

[Domovská Stránka](#) > ... > [Obchodné Registre, Konkurzné Registre a Katastre](#) > [Katastre Nehnutelností V Krajínách EÚ](#) > Portugal

# Katastre nehnuteľností v krajinách EÚ

Autor obsahu  
Portugalsko

Portugalsko



Na tejto stránke nájdete prehľad portugalského katastra nehnuteľností.

## Kataster nehnuteľností (*Registo Predial*)

Kataster nehnuteľností vedú katastrálne úrady pod vedením správy katastra, ktoré sú súčasťou *Instituto dos Registos e do Notariado* (Inštitút registrov a notárov). Tieto úrady sa nachádzajú v celom Portugalsku v každej samosprávnej oblasti, ale ich právomoc nie je obmedzená na zemepisné miesto a môžu vykonávať úkony týkajúce sa akejkoľvek nehnuteľnosti v Portugalsku.

Hlavný účel katastra nehnuteľností je poskytovať informácie o právnom stave nehnuteľnosti a zaručiť bezpečnosť prevodu nehnuteľnosti. Zápis do katastra nehnuteľností je všeobecne povinný pre všetky skutočnosti týkajúce sa vlastníckych nárokov od 21. júla 2008.

Konečný zápis predstavuje predpoklad existencie práva k nehnuteľnosti, ktorá patrí zapísanému držiteľovi, na základe konkrétnych podmienok stanovených katastrom.

## Situácie, v ktorých je povinný zápis do katastra nehnuteľností:

- a) právne skutočnosti, z ktorých vyplýva vznik, uznanie, nadobudnutie alebo zmena vlastníckych práv, užívania, používania a obývania, zemského povrchu alebo vecných bremien;
- b) právne skutočnosti, ktoré spôsobujú vznik alebo zmenu vlastníctva bytu (*propriedade horizontal*) a práva užívať budovu alebo jej časť v časovo vymedzených úsekoch (timesharing);
- c) právne skutočnosti, ktoré spôsobujú neplatnosť (*convenções anuláveis*) alebo zánik (*convenções resolúveis*) práv uvedených v písmene a);
- d) zmena vymedzenia pozemku vyplývajúca z rozparcelovania, zriadenia spoluvlastníctva a reparcelizácie, ako aj súvisiace zmeny;
- e) holá držba;
- d) prísľub voľného nakladania (*alienação*) alebo zaťaženia (*oneração*), dohody o predkupnom práve (*pactos de preferência*) a dedičské práva, keď nadobudnú účinnosť, ako aj postúpenie zmluvného stavu vyplývajúceho z týchto situácií;
- g) prevod (*cessão*) majetku veriteľom;
- h) záložné právo, jeho prevod alebo zmena, prevod práva prednosti príslušného zápisu a postúpenie nájmu (*consignação de rendimentos*);
- i) prevod úverov, ktoré sú zaručené hypotékou alebo postúpením nájmu, keď je potrebné previesť zábezpeku;

- j) určenie nehnuteľnosti ako zábezpeky technických rezerv poisťovacích spoločností, ako aj ručenie zodpovednosti zamestnávateľa;
- l) finančný lízing a jeho prevod;
- m) nájom trvajúci dlhšie ako šesť rokov a jeho prevod alebo ďalší podnájom s výnimkou poľnohospodárskeho nájmu;
- n) zadržanie nehnuteľnosti a vyhlásenie platobnej neschopnosti;
- o) založenie, zadržanie, zaistenie a súpis nehnuteľností, ktorými sa ručí hypotéka alebo postúpenie nájmu a všetky ostatné úkony alebo opatrenia, ktoré sa týkajú tohto majetku;
- p) zriadenie apanáže (pravidelná platba) (*apanágio*) a jej zmeny;
- q) záväzok (*ónus*) akéhokoľvek zníženia darov, ktoré podliehajú obnove;
- r) zaťaženie budovy s regulovaným nájmom (*casa de renda limitada*) alebo hospodárskeho príjmu z budov zaradených do tejto kategórie;
- s) zaťaženie ročných platieb poskytovaných v prípadoch poľnohospodárskej podpory;
- t) zrieknutie sa odškodnenia v prípade vyvlastnenia v záujme zvýšenia hodnoty vyplývajúcej z prác vykonaných na nehnuteľnom majetku, ktorý sa nachádza v oblastiach blízko štátnych ciest alebo na ktorý sa vzťahujú obecné plány zlepšenia;
- u) všetky ďalšie obmedzenia práva vlastníctva, všetky ďalšie ťarchy a iné situácie, ktoré sa podľa zákona musia zapísať do katastra;
- v) povolenia vlastníctva verejného majetku a jeho postúpenie, keď sa má zapísať záložné právo na postúpené právo;
- x) právne skutočnosti, ktoré spôsobujú ukončenie zapísaných práv, tiarch alebo bremien;
- z) právny nárok, ktorým sa zriaďuje podnik cestovného ruchu, a jeho zmeny.

