

Κτηματολογία στα κράτη μέλη - Πορτογαλία



Η γλωσσική έκδοση που βλέπετε τώρα βρίσκεται στο στάδιο της μετάφρασης.

Υπάρχει ήδη μετάφραση στις ακόλουθες γλώσσες: [pt](#)

Στην παρούσα ενότητα παρέχεται επισκόπηση του κτηματολογίου της Πορτογαλίας.

Κτηματολόγιο (Registo Predial)

Η τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων γίνεται από τα κτηματολογικά γραφεία που υπάγονται στο υποθηκοφυλακείο και ανήκουν στο Instituto dos Registos e do Notariado (Ινστιτούτο αρχείων και συμβολαιογράφων). Οι υπηρεσίες αυτές λειτουργούν σε κάθε δήμο, σε ολόκληρη την Πορτογαλική επικράτεια, αλλά η αρμοδιότητά τους δεν είναι μόνον τοπική, ανάλογα με τη γεωγραφική τους θέση, εφόσον έχουν την δυνατότητα να εκτελούν πράξεις που αφορούν οποιοδήποτε ακίνητο στην Πορτογαλία.

Ο κύριος σκοπός του κτηματολογίου είναι να παρέχει πληροφορίες για το νομικό καθεστώς ενός ακινήτου και να εγγυάται την ασφάλεια των συναλλαγών που αφορούν το ακίνητο. Κατά κανόνα, η εγγραφή στο κτηματολόγιο είναι υποχρεωτική για όλα τα στοιχεία που αφορούν τους τίτλους, από τις 21 Ιουλίου 2008.

Η οριστική καταχώριση αποτελεί τεκμήριο για την ύπαρξη δικαιώματος ιδιοκτησίας υπέρ του καταχωρισμένου κατόχου βάσει των συγκεκριμένων όρων που περιλαμβάνονται στο μητρώο.

Εγγραπτές πράξεις στο κτηματολόγιο:

α) εγγραπτές πράξεις που οδήγησαν στη σύσταση, αναγνώριση, κτήση ή τροποποίηση δικαιωμάτων κυριότητας, επικαρπίας, χρήσης και κατοχής, και δουλείας

β) εγγραπτές πράξεις που οδήγησαν στη σύσταση ή την τροποποίηση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας διαμερίσματος (οριζόντια ιδιοκτησία) και δικαιώματος συνιδιοκτησίας

γ) εγγραπτές πράξεις που ακύρωσαν (Convençoes anuláveis) ή κατάργησαν (Convençoes resolúveis) τα δικαιώματα που αναφέρονται στην παράγραφο α)

δ) μεταβολές εγγείων δικαιωμάτων λόγω οικιστικού σχεδιασμού, σύστασης συνιδιοκτησίας και αναδασμού, καθώς και οι σχετικές τροποποιήσεις

ε) απλή κατοχή

στ) προσύμφωνο πώλησης ή προσημείωση υποθήκης, προτιμησιακές συμφωνίες και διατάξεις διαθήκης, εφόσον είναι έγκυρες, καθώς και εκχώρηση του συμβατικού καθεστώτος που απορρέει από τις πράξεις αυτές.

ζ) εκχώρηση αγαθών στους πιστωτές

η) υποθήκη, παραχώρηση ή τροποποίησή της, εκχώρηση του προτιμησιακού δικαιώματος κατάταξης στην αντίστοιχη καταχώριση και εκχώρηση μισθωμάτων

ι) μεταφορά πιστώσεων εγγυημένων με υποθήκη ή εκχώρηση μισθωμάτων, όταν είναι αναγκαία η μεταβίβαση της εγγύησης

ια) υπαγωγή ακινήτων σε εγγύηση τεχνικών προδιαγραφών, καθώς και εγγύηση της ευθύνης των εργοδοτών

ιβ) χρηματοδοτική μίσθωση και σχετικές μεταβιβάσεις

ιγ) χρηματοδοτική μίσθωση διάρκειας άνω των έξι ετών και σχετικές μεταβιβάσεις, συμβάσεις υπομίσθωσης ακινήτων, εκτός από τις αγροτικές μισθώσεις

ιδ) κατάσχεση και κήρυξη πτώχευσης

ιε) ενεχυρίαση, κατάσχεση, συντηρητική κατάσχεση και απογραφή περιουσιακών στοιχείων βεβαρημένων με υποθήκη ή εκχώρηση μισθωμάτων και άλλες πράξεις ή μέτρα που επηρεάζουν τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία

ιστ) σύσταση προνομιακού δικαιώματος και τροποποιήσεις του

ιζ) εμπράγματο βάρος μετά από αφαίρεση της αξίας δωρεών για τον υπολογισμό κληρονομικών δικαιωμάτων

