

## Paġna ewlenija &gt; Reġistri - kummerċjali, dwar l-insolvenza u tal-artijiet &gt; Reġistri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE

Jekk jogħġbok innota li l-verżjoni bil-lingwa oriġinali ta' din il-paġna [pt](#) għiet emendata reċentement. Il-verżjoni tal-lingwa li qed tara bħalissa attwalment qed tiġi ppreparata mit-tradutturi tagħna.

il-Portugiż

Swipe to change

## Reġistri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE

Portugall

Din il-paġna tagħti harsa ġenerali lejn ir-reġistru tal-artijiet Portugiż.

Ma hemm l-ebda traduzzjoni uffiċjali tal-verżjoni tal-lingwa li qed tara.

Hawnhekk tista' tara verżjoni tradotta awtomatikament ta' dan il-kontenut. Jekk jogħġbok innota li din hi pprovdata biss għal finijiet kumentwali. Is-sid ta' din il-paġna ma jaċċetta ebda responsabbiltà jew obligazzjoni fir-rigward tal-kwalità ta' dan it-test tradott b'mod awtomatiku.

-----il-Malti-----il-Bulgarul-Ispanjoliċ-Ċekid-Daniżil-Ġermaniżil-Estonjanil-Griegl-Inglišil-FranċiżKroatit-Taljanil-Latvjanil-Litwanil-Ungerizil-Olandiżil-Pollakkir-Rumenis-Slovakkis-Slovenil-Finlandiżil-Isvediż

Ir-Reġistru tal-Artijiet (*Registo Predial*)

Ir-reġistru tal-artijiet jinżamm mill-Uffiċċji tar-Reġistru tal-Artijiet, taħt id-direzzjoni tar-Reġistraturi tal-Artijiet, li huma parti mill-*Instituto dos Registos e do Notariado* (Istitut tar-Rekords u n-Nutara). Dawn l-uffiċċji huma mifruxa mal-Portugall kollu, f'kull municipalità iżda l-ġurisdizzjoni tagħhom mhix limitata skont il-post geografiku tagħhom u jistgħu jieħdu kwalunkwe miżura marbuta ma' kwalunkwe propjetà fil-Portugall.

L-għan prinċipali tar-reġistru tal-artijiet huwa li jipprovdi informazzjoni fuq l-istat ġuridiku tal-propjetà u jiżgura s-sigurtà tat-trasferiment tal-propjetà. Bħala regola ġenerali, ir-reġistru huwa obligatorju għal kull kwistjoni marbuta mat-titoli sa mill-21 ta' Lulju 2008.

Ir-reġistru finali jikkostitwixxi preżunzjoni tal-eżistenza ta' dritt fuq il-propjetà li tappartjeni lill-possessor irregistrat skont it-termini preċiżi stabbiliti fir-reġistru.

