

Zemljiške knjige v državah članicah - Portugalska



To jezikovno različico trenutno prevajajo naši prevajalci.
Opozarjamo, da so že na voljo naslednje jezikovne različice: [pt](#).

Na tej strani je na voljo pregled zemljiških knjig na Portugalskem.

Zemljiška knjiga (*Registo Predial*)

Zemljiško knjigo vodijo zemljiški uradi pod vodstvom regulatorjev pri zemljiški knjigi, ki so del Inštituta za regulatorje in notarje (*Instituto dos Registos e do Notariado*). Ti uradi so v vsaki občini na celotnem Portugalskem, vendar njihova pristojnost ni omejena na njihovo geografsko lokacijo, pri čemer lahko opravljajo dejanja v zvezi z vsako nepremičnino na Portugalskem.

Glavni namen zemljiške knjige je zagotavljati informacije o pravnem statusu nepremičnine in varnost transakcije z nepremičnino. Od 21. julija 2008 je to praviloma obvezno pri vseh zadevah, povezanih s pravicami na nepremičninah.

Končni vnos pomeni domnevo o obstoju pravice na nepremičnini, ki je v lasti vpisanega imetnika in v skladu s podatki, vpisanimi v registru.

Situacije, v katerih je potreben vpis v zemljiško knjigo:

- a) pravna dejstva, na katerih temelji določitev, priznavanje, pridobitev ali sprememba lastninskih pravic, pravic do uživanja, uporabe in bivanja, gradnje na površini nepremičnine ali služnostnih pravic;
- b) pravna dejstva, na katerih temelji določitev ali sprememba solastništva na nepremičnini (*propriedade horizontal*) in pravice do uporabe.;
- c) pravna dejstva, na podlagi katerih se pravice iz odstavka a) razveljavijo (*convenções anuláveis*) ali prenehajo (*convenções resolúveis*);
- d) rekonstrukcija zemljišča zaradi razdelitve, vzpostavitve solastništva, ponovne razdelitve in povezanih sprememb;
- e) zgolj imetništvo nepremičnine;
- f) obljuba odsvojitve (*alienação*) ali bremena na nepremičnini (*oneração*), prednostni sporazumi (*pactos de preferência*) in oporočna razpolaganja, če so začela veljati, ter dodelitev pogodbenega statusa na podlagi teh dejstev;
- g) prenos (*cessão*) pravic na nepremičnini na upnike;
- h) hipoteka, prenos ali sprememba hipoteke, prenos razvrstitve zadevnega vpisa in terjatev najemnine (*consignação de rendimentos*);
- i) prenos posojil, jamčenih s hipoteko ali najemnino, kadar je potreben prenos jamstva;
- j) določitev nepremičnine kot jamstva za tehnične rezerve zavarovalnic in jamstva za odgovornost delodajalcev;
- l) finančni zakup in prepis;
- m) zakup, ki traja več kot šest let, in prepis ali podnajem, razen v primeru zakupa kmetijskih zemljišč;
- n) zaseg in razglasitev plačilne nesposobnosti;
- o) zastava, zaseg, zaplemba in popis sredstev, jamčenih s hipoteko ali terjatvijo najemnine, in kateri koli drugi akti ali ukrepi, ki se nanašajo na ta sredstva;
- p) določitev „apanaže“ (*apanágio*) in njene spremembe;

- q) obremenitev (*ónus*) zaradi morebitnega zmanjšanja donacij, ki naj bi se povrnilo;
- r) obremenitev hiše z nadzorovano višino najemnine (*casa de renda limitada*) ali gospodarskih prihodkov od zgradb, ki spadajo v to kategorijo;
- s) obremenitev plačila rent v primerih kmetijske podpore;
- t) odstop od odškodnine v primeru razlastitve za povišanje vrednosti zaradi dela, opravljenega na nepremičnini, ki se nahaja na območjih blizu nacionalnih cest ali ki je zajeta v občinskih načrtih za izboljšanje;
- u) kakršne koli druge omejitve lastninske pravice, kakršne koli druge obremenitve in kakršne koli druge situacije, v katerih je potreben vpis v zemljiško knjigo;
- v) dovoljenje uporabe nepremičnine v javni domeni in prepis v primeru vpisa hipoteke na podeljeno pravico;
- x) pravna dejstva, ki povzročijo prenehanje evidentiranih pravic in bremen;
- z) pravica, ki vzpostavlja turistično podjetje, in njene spremembe.