ιη) εμπράγματο βάρος ενοικιοστασίου ή εκχώρησης μισθωμάτων ακινήτων που εμπίπτουν στις κατηγορίες αυτές

ιθ) εμπράγματο βάρος καταβολής των ετήσιων προσόδων που προβλέπονται ειδικότερα για τη στήριξη της γεωργίας

κ) αποποίηση της αποζημίωσης, σε περίπτωση απαλλοτρίωσης, λόγω υπεραξίας μετά από εργασίες επί ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές πλησίον των εθνικών οδών ή καλύπτονται από προγράμματα χωροταξικής βελτίωσης της τοπικής αυτοδιοίκησης

κα) κάθε άλλος περιορισμός του δικαιώματος ιδιοκτησίας, κάθε άλλο βάρος, καθώς και κάθε άλλη νομική κατάσταση που απαιτεί καταχώριση στο κτηματολόγιο

κβ) εκχώρηση περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου και σχετικές μεταβιβάσεις δικαιωμάτων για τα οποία απαιτείται καταχώριση,

κγ) εγγραπτέες πράξεις που επηρεάζουν την κατάργηση καταχωρηθέντων δικαιωμάτων, εμπράγματων βαρών ή επιβαρύνσεων.

κδ) τίτλος για τη σύσταση τουριστικής επιχείρησης και μεταγενέστερες τροποποιήσεις.

Οι ακόλουθες πράξεις απαιτούν επίσης καταχώριση στο κτηματολόγιο, καθώς και οι σχετικές οριστικές αποφάσεις των οποίων το κύριο ή επικουρικό αίτημα αφορά:

α) αναγνώριση, σύσταση, τροποποίηση ή κατάργηση ορισμένων από τα δικαιώματα που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, καθώς και ακυρωτικές αγωγές

β) τροποποίηση, κήρυξη ακυρότητας ή ακυρωσίας της καταχώρισης ή διαγραφή της

γ) διαδικασίες κατάσχεσης και απογραφής και οποιαδήποτε άλλα μέτρα επηρεάζουν την ελεύθερη διάθεση περιουσιακών στοιχείων, καθώς και τα αντίστοιχα θεσπισθέντα μέτρα.

Αρχές του κτηματολογίου

Αρχή της εκτελεστότητας έναντι τρίτων

Πράξεις για τις οποίες απαιτείται καταχώριση, ακόμη και αν δεν έχουν καταχωριστεί, μπορούν να είναι ισχυρές μεταξύ των μερών ή των κληρονόμων τους, με εξαίρεση τη σύσταση υποθήκης, της οποίας η ισχύς μεταξύ των μερών, εξαρτάται από την καταχωρηθείσα εγγραφή.

Ωστόσο, οι πράξεις που απαιτούν εγγραφή ισχύουν έναντι τρίτων μόνον από την ημερομηνία της σχετικής καταχώρισης.

Αρχή της προτεραιότητας

Το δικαίωμα που καταχωρίστηκε πρώτο υπερισχύει των μετέπειτα καταχωρίσεων που αφορούν το ίδιο ακίνητο, κατά τη σειρά των ημερομηνιών των εγγραφών, και, όσον αφορά την ίδια ημερομηνία, κατά χρονολογική σειρά των αντίστοιχων αιτήσεων.

Αρχή της νομιμότητας

Το παραδεκτό ενός αιτήματος καταχώρισης αξιολογείται με βάση τις ισχύουσες νομικές διατάξεις, τα υποβληθέντα έγγραφα και τις προηγούμενες καταχωρίσεις. Λαμβάνεται ειδική μέριμνα για τον έλεγχο της ταυτοποίησης του κτιρίου, της νομιμότητας των ενδιαφερόμενων μερών, της τυπικής ισχύος των τίτλων και της εγκυρότητας των πράξεων που περιέχονται σε αυτούς.

Αρχή της διαδοχής

Η τελική καταχώριση των βαρών βάσει νομικών πράξεων εξαρτάται από την προηγούμενη καταχώριση των ακινήτων στο όνομα εκείνου ο οποίος φέρει το βάρος.

Σε περίπτωση που υπάρχει εγγραφή σχετικά με το ακίνητο για την απόκτηση ή την αναγνώριση μεταβιβαστέου δικαιώματος ή για απλή κατοχή, ο αντίστοιχος κάτοχος του τίτλου πρέπει να επέμβει για την καταχώριση της νέας οριστικής εγγραφής, εκτός εάν πρόκειται για αποτέλεσμα μιας άλλης προηγούμενης καταχώρισης.

Γενικός κανόνας για την προθεσμία καταχώρισης

Κατά κανόνα, η καταχώριση πρέπει να γίνει εντός 30 ημερών από την ημερομηνία καταχώρισης των εγγραπτέων πράξεων ή από την ημερομηνία πληρωμής των φορολογικών υποχρεώσεων, εφόσον η εν λόγω πληρωμή πρέπει να πραγματοποιείται μετά την σύσταση του τίτλου (σε περίπτωση διανομής ή δωρεάς).

