Juhime tähelepanu sellele, et käesoleva lehekülje pt originaalkeelset versiooni on hiljuti muudetud. Valitud keeleversiooni meie töötajad parajasti tõlgivad.

portugali keel

Swipe to change

Kinnistusraamatud ELi liikmesriikides

Portugal

Sellel lehel antakse teavet kinnistusregistri kohta Portugalis.

Seda lehekülge ei ole Teie valitud keelde tõlgitud.

Võite saada sisu masintõlgitud versiooni. Võtke arvesse, et see võimaldab ainult teksti ligikaudset mõistmist. Lehekülje omanik ei vastuta masintõlgitud teksti kvaliteedi eest.

-----eesti keel-----bulgaaria keelhispaania keeltšehhi keeltaani keelsaksa keelkreeka keelinglise keelprantsuse keel horvaadiitaalia keellätti keelleedu keelungari keelmalta keelhollandi keelpoola keelrumeenia keelslovaki keelsloveeni keelsoome keelrootsi keel

Kinnistusregister (*Registo Predial*)

Kinnistusregistrit haldavad kinnistusametid registrite ja notarite instituuti (*Instituto dos Registos e do Notariado*) kuuluvate kinnistusregistri pidajate juhtimisel. Need kinnistusametid paiknevad kogu Portugalis igas omavalitsusüksuses, kuid nende pädevus ei piirdu vaid nende geograafilise piirkonnaga, vaid nad võivad teha toiminguid, mis on seotud Portugalis asuva mis tahes kinnisvaraga.

Kinnistusregistri peamine eesmärk on anda teavet vara õigusliku seisundi kohta ja tagada kinnisvaratehingute turvalisus. Reeglina peavad registris sisalduma kõik õiguste aluseks olevate dokumentidega seotud toimingud alates 21. juulist 2008. aastast.

Registri viimase kande põhjal on alust arvata, et eksisteerib õigus, mis kuulub registreeritud omanikule registris esitatud konkreetsetel tingimustel.

Olukorrad, mille puhul on vajalik kande tegemine kinnistusregistrisse:

a) seaduslikud asjaolud, mis annavad õiguse omandiõiguse, kasutusvalduse õiguse, kasutus- ja asustamisõiguse, hoonestusõiguse või servituutide seadmise õiguse kehtestamiseks, tunnustamiseks, omandamiseks või muutmiseks;

b) seaduslikud asjaolud, mis annavad õiguse korteriomandi (*propriedade horizontal*) kehtestamiseks või muutmiseks ning õiguse selle osaajaliseks kasutamiseks;

c) seaduslikud asjaolud, mille tõttu tühistatakse (*convenções anuláveis*) või muudetakse kehtetuks (*convenções resolúveis*) punktis a osutatud õigused;

d) maatüki piiride muutmine, mis tuleneb maa jagamisest maatükkideks, kaasomandi seadmisest ja maa veelkordsest jagamisest maatükkideks ning sellega seotud muudatused;

e) valdamine;

d) võõrandamine (*alienação*) või koormatise (*oneração*) seadmine, eelislepingud (*pactos de preferência*) ja testamendijärgsed korraldused, kui need on jõustunud, ning samuti neist olukordadest tulenev lepinguline staatus;

g) vara loovutamine (*cessão*) võlausaldajatele;

h) hüpoteegi seadmine, selle loovutamine või muutmine, vastava sissekande järjekoha muutmine ja renditulu suunamine hüpoteegi katteks (*consignação de rendimentos*);

i) hüpoteegi või selle katteks suunatud rendiga tagatud võlakohustuste loovutamine, kui see on vajalik tagatise loovutamiseks;

j) kinnisvara andmine kindlustusettevõtjate tehniliste reservide tagatiseks ja samuti tööandjate vastutuse tagatiseks;

l) finantsliising ja selle üleandmine;

m) enam kui kuue aasta pikkune liising ja selle üleandmine või edasirentimine, välja arvatud põllumajandusvaldkonna liisingud;

n) vara arestimine ja maksejõuetuse väljakuulutamine;

o) hüpoteegi või selle katteks suunatud rendiga tagatud vara pantimine, konfiskeerimine, arestimine või inventeerimine ning mis tahes muud toimingud või meetmed, mis mõjutavad seda vara;

p) eelisõiguse (*apanágio*) määramine ja selle muutmine;

q) sellise kohustuse seadmine (*ónus*), mille kohaselt võidakse nõuda kingituse osalist või täielikku tagastamist pärandvara hulka;

r) piiratud rendiga maja (*casa de renda limitada*) koormamine või seda liiki ehitistest saadava majandusliku tulu koormamine;

s) põllumajandustoetuse korral makstavate aastamaksete koormamine;

t) sundvõõrandamise korral loobumine kinnisvara väärtuse suurendamiseks tehtud tööde alusel makstavast hüvitisest, kui kinnisvara asub riiklike teede läheduses või on hõlmatud kohaliku omavalitsuse paranduskavadega;

u) mis tahes muud omandiõiguse piirangud ja mis tahes muud koormised ning mis tahes muud olukorrad, mille puhul on seadusest tulenev kohustus teha registrisse kanne;

v) vara loovutamine riigile ja selle vara omandiõiguse üleandmine, kui registrisse tuleb kanda loovutatud õigusega seotud hüpoteek;

x) õiguslikud asjaolud, mis mõjutavad registrisse kantud õiguste, koormatiste või koormiste lõpetamist;

z) turismiettevõtjate asutamist käsitlev dokument ja selle muutmine.