Za naslednje ukrepe je prav tako potreben vpis v zemljiško knjigo, vključno s končnimi odločitvami po izreku končne sodbe, pri čemer je njihov glavni ali alternativni cilj:

- a) priznavanje, določitev, sprememba ali prenehanje nekaterih pravic iz prejšnjega odstavka, vključno z ukrepi za preklic;
- b) preoblikovanje, razglasitev ničnosti, razveljavitev ali preklic vpisa;
- c) postopki, katerih cilj je zakonsko predpisati zaplembo in prepis, ter kakršni koli drugi ukrepi, ki vplivajo na brezplačno razpolaganje z nepremičnino, in zadevni zakonsko predpisani ukrepi.

Načela zemljiške knjige

Načelo izvršljivosti nasproti tretjim osebam

Stranke ali njihovi dediči se lahko sklicujejo na dejstva, zaradi katerih je potreben vpis v zemljiško knjigo, četudi ta dejstva niso vpisana, z izjemo določitve hipoteke, ki začne veljati, ko je vnos vpisan.

Vendar situacije, v katerih je potreben vpis, začnejo v zvezi s tretjimi osebami učinkovati šele od datuma zadevnega vnosa.

Načelo prednosti

Pravica, ki je bila vpisana prej, ima prednost pred poznejšimi vnosi v zvezi z isto nepremičnino, in sicer po datumih vnosov, v primeru istega datuma pa po času vložitve posameznih vlog.

Načelo zakonitosti

Sprejemljivost zahtevka za vpis se oceni glede na veljavne pravne določbe, predložene dokumente in predhodne vpise. Posebej se preverja istovetnost nepremičnine, pravni interes zainteresiranih strani, pravna skladnost pravic in veljavnost aktov, navedenih v zahtevku.

Načelo verige pravic

Končni vpis določitve bremen na podlagi pravnih aktov je odvisen od predhodnega vpisa nepremičnin v imenu tiste osebe, na katero se breme nanaša.

V primeru vnosa v zvezi z nepremičnino, ki se nanaša na pridobitev ali priznavanje pravice, ki je prenosljiva, ali samo posest, mora zadevni imetnik pravice posredovati, da bi se pripravil končni vpis, razen če je situacija posledica drugega predhodnega vpisa.

Splošno pravilo glede roka za vpis

Vpis je treba praviloma zahtevati v 30 dneh od datuma vpisa dejstev ali datuma plačila davčnih obveznosti, kadar je treba tovrstno plačilo izvesti po določitvi pravice (*titulação*) (v primerih delitve ali darila).

Druge značilnosti postopka vpisa v zemljiško knjigo

Za zemljiško knjigo velja načelo pravnega interesa (*princípio da instância*), kar pomeni, da se vnos izvede na zahtevo osebe, ki za to pravni interes. Pri zahtevku za vnos v register imajo pravni interes naslednje osebe: aktivni in pasivni subjekti povezanega pravnega razmerja ter na splošno vse osebe z interesom ali obveznostjo, da uveljavljajo tovrsten interes.

Zahtevak je mogoče vložiti osebno, elektronsko, po telefaksu ali pošti.

Vpisi v zemljiško knjigo se izvedejo le, če so utemeljeni z dokumenti. Dejstva v zvezi z nepremičninami so praviloma evidentirana v listini, ki jo potrdi javni uslužbenec (*escritura pública*), ali v posebnem potrjenem dokumentu (ki ga potrdi notar, odvetnik, pravni svetovalec ali registrator pri zemljiški knjigi in se naloži na spletnem mestu Predial Online).

Vzpostavljen je obvezen mehanizem za zagotavljanje manjkajočih informacij, če pa vnosa ni mogoče izvesti tako, kot je bilo zahtevano, registrator osebi, ki zahteva vpis, naroči, naj zbere vse potrebne dokumente, da bi se preprečila zavrnitev vpisa ali začasen vpis.

Sodni tajnik izvede vpis v 10 dneh od datuma vložitve vloge.

V primeru zavrnjenega ali začasnega vpisa zaradi določenih nerešenih pomislekov je oseba, ki je zahtevala vpis, o tem obveščena z utemeljeno odločbo, pri čemer lahko vloži upravno pritožbo pri organu, ki je nadrejen registratorju, ali pri sodišču.

Plačila

V uredbi o plačilih za registratorje in notarje (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – uredba z zakonsko močjo št. 322-A/2001 z dne 14. decembra 2001) so določene tarife za storitve zemljiške knjige.