Άλλα χαρακτηριστικά της διαδικασίας καταχώρισης

Η αρχή του εννόμου συμφέροντος (princípio da Instância) ισχύει για το κτηματολόγιο, δηλαδή η εγγραφή γίνεται μετά από αίτηση κάποιου που βρίσκεται σε νόμιμη θέση να το πράξει. Έννομο συμφέρον για αίτηση εγγραφής στο κτηματολόγιο υπάρχει στις ακόλουθες περιπτώσεις: οι υπαγόμενοι ενεργητικά και παθητικά στη σχετική έννομη σχέση, και, γενικά, όποιος έχει συμφέρον σε αυτήν ή έχει την υποχρέωση προστασίας συμφερόντων τρίτου.

Η αίτηση μπορεί να υποβληθεί αυτοπροσώπως, με ηλεκτρονικά μέσα, με φαξ ή με το ταχυδρομείο.

Καταχωρίσεις γίνονται μόνον βάσει αποδεικτικών εγγράφων. Τα νομικά περιστατικά που αφορούν ακίνητα, κατά κανόνα, περιέχονται σε συμβολαιογραφική πράξη (escritura Pública) ή σε επικυρωμένο ιδιωτικό έγγραφο (επικυρωμένο από συμβολαιογράφο, δικηγόρο ή υποθηκοφύλακα, που υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στον δικτυακό τόπο Predial).

Προβλέπεται υποχρεωτικός μηχανισμός αναζήτησης των ελλειπόντων στοιχείων ή, σε περίπτωση που η καταχώριση δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με την αίτηση, ο αρμόδιος υπάλληλος του γραφείου κτηματολογίου έρχεται σε επαφή με το πρόσωπο που ζητεί την καταχώριση και το ενημερώνει για τη συλλογή όλων των απαιτούμενων εγγράφων, προκειμένου να αποφευχθεί η απόρριψη της αίτησης ή να γίνει προσωρινή εγγραφή.

Ο αρμόδιος υπάλληλος του γραφείου κτηματολογίου προβαίνει στην εγγραφή εντός 10 ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης.

Όταν η εγγραφή απορρίπτεται ή λαμβάνει προσωρινό χαρακτήρα λόγω αμφιβολιών, ο αιτών ενημερώνεται με αιτιολογημένη διάταξη και μπορεί να προσφύγει στον ιεραρχικό προϊστάμενο ή ενώπιον των δικαστηρίων.

Τέλη

Ο κανονισμός σχετικά με τα τέλη για τα μητρώα και τους συμβολαιογράφους (Regulamento emolumentar dos Registos e do Notariado - νομοθετικό διάταγμα αριθ. 322-A/2001 της 14^{ης} Δεκεμβρίου 2001) καθορίζει τα τέλη κτηματολογίου.

Η πρόσβαση σε δεδομένα του κτηματολογίου

Πέρα από τα έντυπα αντίγραφα πιστοποιητικών, οι πληροφορίες είναι εύκολα προσβάσιμες διαδικτυακά, στη διεύθυνση <http://www.predialonline.pt/> μέσω ηλεκτρονικού πιστοποιητικού. Στην εν λόγω διεύθυνση υπάρχουν ενημερωμένα δεδομένα σχετικά με τη νομική κατάσταση των ακινήτων και σχετικά με εκκρεμείς αιτήσεις καταχώρισης. Η πρόσβαση γίνεται με την καταβολή ετήσιας συνδρομής, ύψους 15 ευρώ. Η αίτηση πρόσβασης πρέπει να γίνει με βάση τον αριθμό μητρώου του ακινήτου ή τον αριθμό φορολογικού μητρώου. Μετά την πληρωμή, τα δεδομένα διατίθενται μέσω κωδικού πρόσβασης.

Άλλες υπηρεσίες

Στην Πορτογαλία, υπάρχουν δύο ειδικές υπηρεσίες κτηματολογίου: η Predial Online και η Casa Pronta.

Predial Online

Σε αυτό τον δικτυακό τόπο, μπορούν να υποβάλλονται ηλεκτρονικά ιδιωτικά επικυρωμένα έγγραφα ως δικαιολογητικά νομικών πράξεων καθώς και άρσεις υποθηκών. Γίνονται ακόμη δεκτές κοινοποιήσεις σχετικά με τη μεταβίβαση ακινήτων σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα με νόμιμο δικαίωμα προτίμησης, ώστε να δηλώσουν την πρόθεσή τους να ασκήσουν ή όχι το εν λόγω δικαίωμα). Το κοινό μπορεί επίσης να συμβουλευτείται δημοσιευμένα έγγραφα που αφορούν ακίνητα, στο πλαίσιο των ειδικών διαδικασιών αιτιολόγησης και διόρθωσης.