Tieto úkony si vyžadujú zápis v katastri nehnuteľnosti a tiež konečné rozhodnutie na základe vydania konečného rozsudku, ktorého hlavným alebo subsidiárnym predmetom je:

- a) uznanie, zriadenie, zmena alebo ukončenie niektorých z práv uvedených v predchádzajúcom odseku a tiež odporovacie žaloby;
- b) reorganizácia, vyhlásenie neplatnosti zápisu alebo jeho zrušenia;
- c) postupy, ktorých cieľom je stanoviť zaistenie a súpis nehnuteľností, a tiež všetky ostatné opatrenia, ktoré sa týkajú voľného nakladania s nehnuteľnosťami, a príslušné stanovené opatrenia.

## Zásady katastra nehnuteľností

### Zásada vykonateľnosti voči tretím stranám

Na skutočnosti, ktoré sa musia zapísať do katastra nehnuteľností, aj keď nie sú zapísané, sa môžu strany alebo ich dedičia odvolávať s výnimkou zriadenia záložného práva, ktoré si na nadobudnutie účinnosti medzi stranami vyžaduje zápis do katastra nehnuteľností.

Situácie, ktoré si vyžadujú zápis do katastra nehnuteľností, však voči tretím stranám nadobudnú účinnosť až od dátumu príslušného zápisu.

## Zásada priority

Právo zapísané ako prvé má prednosť pred ďalšími zápismi týkajúcimi sa rovnakej nehnuteľnosti podľa dátumov zápisov a v prípade rovnakého dátumu podľa času príslušných podaní.

## Zásada zákonnosti

Platnosť žiadosti o zápis sa posudzuje podľa uplatniteľných právnych ustanovení, predložených dokumentov a predchádzajúcich zápisov. Osobitná pozornosť sa venuje overeniu popisu budovy, oprávnenosti zainteresovaných strán, formálnej náležitosti zmlúv a platnosti v nich uvedených aktov.

## Zásada postupnosti nárokov

Konečný zápis vzniku bremena na základe právnych úkonov závisí od predchádzajúceho zápisu nehnuteľnosti v mene osoby, na ktorú sa bremeno vzťahuje.

V prípade, že v katastri je zápis týkajúci sa nadobudnutia alebo prevodu práva k nehnuteľnosti, ktorá sa môže previesť, alebo holej držby, príslušný držiteľ právneho nároku musí zasiahnuť, aby sa nový konečný zápis mohol vykonať, pokiaľ situácia nevyplýva z iného predchádzajúceho zápisu.

## Všeobecné pravidlo pre lehotu na vykonanie zápisu

O zápis sa všeobecne musí požiadať do 30 dní od vzniku skutočnosti, ktoré sa týkajú zápisu, alebo od dátumu zaplata daňových povinností, ak sa táto platba musí vykonať po vzniku nároku (*titulação*) (v prípade rozdelenia alebo darovania).

## Ďalšie prvky postupu zápisu

Kataster nehnuteľností uplatňuje zásadu oprávneného nároku (*princípio da instância*), t. j. zápis sa vykoná na žiadosť osoby, ktorá je oprávnená tak urobiť. O zápis do katastra majú oprávnený záujem tieto osoby: aktívne a pasívne subjekty súvisiaceho právneho vzťahu a všeobecne každý, kto má záujem na tomto právnom vzťahu alebo povinnosť presadiť takýto záujem.

Žiadosť možno predložiť osobne, elektronicky, faxom alebo poštou.

Zápisy do katastra sa vykonávajú, len ak sú podložené dokumentmi. Skutočnosti týkajúce sa budov sa spravidla zaznamenávajú na listine osvedčenej verejným úradníkom (*escritura pública*) alebo osobitným overeným dokumentom (dokument osvedčený notárom, advokátom, právnym poradcom alebo registrujúcim úradníkom katastra nehnuteľností, ktorý sa nahrá na webovú stránku Predial Online).

Existuje povinný mechanizmus na poskytovanie chýbajúcich informácií alebo pre prípad, že zápis nemožno urobiť tak, ako sa požadovalo. Registrujúci úradník sa skontaktuje s osobou žiadajúcou o zápis a požiada ju o zhromaždenie všetkých potrebných dokumentov, aby sa zamedzilo zamietnutiu zápisu alebo dočasnému zápisu.

Registrujúci úradník vykoná zápis do 10 dní od dátumu podania.

V prípade zamietnutia zápisu alebo dočasného zápisu z dôvodu pochybností sa žiadateľ informuje odôvodneným rozhodnutím a môže podať odvolanie hierarchicky nadriadenému registrujúcemu úradníkovi alebo podať žalobu na súde.