Kinnistusregistrisse tuleb teha kanne ka järgmiste toimingute puhul ning samuti tuleb registrisse kanda pärast lõplikku kohtuotsust tehtud lõplikud otsused, mille peamine või teisene eesmärk on järgmine:

a) mõne eespool toodud punktides osutatud õiguse tunnustamine, kehtestamine, muutmine või kaotamine ning samuti nende õiguste tühistamine;

b) kande muutmine, õigustühiseks või kehtetuks tunnistamine või tühistamine;

c) menetlused, mille eesmärk on viia läbi arest ja inventeerimine, ning samuti mis tahes muud meetmed, mis mõjutavad vara käsutamist, ning vastavad jõustatud meetmed.

Kinnistusregistri põhimõtted

Õigusmõju kolmandatele isikutele

Faktidele, mis tuleb registrisse kanda, võivad pooled või nende pärijad osutada isegi siis, kui need faktid ei ole registrisse kantud, välja arvatud hüpoteegi seadmine, mille puhul sõltub õigusmõju sellest, kas registrikanne on tehtud.

Kuid olukorrad, mille puhul on vajalik registrisse tehtav kanne, omandavad õigusmõju kolmandate isikute suhtes alles vastava kande tegemise kuupäevast.

Prioriteetsuse põhimõte

Esimesena registreeritud õigus on ülimuslik järgmiste sama varaga seotud kannete suhtes ning lähtutakse kande kuupäevast ning sama kuupäeva puhul vastavate taotluste esitamise ajast.

Õiguspärasuse põhimõte

Seda, kas kande taotlus on õiguspärane, hinnatakse kehtivate õigusnormide, esitatud dokumentide ja varasemate kannete alusel. Erilist tähelepanu pööratakse ehitise samasusele, huvitatud isikute legitiimsusele, õiguse aluseks olevate dokumentide formaalsele korrektsusele ja neis sisalduvate toimingute kehtivusele.

Õiguste kronoloogilisuse põhimõte

Õigusaktidega ette nähtud koormisi käsitlev viimane kanne sõltub sellest, kelle nimele vara eelmiste kannetega registreeritud oli ja kelle suhtes koormist kohaldatakse.

Juhul kui varaga seoses on olemas kanne selle soetamise kohta või sellega seotud edasiantava õiguse tunnustamise või vara pelgalt valdamise kohta, peab vastav õiguse omanik sekkuma, et koostataks uus lõplik kanne, välja arvatud juhul, kui selline olukord on tekkinud mõne muu varasema kande tõttu.

Üldreegel seoses kande tegemise tähtpäevaga

Reeglina tuleb kande tegemist nõuda 30 päeva jooksul alates kuupäevast, mil asjaolud on registreeritud või mil maksukohustus on täidetud, kui vastav makse tuleb teha pärast õiguse andmist (*titulação*) (jaotamise või annetamise korral).

Muud registrimenetlusele iseloomulikud tunnused

Kinnistusregistri puhul kohaldatakse õigustatud huvi põhimõtet (*princípio da instância*) , s.t kanne tehakse sellise isiku taotlusel, kellel on selleks seaduspärane õigus. Õigustatud huvi registrisse kande tegemise taotlemiseks on järgmistel isikutel: asjaomase õigussuhte aktiivsed või passiivsed subjektid ning üldiselt mis tahes isikud, kellel on selle varaga seotud huvi või kellel on kohustus sellist huvi edendada.

Taotluse võib esitada isiklikult, elektrooniliselt ning faksi või posti teel.

Kanded tehakse registrisse ainult juhul, kui need on dokumentidega tõendatud. Ehitistega seotud asjaolud kantakse reeglina riigiametniku tõendatud dokumenti (*escritura pública*) või konkreetsesse tõestatud dokumenti (dokument, mille tõestab notar, advokaat, õigusnõustaja või kinnistusregistri pidaja ning mis laaditakse üles veebisaidile *Predial Online*).

Puuduva teabe saamiseks on kehtestatud kord: kui kannet ei saa teha vastavalt taotlusele, võtab registripidaja ühendust kande tegemist taotleva isikuga eesmärgiga saada kõik vajalikud dokumendid, et vältida kandetaotluse tagasilükkamist või ajutise kande tegemist.

Registripidaja teeb kande 10 päeva jooksul alates taotluse esitamise kuupäevast.