Μπορούν επίσης να υποβληθούν αιτήσεις εγγράφων, στο πλαίσιο των οποίων οι ενδιαφερόμενοι θα δηλώσουν την ταυτότητά τους μέσω ψηφιακού πιστοποιητικού.

Είναι η πρόσβαση στον δικτυακό τόπο Predial Online δωρεάν;

Η πρόσβαση στον δικτυακό τόπο Predial Online κατά μεγάλο μέρος διατίθεται δωρεάν. Ωστόσο, ο κανονισμός «Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado» (νομοθετικό διάταγμα αριθ. 322-A/2001 της 14ης Δεκεμβρίου 2001) καθορίζει τέλη για την πρόσβαση σε ορισμένα τμήματα του δικτυακού τόπου που προβλέπονται αποκλειστικά για χρήση από διαπιστευμένους χρήστες. Η διαπίστευση παρέχεται μέσω ψηφιακού πιστοποιητικού και αφορά κυρίως τα επιγραμμικά μητρώα (αίτηση και ενημέρωση για το στάδιο εξέτασης της αίτησης) και την κατάθεση εγγράφων (κατάθεση και ενημέρωση).

Διαθέσιμες πληροφορίες στο επιγραμματικό μητρώο Predial Online

Ο εν λόγω δικτυακός τόπος παρέχει πρόσβαση σε πληροφορίες και πιστοποιητικά που συνδέονται με ακίνητα εγγεγραμμένα στο πορτογαλικό κτηματολόγιο.

Casa Pronta

Η υπηρεσία CASA Pronta είναι μονοαπευθυντική, καθιστώντας δυνατή τη διενέργεια όλων των αναγκαίων διατυπώσεων σχετικά με την αγορά, πώληση, δωρεά, ανταλλαγή, δόση αντί καταβολής (dação Pagamento) αστικών, μικτών ή αγροτικών ακινήτων, με ή χωρίς τραπεζική πίστωση, τη μεταφορά στεγαστικού τραπεζικού δανείου από τη μια τράπεζα στην άλλη ή τη σύναψη ενυπόθηκου δανείου. Είναι επίσης δυνατόν να χρησιμοποιηθεί η υπηρεσία Casa Pronta για τη σύσταση κυριότητας διαμερίσματος (οριζόντια ιδιοκτησία).

Οι διαδικασίες κινούνται μέσω του κτηματολογίου ή μέσω τραπεζής, η οποία αποκτά πρόσβαση στον δικτυακό τόπο εισάγοντας όνομα χρήστη και κωδικό. Η διαδικασία αυτή μπορεί να γίνει ανά πάσα στιγμή.

Ο δικτυακός τόπος επιτρέπει σε όλους να κοινοποιούν τη μεταβίβαση ενός ακινήτου, ούτως ώστε να παρέχεται η δυνατότητα σε οντότητες με νόμιμο δικαίωμα προτίμησης να δηλώνουν την πρόθεσή τους να ασκήσουν το εν λόγω δικαίωμα.

Η πρόσβαση στην υπηρεσία Casa Pronta παρέχεται δωρεάν;

Ο κανονισμός «Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado» (νομοθετικό διάταγμα αριθ. 322-A/2001 της 14^{ης} Δεκεμβρίου 2001) καθορίζει τα τέλη πρόσβασης στη διαδικασία.

Με την καταβολή τέλους 15 ευρώ, ο δικτυακός τόπος της Casa Pronta παρέχει σε όλους τη δυνατότητα να κοινοποιούν τη μεταβίβαση ενός ακινήτου.

Αυτό επιτρέπει σε οντότητες με νόμιμο δικαίωμα προτίμησης να δηλώνουν την πρόθεσή τους να το ασκήσουν. Ωστόσο, στην τελευταία περίπτωση, η πρόσβαση στον δικτυακό τόπο είναι περιορισμένη.

Επίσης, η πρόσβαση στον δικτυακό τόπο Casa Pronta περιορίζεται σε:

- τράπεζες
- γραφεία κτηματολογίου
- οντότητες που ακούν νόμιμα δικαιώματα προτίμησης

Η πρόσβαση αποκτάται μέσω εισαγωγής ονόματος χρήστη και κωδικού.

Δεν ισχύουν περιορισμοί πρόσβασης για όσους συμβουλευονται τις ανακοινώσεις άσκησης νόμιμων δικαιωμάτων προτίμησης, η πρόσβαση στις οποίες παρέχεται δωρεάν.

Χρήσιμοι σύνδεσμοι

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται το εκάστοτε κράτος μέλος. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη όσον αφορά τις πληροφορίες ή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται ή για τα οποία γίνεται λόγος στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.

Τελευταία επικαιροποίηση: 29/12/2017