právom mohli vyjadriť svoj úmysel uplatniť alebo nie.

Prístup do spoločnosti Prota House

Prístup k režimu má náklady stanovené v nariadení Emalomentar dos Registo do Notarado (zákonná vyhláška č. 322-A/2001 z 14. decembra 2009).
Webová stránka „Casa Prota“ umožňuje každému oznámiť prevod majetku za poplatok vo výške 15 EUR.
Subjekty s prednostným právom na upísanie môžu oznámiť svoj zámer uplatniť toto právo bezplatne. V druhom prípade je však prístup k lokalite obmedzený.
Prístup na webové sídlo Casa Pronta majú len tieto subjekty:
Banky
Kataster nehnuteľností
Subjekty prijímajúce zákonné práva prednosti.
Prístup sa získa zadaním používateľského mena a hesla.
Neexistujú žiadne obmedzenia prístupu k nahliadaniu do oznámení na účely uplatnenia zákonných práv na preferencie, ktoré možno bezplatne zobraziť.

Užitočné odkazy

Nehnuteľnosti online
Prota House

Posledná aktualizácia: 26/08/2019

Toto je strojový preklad obsahu. Vlastník tejto webovej lokality nenesie žiadnu zodpovednosť ani inak neručí za kvalitu strojového prekladu.