

## Кадастри и имотни регистри в държавите-членки - Португалия



Моля, имайте предвид, че оригиналната езикова версия на тази страница [pt](#) е била наскоро променена. Езикова версия, която търсите, в момента се подготвя от нашите преводачи.

Настоящата страница предоставя обобщение на кадастрите и имотните регистри на Португалия.

### Кадастър и имотен регистър (*Registo Predial*)

Кадастрите и имотните регистри се поддържат от службите на имотния регистър под ръководството на съответните длъжностни лица, които са част от *Instituto dos Registos e do Notariado* (Института на регистрите и нотариусите). Такива служби има в цяла Португалия, във всяка община, но правомощията им не са ограничени според географското разположение и те могат да извършват дейност, свързана с всякакво недвижимо имущество в Португалия.

Основната цел на кадастъра и имотния регистър е да предоставят информация относно правния статут на собствеността, както и да гарантират сигурността на имотната сделка. По правило те са задължителни по всички въпроси, свързани с правото на собственост, считано от 21 юли 2008 г.

Окончателният регистър представлява презумпция за съществуването на правото на собственост, което принадлежи на регистрирания притежател съгласно точно определените условия, определени в регистъра.

#### Ситуации, изискващи вписване в кадастъра и имотния регистър:

- а) правни факти, които пораждаат създаването, признаването, придобиването или промяната в правата на собственост, в правото на плодopolзване, ползване и обитаване, на суперфиция или сервитут;
- б) правни факти, които пораждаат създаването или промяната в етажната собственост (*propriedade horizontal*) и правото на периодично пребиваване;
- в) правни факти, които анулират (*convenções anuláveis*) или отменят (*convenções resolúveis*) правата, посочени в буква а);
- г) промяна в предназначението на земята в резултат на разделяне на парцели, учредяване на съсобственост и препарцелиране, както и свързаните с това промени;
- д) владение;
- е) ангажимент за разпореждане (*alienação*) или тежест (*oneração*), преференциални споразумения (*pactos de preferência*) и завещателни разпореждания, когато те са влезли в сила, както и възлагането на договорен статут, произтичащ от тези ситуации;
- ж) прехвърляне (*cessão*) на собственост на кредитори:
  - з) ипотека, прехвърляне или промяна на ипотека, прехвърляне на класификацията на съответното вписване и прехвърляне на вземания (*consignação de rendimentos*);
  - и) прехвърляне на кредити, гарантирани с ипотека, или прехвърляне на вземания, когато се налага прехвърляне на гаранция;
  - й) определяне на недвижим имот като гаранция на технически резерви на застрахователни дружества, както и гаранция за отговорност на работодатели;
  - л) финансов лизинг и прехвърляне на собствеността по него;
  - м) лизинг с продължителност повече от шест години и прехвърляне на собствеността по него или на пренаематели, с изключение на договорите за аренда;

- н) заповор и обявяване в несъстоятелност;
  - о) заповор, заповор, конфискация и опис на активи, гарантирани с ипотека или прехвърляне на вземания, и всякакви други актове или мерки, които засягат тези активи;
  - п) учредяване на „апанаж“ (*apanágio*) и неговите изменения;
  - р) тежест (*ópus*) на всякакъв вид намаляване на дарения, подлежащи на възстановяване;
  - с) тежест на жилище с контролиран наем (*casa de renda limitada*) или от икономически приходи от сгради, категоризирани като такива;
  - т) тежест на плащане на годишна рента, предвидена в случаите на подпомагане за селското стопанство;
  - у) отказ на обезщетение в случай на отчуждаване поради увеличението на стойността в резултат на работата, извършена в недвижим имот, намиращ се в зони в близост до национални пътища или попадащ в общинските планове за благоустройство;
  - ф) всякакви други ограничения върху правото на собственост, всякакви други тежести и всякакви други ситуации, изискващи по закон вписване в регистъра;
  - х) концесия на имот като обществено достояние и прехвърляне на собствеността по него, когато е регистрирана ипотека върху отстъпено право;
  - ц) правни факти, които касаят прекратяването на вписани права и тежести;
  - ч) право на собственост, което позволява създаване на туристическо предприятие, и неговите изменения.
- Следните действия също изискват вписване в имотния регистър, както и окончателните решения след издаването на окончателно съдебно решение, чийто основен или алтернативен предмет е:
- а) признаване, учредяване, изменение или прекратяване на някои от правата, посочени в предходния параграф, както и искове за обявяване на недействителност;
  - б) реорганизация, обявяване на нищожност или недействителност или заличаване на запис или на неговата отмяна;
  - в) процедури, чиято цел е да се постанови заповор и опис на имота, както и всички други мерки, които касаят свободното разпореждане с имота, и съответните постановени мерки.