## Każijiet li għalihom jinħtieġ annotament fir-reġistru tal-artijiet:

- fatti ġuridici li jstabbilixxu l-eżistenza, ir-rikonossiment, l-akkwist jew tibdil fid-dritt ta' propjetà, użufrutt, użu u l-abitazzjoni, jew servitujiet;
  - fatti ġuridici li jstabbilixxu l-eżistenza jew it-tibdil fis-sidien ta' appartamenti (*propriedade horizontal*) u d-dritt ta' residenza perijodika;
  - fatti legali li jħassru (*convenções anuláveis*) jew jikkancelaw (*convenções resolúveis*) id-drittijiet imsemmija fil-paragrafu a);
  - modifika fl-artijiet minħabba diviżjoni f'porzjonijiet, it-twaqqif tal-kopropjetà u d-diviżjoni mill-ġdid tal-art f'porzjonijiet, kif ukoll tibdil relatat;
  - is-sempliċi pussess;
  - wegħda ta' ċessjoni (*alienação*) jew ipoteka (*oneração*), ftehim ta' preferenza (*pactos de preferência*) u dispożizzjonijiet testamentarji, meta dawn jidhru fis-seħħ, kif ukoll ċessjoni tal-pożizzjoni kuntrattwali minħabba l-fatti kkonċernati;
  - ċessjoni (*cessão*) ta' propjetà lill-kredituri;
  - ipoteka, ċessjoni jew modifika tagħha, ċessjoni tal-prijorità tad-dritt li għandha l-ipoteka u l-assenjazzjoni tal-kera (*consignação de rendimentos*);
  - it-trasferiment tad-debiti garantiti mill-ipoteka jew mill-assenjazzjoni tal-kera, fejn il-garanzija teħtieġ li tiġi trasferita;
  - l-għoti tal-propjetà immobbli bħala garanzija għar-riservi tekniċi tal-kumpaniji tal-assigurazzjoni, kif ukoll il-garanzija tar-responsabbiltà ta' min iħaddem;
  - il-kera finanzjarja u t-trasferiment tal-propjetà;
  - lokazzjoni li ddum aktar minn sitt snin u trasferiment tal-propjetà jew sullokazzjoni, hliet għall-qbiela tar-raba';
  - sekwestru u dikjarazzjoni tal-insolvenza;
  - pleġġ, sekwestru, qbid u inventarju tal-assi garantiti b'ipoteka jew assenjazzjoni tal-kera u atti jew miżuri oħra li jaffettwaw dawn l-assi;
  - stabiliment ta' 'fedekommessi' (*apanágio*) u l-emendi tagħhom;
  - obbligu (*onus*) ta' kull tnaqqis f'donazzjoni soġġetta għar-rifużjoni;
  - piżijiet ta' dar għall-abitazzjoni bil-kera kontrollata (*casa de renda limitada*) jew l-introjt fuq bini ta' din il-kategorija;
  - obbligu tal-hlas tar-renta għall-każijiet tal-għajnuna lill-bdiewa;
  - rinunza għall-kumpens, f'każ ta' esproprijazzjoni, għaż-żieda fil-valur tal-propjetà minħabba x-xogħol fuq l-immobbli f'żoni hdejn toroq nazzjonali jew żoni koperti minn pjanijiet municipali ta' titjib;
  - restrizzjonijiet oħra fuq id-dritt ta' propjetà, piżijiet oħra u sitwazzjonijiet oħra li bil-liġi jridu jitniżzlu fir-reġistru;
- konċessjoni tal-propjetà lill-gvern u t-trasferiment tal-propjetà, fejn trid tiġi registrata l-ipoteka fuq id-dritt konċess;
  - fatti legali li jaffettwaw it-terminazzjoni tad-drittijiet registrati, il-piżijiet jew l-obbligi.
  - it-titolu li jstabbilixxi impriża tat-turiżmu u l-emendi tiegħu.

L-atti li ġejjin ukoll iridu jiġu rreġistrati fir-reġistru tal-artijiet, kif ukoll id-deċiżjonijiet finali wara l-għoti ta' sentenza finali, li l-għan prinċipali jew alternattiv tiegħu huwa:

- ir-rikonossiment, l-istabiliment, l-emenda jew it-terminazzjoni ta' whud mid-drittijiet msemmeja fil-paragrafu ta' qabel, kif ukoll l-atti revokatorji;
- ir-riorganizzazzjoni, id-dikjarazzjoni ta' nullità jew l-invalidità ta' reġistrazzjoni jew il-kancellament tagħha;
- proċeduri li l-għan tagħhom huwa li jiddikjaraw l-anness u l-inventarju, kif ukoll miżuri oħra li jaffettwaw it-trasferiment hieles tal-propjetà, u l-miżuri rispettivi ddikjarati.

## Il-prinċipji tar-reġistru tal-artijiet

## Il-prinċipju tal-infurzar kontra terzi

Il-fatti li jridu jitniżzlu fir-reġistru, anke jekk mhux registrati, jistgħu jitqajmu bejn il-partijiet jew l-eredi tagħhom, bl-eċċezzjoni tal-iskrizzjoni ta' ipoteka, li għandha effett bejn il-partijiet biss jekk tiġi rreġistrata fir-reġistru.

Madankollu, każijiet li jridu jitniżzlu fir-reġistru għandhom effett kontra terzi mid-data tal-iskrizzjoni.

## Il-prinċipju tal-prijorità

L-ewwel dritt irregistrat jieħu preċedenza fuq drittijiet irregistrati aktar tard fuq l-istess propjetà, fl-ordni tad-data tar-reġistrazzjonijiet, u, fl-istess jum, skont il-ħin li fih saru s-sottomissjonijiet korrispondenti.

### **Il-prinċipju tal-legalità**

Il-possibilità li tintlaqa' rikjesta għar-reġistrazzjoni tiġi eżaminata kontra d-dispożizzjonijiet ġuridiċi applikabbli, id-dokumenti preżentati u r-reġistrazzjoni ta' qabel. Tingħata attenzjoni speċjali fil-verifika tal-indirizz tal-bini, il-legittimità tal-interess tal-partijiet interessati, il-validità formali tat-titoli u l-validità tal-atti li jagħtu t-titolu.