Dostop do podatkov v zemljiški knjigi

Zemljiška knjiga poleg pisnih izpiskov nudi tudi elektronskega potrdila in informacije na spletnem naslovu <http://www.predialonline.pt/>. Na voljo so posodobljene informacije o pravnem položaju nepremičnin in vlogah za vpis, ki se še obravnavajo. Dostop do podatkov je mogoč na podlagi letne naročnine, ki stane 15 EUR. Vloga se vloži na podlagi identifikacijske številke ali davčne številke nepremičnine. Po plačilu je dostop do informacij mogoč z vnosom potrditvene kode.

Druge storitve

Na Portugalskem sta v zvezi z zemljiškimi knjigami na voljo dve storitvi: Predial Online in Casa Pronta.

Predial Online

Na tem spletnem mestu je mogoče evidentirati potrjene zasebne dokumente o pravnih poslih in dokumente o prenehanju hipoteke. Lahko se evidentirajo (naložijo) tudi obvestila o prenosu pravic na nepremičninah na subjekte s prednostno pravico (da lahko sporočijo namero o uveljavljanju ali neuvveljavljanju takšnih pravic). Omogočen je tudi vpogled v objavljena obvestila o nepremičninah po posebnih postopkih za utemeljevanje in popravek.

Poleg tega je na tem spletnem mestu mogoče opraviti vpis, pri čemer morajo zainteresirane strani z digitalnim potrdilom potrditi svojo verodostojnost.

Ali je dostop do storitve Predial Online brezplačen?

Dostop do večine vsebin spletnega mesta Predial Online je brezplačen. Vendar so v uredbi z zakonsko močjo št. 322-A/2001 z dne 14. decembra 2001 (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) določena plačila za dostop do nekaterih delov spletnega mesta, ki jih lahko uporabljajo le potrjeni uporabniki. Potrditev verodostojnosti temelji na digitalnem potrdilu ter je povezana zlasti s spletnimi registri (vloga in vpogled v status vloge) in hrambo dokumentov (hramba in vpogled).

Informacije, ki so na voljo v registru Predial Online

Spletno mesto omogoča dostop do informacij in potrdil v zvezi z nepremičninami, evidentiranimi v portugalski zemljiški knjigi.

Casa Pronta

Casa Pronta zagotavlja storitve po načelu „vse na enem mestu“, pri čemer omogoča urejanje vseh potrebnih formalnosti v zvezi z nakupom in prodajo, darilom, izmenjavo in nadomestno izpolnitvijo v obliki prenosa (*dação pagamento*) zazidljivih, mešanih ali poljedelskih nepremičnin, z bančnim posojilom ali brez njega, v zvezi s prenosom bančnega posojila za nakup nepremičnine z ene banke na drugo ali v zvezi z jemanjem hipotekarnega posojila za nepremičnino. Storitve Casa Pronta se lahko uporabi tudi za določitev lastništva na nepremičnini (*propriedade horizontal*).

Prvi korak v postopku se začne pri zemljiški knjigi (*conservatória*) ali banki, ki lahko z uporabniškim imenom in geslom dostopa do spletnega mesta. Ta postopek je mogoče spremljati kadar koli.

Spletno mesto omogoča posamezniku predložitev obvestila o prenosu pravic na nepremičnini, da lahko subjekti s prednostnimi pravicami sporočijo namero o njihovem uveljavljanju.

Ali je dostop do storitve Casa Pronta brezplačen?

V uredbi z zakonsko močjo št. 322-A/2001 z dne 14. decembra 2001 (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) so določena plačila za dostop do postopka.

Na spletnem mestu Casa Pronta lahko vsak posameznik s plačilom pristojbine 15 EUR vloži obvestilo o prenosu pravic na nepremičnini.

Tako lahko subjekti s prednostno pravico sporočijo namero o njenem uveljavljanju. Vendar je v tem primeru dostop do spletnega mesta omejen.

Poleg tega imajo dostop do spletnega mesta Casa Pronta le naslednji subjekti:

- banke,
- zemljiška knjiga,
- subjekti s prednostnimi pravicami.

Dostop je mogoč z vnosom uporabniškega imena in gesla.

Poizvedbe glede obvestila o uveljavljanju prednostnih pravic so brezplačne in neomejene.

Koristne povezave

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvornika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.

Zadnja posodobitev: 29/12/2017