## **Принципи на кадастъра и на имотния регистър**

### **Принцип на изпълняемост спрямо трети страни**

Факти, които изискват вписване в регистъра, дори ако не са регистрирани, могат да бъдат използвани за позоваване между страните или техните наследници, с изключение на учредяването на ипотека, за което ефективността между страните зависи от извършеното вписване.

Въпреки това ситуации, които изискват вписване, са в сила единствено по отношение на трети лица, считано от датата на съответното вписване.

### **Принцип за приоритет**

Правото на първата направена регистрация дава предимство пред последващи вписвания, отнасящи се до един и същ имот, по реда на датите на вписванията или, когато датата е една и съща, според времето на подаване на съответната информация.

### **Принцип на законност**

Целесъобразността на искането за вписване се оценява според приложимите законови разпоредби, представените документи и предходните вписвания. Специално внимание се отделя за проверка на идентичността на сградата, легитимността на заинтересованите страни, формалната редовност на правата на собственост и валидността на съдържащите се в тях актове.

### **Принцип на наследяване на правото на собственост**

Последното вписване на установяване на тежести чрез правни актове зависи от предишната регистрация на имотите, за които се прилага тежестта.

В случай че е налице вписване относно собствеността за придобиване или признаване на право, което може да се прехвърля, или за владение, съответният притежател на право на собственост трябва да се намеси, за да се спре новото окончателно вписване, освен ако ситуацията не е възникнала вследствие на друго вписване, извършено по-рано.

#### **Общо правило за крайния срок за извършване на вписване**

По правило вписването трябва да се заяви в срок до 30 дни от датата, на която са регистрирани фактите, или от датата на плащане на данъчните задължения, когато това плащане трябва да се извърши след учредяването на правото на собственост (*titulação*) (в случаите на разпределяне или дарения).

#### **Други характеристики на процедурата по вписване в регистъра**

Принципът на законния интерес (*princípio da instância*) се прилага към имотния регистър, т.е. вписването се извършва по искане на лице, което е в законно състояние да направи това. Следните лица имат законен интерес да поискат вписване в регистъра: активни и пасивни субекти в съответното правоотношение и като цяло всеки, който има интерес или задължение да насърчи такъв интерес.

Искането може да се отправи лично, по електронен път, с факс или по пощата.

Вписвания в регистъра се извършват само когато са подкрепени с документи. Фактите във връзка със сгради по правило са записани в акт, заверен от публично длъжностно лице (*escritura pública*) или със специален заверен документ (документ, заверен от нотариус, адвокат или от длъжностно лице по вписванията в регистъра, и качен в онлайн портала на Predial).

Въведен е задължителен механизъм за осигуряване на липсваща информация или в случай че вписването не може да се извърши според изискванията, длъжностното лице по вписванията се свързва с лицето, което иска вписването, за да събере всички необходими документи с цел да се избегне отхвърляне на вписването или определянето му като временно.

Длъжностното лице по вписванията извършва вписването в срок до 10 дни от датата на заявката.

В случай че вписването е отхвърлено или е с временен статут поради някои останали съмнения, заявителят се уведомява с мотивирано определение и може да подаде административна жалба до началника на длъжностното лице по вписванията или по съдебен ред.

#### **Такси**

Наредбата за таксите за регистрите и нотариусите (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – Законодателен указ № 322-A/2001 от 14 декември 2001 г.) определя таксите, свързани с кадастъра и имотния регистър.