### **Il-prinċipju tal-katina tat-titolu**

L-aħħar reġistrazzjoni li toħloq il-piżijiet permezz ta' atti ġuridiċi tiddependi fuq ir-reġistrazzjoni ta' qabilha fuq il-propjetajiet li l-piż japplika għalihom. F'każ illi hemm reġistrazzjoni dwar il-propjetà għall-akkwist jew rikonoxximent ta' dritt li jista' jiġi trasferit jew għal sempliċi pussess, id-detentur rispettiv ta' kull titolu jrid jaġixxi sabiex issir reġistrazzjoni għada u finali, sakemm din is-sitwazzjoni mhix konsegwenza ta' reġistrazzjoni oħra minn qabel.

### **Regola ġenerali għall-preskrizzjoni biex issir reġistrazzjoni**

Bħala regola ġenerali, ir-reġistrazzjoni trid tintalab fi żmien 30 ġurnata mid-data li fiha ġew irregistrati l-fatti jew mid-data tal-ħlas tat-taxxa fejn il-pagament irid isir wara l-istabbiliment tat-titolu (*titulação*) (f'każ ta' konsenja jew donazzjonijiet).

### **Karatteristiċi oħra tal-proċedura ta' reġistrazzjoni**

Il-prinċipju tal-interess legittimu (*principio da instância*) japplika għar-reġistru tal-artijiet, jiġifieri li r-reġistrazzjoni ssir fuq talba ta' persuna li qiegħda f'pożizzjoni legittima biex titlob hekk. Dawn li ġejjin għandhom interess legittimu biex jitolbu reġistrazzjoni fir-reġistru: is-soġġetti attivi u passivi tar-relazzjoni ġuridika kkonċernata, u, b'mod ġenerali, kull min għandu interess jew għandu obbligu li jipromwovi dan l-interess.

It-talba tista' ssir personalment, elettronikament, bil-feks jew bil-posta.

Ir-reġistrazzjonijiet isiru biss fejn jiġu ppreżentati wkoll dokumenti. Il-fatti marbuta mal-bini, bħala regola ġenerali, jitniżžu f'kuntratt iċċertifikat minn uffiċjal pubbliku (*escritura pública*) jew minn dokument speċifiku u awtentikat (dokument awtentikat minn nutar, avukat, prokuratur legali jew registratur tal-artijiet u ppubblikat fuq is-sit elettroniku Predial Online).

Hemm mekkaniżmu obligatorju li jipprovdri l-informazzjoni li tkun nieqsa, jew, jekk ir-reġistrazzjoni ma tistax issir kif mitlub, ir-registratur jikkuntattja lill-persuna li titlob ir-reġistrazzjoni biex tiġbor id-dokumenti kollha meħtieġa, sabiex ir-reġistrazzjoni ma tiġix miċħuda jew tingħata temporanjament.

Ir-registratur jirreġistra t-talba fi żmien għaxart ijiem mid-data tat-talba.

Jekk ir-reġistrazzjoni tiġi miċħuda jew ssir provviżorjament, minħabba xi dubji, il-persuna li tagħmel it-talba tiġi infurmata bir-raġunijiet u tista' tipprezenta appell amministrattiv kontenzjuż quddiem is-superjur tar-reġistru skont il-ġerarkija jew tappella l-qorti.

### **Tariffi**

Ir-Regolament dwar it-tariffi għar-rekords u n-nutara (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* - Dekret-Liġi Nru 322-A/2001 tal-14 ta' Diċembru 2001) jistabbilixxi t-tariffi għar-reġistru tal-artijiet.

### **L-aċċess għall-informazzjoni fir-reġistru**

Minbarra kopji stampati taċ-ċertifikati, l-informazzjoni tista' tiġi aċċessata faċilment onlajn fuq <http://www.predialonline.pt/> permezz ta' ċertifikat elettroniku. Hemm informazzjoni aġġornata fuq is-sitwazzjoni ġuridika tal-bini u dwar l-applikazzjonijiet pendenti għar-reġistrazzjoni. L-aċċess huwa bbażat fuq pjan ta' abbonament annwali, u jiswa €15. L-applikazzjoni trid issir permezz tan-numru deskrittiv tal-bini jew in-numru tat-taxxa tiegħu. Wara li jsir il-ħlas, kodiċi ta' ċertifikazzjoni jippermetti l-aċċess għall-informazzjoni.

### **Servizzi oħra**

Fil-Portugall, huma disponibbli żewġ registri relatati mal-artijiet: Predial Online u Casa Pronta.

