

Κτηματολόγια στα κράτη μέλη - Πορτογαλία



La pagina è stata tradotta automaticamente. Non è possibile garantirne la qualità.

Στη σελίδα αυτή γίνεται επισκόπηση του πορτογαλικού κτηματολογίου.

Κτηματολόγιο (Registo Predial)

Σκοπός του κτηματολογίου είναι κυρίως να δώσει δημοσιότητα στη νομική κατάσταση των κτιρίων, με σκοπό τη διασφάλιση της ασφάλειας του εμπορίου ακινήτων και, κατά κανόνα, είναι υποχρεωτική για όλες τις πράξεις από την 21 Ιουλίου 2008.

Το τελικό μητρώο συνιστά τεκμήριο της ύπαρξης δικαιώματος επί του περιουσιακού στοιχείου που ανήκει στον καταχωρισμένο δικαιούχο σύμφωνα με τους ακριβείς όρους που καθορίζονται στο μητρώο.

Στην Πορτογαλία, το κτηματολόγιο παρέχεται από καταχωρητές, οι οποίοι διευθύνονται από συντηρητές.

Οι υπηρεσίες καταχώρισης είναι αποκεντρωμένες υπηρεσίες του Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), το οποίο είναι δημόσιο ίδρυμα ενταγμένο στην έμμεση διαχείριση του κράτους και τελεί υπό την εποπτεία και την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι διάσπαρτες στο σύνολο του εθνικού εδάφους, σε κάθε δήμο, αλλά η αρμοδιότητά τους δεν οριοθετείται με βάση το έδαφος του δήμου και μπορεί να πραγματοποιηθεί για όλες τις εκτάσεις που βρίσκονται στην Πορτογαλία.

Καταστάσεις για τις οποίες απαιτείται εγγραφή στο κτηματολόγιο:

Σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 του Κώδικα Κτηματολογίου απαιτείται εγγραφή:

1. Νομικά γεγονότα που οδηγούν στη δημιουργία, αναγνώριση, απόκτηση ή τροποποίηση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, επικαρπίας, χρήσης και κατοικίας, επιφανείας ή δουλείας·
2. Νομικά γεγονότα που οδηγούν στη σύσταση ή τροποποίηση της ιδιοκτησίας διαμερισμάτων (orçoadade οριζοντίως) και του δικαιώματος περιοδικής διαμονής·
3. Τα δικαστικά γεγονότα που ακυρώνουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στην παράγραφο α), τα οποία ακυρώνουν (convençoes angulais) ή ακυρώνουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στην παράγραφο α)·
4. Μεταβολή του εδάφους που προκύπτει από τον καταλογισμό, τη δημιουργία συνιδιοκτησίας και αναδασμού, καθώς και τις σχετικές μεταβολές·
5. Απλή κατοχή·
6. Την υπόσχεσή τους διάθεσης (κατάσχεσης) ή τη σύσταση βαρών (abolação), τις συμφωνίες προτίμησης (pactos de preferência) και τις διατάξεις διαθήκης, εφόσον αυτές έχουν τεθεί σε ισχύ, καθώς και την ανάθεση του συμβατικού καθεστώτος που προκύπτει από αυτές τις καταστάσεις·
7. Μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων στους πιστωτές·
8. Υποθήκη, μεταβίβαση ή τροποποίηση της κατάταξης της αντίστοιχης καταχώρισης και εκμίσθωσης (consignaço de rendimento)·
9. Τη μεταφορά πιστώσεων με την εγγύηση υποθήκης ή μίσθωσης, όπου αυτό είναι απαραίτητο για τη μεταβίβαση της εγγύησης·
10. Εκχώρηση ακίνητης περιουσίας ως εγγύηση των ασφαλιστικών εταιρειών «τεχνικά αποθεματικά», καθώς και εγγύηση της ευθύνης των εργοδοτών·
11. Χρηματοδοτική μίσθωση και μεταβίβαση αυτών·

12. Χρηματοδοτική μίσθωση διάρκειας άνω των έξι ετών και μεταβίβαση αυτής ή υπεκμισθώσεις, εκτός από τις γεωργικές μισθώσεις·
13. Κατάσχεση και κήρυξη της πτώχευσης·
14. Δέσμευση, κατάσχεση, κατάσχεση και απογραφή των περιουσιακών στοιχείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη ή μισθώματα και κάθε άλλη πράξη ή μέτρο που επηρεάζει τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία·
15. Δήμευση σε ποινικές διαδικασίες·
16. Δημιουργία «arrage» (arapágio) και των τροποποιήσεών της·
17. Οποιαδήποτε μείωση των δωρεών που υπόκεινται σε αποκατάσταση·
18. Σύσταση βαρών σε ελεγχόμενη κατοικία (casa de renda limitada) ή οικονομικών εσόδων για τα κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηριστεί με τον τρόπο αυτό·
19. Τη σύσταση βαρών επί της πληρωμής των προσόδων που καταβάλλονται σε περίπτωση γεωργικής στήριξης·
20. Παραίτηση από την αποζημίωση, σε περίπτωση απαλλοτρίωσης, για αύξηση της αξίας που προκύπτει από την εκτέλεση εργασιών σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές κοντά σε εθνικές οδούς ή καλύπτονται από σχέδια βελτίωσης των δημοτικών σχεδίων·
21. Τυχόν άλλους περιορισμούς στο δικαίωμα κυριότητας, οποιεσδήποτε άλλες επιβαρύνσεις και οποιεσδήποτε άλλες καταστάσεις που απαιτούν νομίμως εγγραφή στο μητρώο·
22. Την παροχή αγαθών στο κοινό και τις μεταβιβάσεις του όταν το δικαίωμα επιθυμεί να εγγραφεί υποθήκη,
23. Τα νομικά γεγονότα που εισάγουν την απόσβεση καταχωρισμένων δικαιωμάτων, επιβαρύνσεων ή επιβαρύνσεων·
24. Τίτλος ίδρυσης μιας επιχείρησης τουρισμού και των τροποποιήσεών της.