#### **Достъп до информация от регистрите**

В допълнение към копията от удостоверенията на хартиен носител лесен достъп до информацията се предоставя онлайн на <http://www.predialonline.pt/> посредством електронен сертификат. Налична е актуална информация относно правното положение на сградите и относно висящите заявления за регистрация. Достъпът е въз основа на годишен абонамент и струва 15 евро. Заявлението трябва да бъде направено въз основа на описателния номер на сградата или на нейния данъчен номер. След плащането достъп до информацията се осигурява чрез удостоверителен код.

#### **Други услуги**

В Португалия има два регистъра във връзка с кадастрите: Predial Online и Casa Pronta.

##### **Predial Online**

На този уебсайт могат да бъдат качени частни заверени документи, удостоверяващи правни действия и документи за прекратяване на ипотека. Известия за прехвърляне на сгради на правни субекти с право на предпочитание (така че те могат да обявят намерението си да упражняват или не тези права) също се приемат. Също така е възможно да се направи справка с публикувани уведомления във връзка със сгради в съответствие със специалните процедури за обосноваване и коригиране.

Могат да бъдат заявени вписвания, което изисква от заинтересованите страни да се удостоверят регистрацията си чрез цифров сертификат.

## Безплатен ли е достъпът до Predial Online?

Голяма част от уебсайта на Predial Online е достъпна безплатно. *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Законодателен указ № 322-A/2001 от 14 декември 2001 г.) обаче определя такси за някои раздели от уебсайта, които са запазени само за регистрирани потребители. Потвърждаването на регистрацията се извършва посредством цифрово удостоверение и е свързано по-специално с онлайн регистрите (подаване на заявление и справки за статуса на заявлението) и подаване на документи (подаване и справки).

## Налична информация в регистъра Predial Online

Уебсайтът предоставя достъп до информация и удостоверения, свързани с недвижима собственост, вписана в португалските кадастри и имотни регистри.

## Casa Pronta

Службата Casa Pronta предоставя услуги на едно гише и по този начин е възможно да се извършат всички необходими формалности, свързани с покупко-продажба, дарение, замяна, замяна на дълг срещу собственост (*dação pagamento*) на градски, смесени или селски сгради, със или без банков кредит, за прехвърлянето на банков кредит за покупка на жилище от една банка в друга или за теглене на заем срещу ипотeka на жилище. Също така е възможно Casa Pronta да се използва и за учредяване на етажна собственост (*propriedade horizontal*).

Първата стъпка от процедурите е чрез имотния регистър (*conservatória*) или банка, която може да получи достъп до уебсайта чрез въвеждане на потребителско име и парола. Този процес може да бъде извършен по всяко време.

Уебсайтът предлага на всяко лице възможността да представи известие за прехвърляне на сграда, така че субектите със законно право на предпочитание да могат да обявят намерението си да го упражнят.

## Безплатен ли е достъпът до Casa Pronta?

В *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Законодателен указ № 322-A/2001 от 14 декември 2001 г.) са определени такси за достъп до процедурата.

Срещу такса от 15 евро уебсайтът Casa Pronta предоставя на всяко лице възможност да обяви прехвърлянето на сграда.

Това позволява на субектите със законно право на предпочитание да обявят намерението си да го упражнят. В последния случай обаче достъпът до сайта е ограничен.

Освен това само следните субекти имат достъп до уебсайта Casa Pronta:

- Банки
- Национални кадастри и имотни регистри
- Субекти, които получават законно право на предпочитание

Достъпът се получава след въвеждане на парола и потребителско име.

Не се прилагат ограничения относно достъпа за обявяване на намерение за упражняване на законно право на предпочитание, което може да бъде направено безплатно.

## Полезни връзки

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

---

Версията на националния език на тази страница се поддържа от съответната държава-членка. Преводите са направени от Европейската комисия. Възможно е евентуални промени, въведени в оригинала от компетентните национални органи, все още да не са отразени в преводите. Европейската комисия не поема каквато и да е отговорност по отношение на информация или данни, които се съдържат или споменават в този документ. Моля, посетете рубриката „Правна информация“, за да видите правилата за авторските права за държавата-членка, отговорна за тази страница.

Последна актуализация: 29/12/2017