### **Predial Online**

Kemm dokumenti awtentikati li jkunu proprjetà privata u li jixhdu atti legali kif ukoll dokumenti ta' kanċellazzjoni tal-ipoteki jistgħu jittellgħu fis-sit. L-avviżi dwar it-trasferiment tal-bini lil entitajiet bi dritt legali ta' preferenza (biex dawn ikunu jistgħu jħabbu l-intenzjoni tagħhom jeżerċitawx tali drittijiet jew le) jiġu aċċettati wkoll. Huwa wkoll possibbli li tikkonsulta dokumenti ppubblikati rigward il-bini skont il-proċeduri speċjali għal ġustifikazzjoni u korrezzjoni. Jistgħu jintalbu wkoll reġistrazzjonijiet, fejn il-partijiet iridu jawtentikaw lilhom infushom permezz ta' ċertifikat diġitali.

### **L-aċċess għal Predial Online huwa mingħajr ħlas?**

Il-parti l-kbira tas-sit elettroniku Predial Online huwa disponibbli mingħajr ħlas. Madanakollu, *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Dekret-Liġi Nru 322-A/2001 tal-14 ta' Diċembru 2001) jistabbilixxi t-tariffi għall-aċċess għal ċerti taqsimiet tas-sit elettroniku, li huma riżervati għall-użu minn utenti awtentikati. L-awtentikazzjoni ssir permezz ta' ċertifikat diġitali, u ttrigwarda b'mod partikolari r-registri onlajn (applikazzjoni u konsultazzjoni tal-istat tal-applikazzjoni) u d-depożitu tad-dokumenti (depożitu u konsultazzjoni).

### **Informazzjoni disponibbli fir-reġistru ta' Predial Online**

Is-sit elettroniku jagħti aċċess għall-informazzjoni u ċ-ċertifikati marbuta mal-propjetà immobbli rreġistrata fir-reġistru tal-artijiet Portugiż

### **Casa Pronta**

Is-servizz Casa Pronta joffri servizz sħiħ, sabiex isiru l-formalitajiet kollha relatati mal-akkwist u l-bejgħ, id-donazzjoni, l-iskambju, *datio in solutio* (*dação pagamento*), ta' fondi urbani, rurali jew imħallta, bi jew mingħajr self mill-bank, sat-trasferiment ta' self mill-bank għax-xiri ta' dar għall-abitazzjoni minn bank għall-ieħor jew l-ghoti ta' self bl-iskrizzjoni ta' ipoteka fuq id-dar. Is-servizz ta' Casa Pronta jista' jintuza wkoll sabiex jiġi stabbilit id-dritt ta' propjetà tal-appartamenti (*propriedade horizontal*).

L-ewwel pass f'dawn il-proċeduri isir mar-reġistru tal-artijiet (*conservatória*) jew ma' bank, li għandhom aċċess għas-sit elettroniku permezz ta' username u password. Dan il-proċess jista' jiġi segwit fi kwalunkwe ħin.

Is-sit elettroniku joffri lil kwalunkwe individwu l-opportunità li javża dwar it-trasferiment ta' bini, sabiex l-entitajiet bid-drittijiet legali ta' preferenza jkunu jistgħu jħabbu l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw dawn id-drittijiet.

### **L-aċċess għal Casa Pronta huwa mingħajr ħlas?**

*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Dekret-Liġi Nru 322-A/2001 tal-14 ta' Diċembru 2001) jistabbilixxi t-tariffi ta' aċċess għal din il-proċedura.

B'tariffa ta' €15, is-sit elettroniku ta' Casa Pronta joffri lil kull individwu ċ-ċans li javża lil terzi bi trasferiment tal-bini.

Dan jagħti l-possibilità lill-entitajiet li jkollhom id-dritt legali ta' preferenza biex iħabbu l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw dak id-dritt. Madankollu, f'dan it-tieni każ, l-aċċess għas-sit huwa ristrett.

Barra minn hekk, l-entitajiet li ġejjin biss għandhom aċċess għas-sit elettroniku ta' Casa Pronta:

Banek

Reġistri tal-artijiet

Entitajiet li jircievu drittijiet legali ta' preferenza

L-aċċess jinkiseb billi jiddaħħlu isem l-utent u password.

Ma tapplika l-ebda restrizzjoni għall-aċċess fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet biex jiġu eżerċitati d-drittijiet legali ta' preferenza, li jistgħu jsiru mingħajr hlas.

**Holoq utli**

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

L-aħħar aġġornament: 29/12/2017

Il-verzjoni bil-lingwa nazzjonali hija gestita mill-Istat Membru rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-oriġinal mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidherx fit-traduzzjonijiet. Il-Kummissjoni Ewropea ma taċċetta responsabbiltà jew kwalunkwe tip ta' tort fir-rigward ta' kull informazzjoni jew dejta li tinsab jew li hemm referenza għaliha f'dan id-dokument. Jekk jogħġbok irreferi għall-avviż legali sabiex tiċċekkja r-regoli dwar id-drittijiet tal-awtur għall-Istati Membri responsabbli minn din il-paġna.