## Poplatky

Vo vyhláške o poplatkoch za zápisy a notárov (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – legislatívny dekrét č. 322-A/2001 zo 14. decembra 2001) sa stanovujú poplatky pre kataster nehnuteľností.

## Prístup k informáciám katastra

Okrem papierových kópií potvrdení možno k informáciám jednoducho pristupovať online na stránke <http://www.predialonline.pt/> prostredníctvom elektronického certifikátu. Nachádzajú sa tam aktualizované informácie o právnom stave budov a o spracúvaných žiadostiach o zápis. Prístup je založený na ročnom poplatku vo výške 15 EUR. Žiadosť sa vykoná na základe popisného čísla budovy alebo jej daňového čísla. Po úhrade poplatku možno pomocou certifikačného kódu pristupovať k informáciám.

### Ďalšie služby

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

### Predial Online

Na túto stránku možno nahrať overené dokumenty v osobnom vlastníctve, ktoré dokazujú právne skutočnosti a dokumenty týkajúce sa zrušenia záložného práva. Prijímajú sa aj oznámenia o prevode budov subjektom s predkupným právom (aby mohli oznámiť svoj zámer uplatniť tieto práva alebo nie). Možné je aj nahliadať do dokumentov zverejnených v súvislosti s budovami v rámci osobitných postupov zdôvodnenia a v záujme opravy.

Možno tiež požiadať o zápisy, pri ktorých bude potrebné, aby sa zúčastnené strany overili prostredníctvom digitálneho certifikátu.

### Je prístup do Predial Online bezplatný?

Prístup do mnohých častí webovej stránky Predial Online je bezplatný. Vo vyhláške *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (zákonný dekrét č. 322-A/2001 zo 14. decembra 2001) sa však stanovujú poplatky pre prístup do niektorých častí webovej stránky, ktoré sú vyhradené pre overených používateľov. Overenie sa vykoná prostredníctvom digitálneho certifikátu a týka sa predovšetkým online registrov (žiadosti a prezeranie stavu žiadosti) a ukladania dokumentov (ukladanie a prezeranie).

### Informácie dostupné v registri Predial Online

Webová stránka poskytuje prístup k informáciám a potvrdeniam týkajúcim sa nehnuteľného majetku vedeného v portugalskom katastri nehnuteľností.

### Casa Pronta

Služba Casa Pronta poskytuje komplexné služby a umožňuje vykonanie všetkých potrebných formalít na nákup a predaj, darovanie, výmenu, náhradné plnenie (*dação pagamento*) mestských, zmiešaných alebo vidieckych budov, s bankovým úverom alebo bez neho, prevod bankového úveru na nákup nehnuteľnosti určenej na bývanie z jednej banky do inej alebo požiadanie o úver so záložným právom na dom. Službu Casa Pronta možno využiť aj na zriadenie vlastníckeho práva k bytu (*propriedade horizontal*).

Prvý krok postupu realizuje kataster nehnuteľností (*conservatória*) alebo banka, ktorí môžu pristupovať na webovú stránku pomocou používateľského mena a hesla. Tento proces sa môže vykonať kedykoľvek.

Webová stránka poskytuje komukoľvek možnosť oznámiť prevod budovy, takže subjekty s predkupným právom môžu oznámiť svoj úmysel uplatniť si toto právo.

### Je prístup do Casa Pronta bezplatný?

Vo vyhláške *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (zákonný dekrét č. 322-A/2001 zo 14. decembra 2001) sú stanovené poplatky za prístup k postupu.

Za poplatok vo výške 15 EUR možno prostredníctvom webovej stránky Casa Pronta oznámiť prevod budovy.

To umožňuje subjektom s predkupným právom oznámiť svoj úmysel uplatniť si toto právo. V takomto prípade je však prístup na stránku obmedzený.

Na webovú stránku Casa Pronta majú prístup len tieto subjekty:

- banky,
- katastre nehnuteľností,
- subjekty s predkupnými právami.

Prístup je umožnený po zadaní používateľského mena a hesla.

Prístup k oznámeniam o uplatnení predkupných práv, ktorý možno vykonať bezplatne, nie je obmedzený.

## Užitočné odkazy

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

---

■ Posledná aktualizácia: 07/04/2024

Obsah pôvodných vnútroštátnych jazykových verzií na tejto webovej lokalite spravujú príslušné členské štáty. Preklady týchto textov zabezpečila Európska komisia. V prekladoch preto ešte môžu chýbať možné úpravy pôvodných textov, ktoré neskôr vykoná príslušný štátny orgán členského štátu. Európska komisia vylučuje akúkoľvek zodpovednosť za akékoľvek informácie alebo údaje obsiahnuté alebo uvedené v tomto dokumente. Právne normy v oblasti autorských práv členského štátu zodpovedných za túto stránku nájdete v právnom oznámení.