Kui mõne allesjäänud kahtluse tõttu lükatakse kande tegemise taotlus tagasi või tehakse ajutine kanne, teavitatakse taotluse esitajat põhjendatud korraldusega ning tal on õigus esitada apellatsioon registripidaja otsesele ülemusele või kohtule.

Kulud

Kinnistusregistri toimingutega seotud kulud on ette nähtud registri- ja notaritasusid käsitlevas määruses (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – dekreetseadus nr 322-A/2001, 14. detsember 2001).

Juurdepääs registris sisalduvale teabele

Lisaks tõendite paberkoopiatele on teavet võimalik hõlpsasti saada ka interneti vahendusel veebisaidilt http://www.predialonline.pt/ elektroonilisel kujul. Sealt võib leida ajakohastatud teavet ehitiste õigusliku seisundi ja menetluses olevate taotluste seisu kohta. Juurdepääsuks tuleb osta aastane kasutusõigus, mis maksab 15 eurot. Taotlus tuleb esitada ehitise registrinumbri või maksukohustuslasena registreerimise numbri alusel. Pärast makse tegemist võimaldab sertifitseerimiskood juurdepääsu teabele.

Muud teenused

Portugalis on kinnistusregistritega seoses kättesaadavad kaks teenust: veebisait *Predial Online* ja *Casa Pronta* register.

Veebisait *Predial Online*

Sellele veebisaidile võib üles laadida eraisikute omandis olevaid, õigustoiminguid kinnitavaid tõendatud dokumente ning hüpoteegi kustutamise dokumente. Samuti võib üles laadida teateid ehitiste võõrandamise kohta eelisostuõigusega isikutele (et kõnealused isikud võiksid teatada oma kavatsusest selliseid õiguseid teostada või nende teostamisest loobuda). Samuti on võimalik tutvuda ehitistega seoses avaldatud teadetega vastavalt põhjendamise ja paranduste tegemise erikorrale.

On olemas ka selliseid kandeid, millega tutvumiseks peavad huvitatud isikud autentima end digitaalsertifikaadi abil.

Kas juurdepääs veebisaidile *Predial Online* on tasuta?

Suur osa veebisaidist *Predial Online* on kättesaadav tasuta. Kuid 14. detsembri 2001. aasta dekreetseaduses nr 322-A/2001 (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) on sätestatud tasud juurdepääsu eest veebisaidi teatavatele osadele, mida saavad kasutada vaid autenditud kasutajad. Autentimine toimub digitaalsertifikaadi abil ning on seotud eelkõige *online*-registritega (taotluse esitamine ja taotluse seisuga tutvumine) ning talletatud dokumentidega (dokumentide talletamine ja nendega tutvumine).

Veebisaidil *Predial Online* kättesaadav teave

Veebisait pakub juurdepääsu Portugali kinnistusregistrisse kantud kinnisvaraga seotud teabele ja tõenditele.

Casa Pronta register

Casa Pronta register pakub universaalset juurdepääsuteenust, võimaldades täita kõik vajalikud formaalsused, mis on seotud linna-, segaotstarbeliste või maamajade soetamise ja müügi, kinkimise, vahetamise, mitterahaliseks makseks kasutamise (*dação pagamento*) (pangalaenuga või ilma), kodulaenu ülekandmisega ühest pangast teise või laenu võtmisega majale seatud hüpoteegi vastu. *Casa Pronta* registri teenust on võimalik kasutada ka korteriomandi (*propriedade horizontal*) soetamiseks.

Menetluse esimene etapp toimub kinnistusregistris (*conservatória*) või pangas, kes pääsevad veebisaidile kasutajanime ja salasõna abil. Seda protsessi on võimalik mis tahes ajahetkel jälgida.

Veebisait võimaldab isikutel teatada ehitiste võõrandamisest, nii et eelisostuõigusega isikud saavad teatada kavatsusest oma õigusi teostada.

Kas juurdepääs *Casa Pronta* registrile on tasuta?

14. detsembri 2001. aasta dekreetseaduses nr 322-A/2001 (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) on sätestatud menetluse kasutamise tasud.

15 euro eest pakub *Casa Pronta* register kõigile üksikisikutele võimalust teatada ehitise võõrandamisest.

See võimaldab eelisostuõigusega isikutel teatada kavatsusest teostada oma eelisostuõigust. Viimasel juhul on juurdepääs veebisaidile siiski piiratud.

Lisaks on juurdepääs *Casa Pronta* veebisaidile veel vaid järgmistel isikutel:
pangad;
kinnistusregister;
eelisostuõigusega isikud.
Juurdepääs saadakse kasutajanime ja salasõna sisestamisel.
Eelisostuõiguse teostamist käsitlevatele teadetele on tagatud piiranguteta ja tasuta juurdepääs.

Kasulikud lingid

Predial Online

Casa Pronta

Viimati uuendatud: 28/03/2023

Käesoleva veebilehe asjaomaseid keeleversioone haldavad asjaomased liikmesriigid. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Euroopa Komisjon ei võta vastutust selles dokumendis sisalduva ega viidatud teabe ega andmete eest. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.