Επίσης, υπόκεινται σε καταχώριση:

- Η αναγνώριση, η σύσταση, η τροποποίηση ή η ανάκληση οποιουδήποτε από τα ανωτέρω δικαιώματα, καθώς και οι δράσεις φοροαποφυγής·
- Η αναδιοργάνωση, η κήρυξη της ακυρότητας ή η ακύρωση μιας καταχώρισης ή η ακύρωσή της·
- Τελικές αποφάσεις για προηγούμενες ενέργειες αμέσως μόλις αποκτήσουν ισχύ δεδικασμένου·
- Διαδικασίες για τη χορήγηση της διαταγής κατάσχεσης και την περιγραφή της κατάσχεσης και τυχόν άλλων ρυθμίσεων που επηρεάζουν την ελεύθερη διάθεση της ιδιοκτησίας· και
- Τις διαδικασίες που περιγράφονται ανωτέρω.

Αρχές του κτηματολογίου

Αρχή της εκτελεστότητας έναντι τρίτων

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του κώδικα του κτηματολογίου, οι πράξεις που υπόκεινται σε καταχώριση παράγουν αποτελέσματα έναντι τρίτων μόνο μετά την ημερομηνία καταχώρισής τους, εκτός από:

- η απόκτηση, βάσει κατοχής, της κυριότητας, της επικαρπίας, της χρήσης και της στέγασης, της επιφάνειας ή της δουλείας·
- εμφανείς δουλείες· και
- τα πραγματικά περιστατικά που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία αορίστου χρόνου, έως τον καθορισμό και τον καθορισμό τους.

Αρχή της προτεραιότητας

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κώδικα Κτηματολογίου, ο πρώτος δασμός υπερισχύει έναντι των όσων έπονται για τα ίδια εμπορεύματα, με εντολή της ημερομηνίας της καταχώρησης και μέχρι την ίδια ημερομηνία, μέχρι την έκδοση των αντίστοιχων αιτημάτων.

Αρχή της νομιμότητας

Κατά το άρθρο 68 του κώδικα κτηματολογίου, η βιωσιμότητα της αιτήσεως καταχώρισης πρέπει να εκτιμάται υπό το πρίσμα των εφαρμοστέων νομικών διατάξεων, των προσκομισθέντων εγγράφων και των προηγούμενων εγγράφων, ιδίως της ταυτότητας του κτιρίου, της νομιμότητας των οικειών μερών, της τυπικής κανονικότητας των τίτλων και του κύρους των πράξεων που περιέχονται σ' αυτά.

Αρχή της αλυσίδας τίτλου

Κατά το άρθρο 34 του Κώδικα Κτηματολογίου, η τελική καταχώριση των δικαστικών εξόδων με δικαιοπραξίες εξαρτάται από την εκ των προτέρων είσοδο των εμπορευμάτων για λογαριασμό αυτών που τις επιβαρύνουν.

Η οριστική καταχώριση για την απόκτηση δικαιωμάτων εξαρτάται από την προηγούμενη είσοδο των εμπορευμάτων για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, όταν το έγγραφο που αποδεικνύει το δικαίωμα του μεταβιβάζοντος δεν έχει κατατεθεί στην υπηρεσία καταχώρισης, με εξαίρεση τις περιπτώσεις καταχώρισης της απόκτησης βάσει καταμερισμού όταν η προηγούμενη καταχώριση αίρεται πάντοτε.

Όταν υπάρχει απόδειξη της απόκτησης ή της νομικής αναγνώρισης ενός δικαιώματος το οποίο μπορεί να μετακυλιστεί ή να αποκτηθεί η κατοχή του εν λόγω δικαιώματος, είναι αναγκαίο να παρεμβαίνει ο ενδιαφερόμενος προκειμένου να είναι σε θέση να πραγματοποιήσει νέα είσοδο, εκτός εάν το γεγονός είναι αποτέλεσμα άλλου καταχωρισμένου δικαιώματος.

Αρχή της αποτελεσματικότητας των μερών

Κατά το άρθρο 4 του κώδικα κτηματολογίου, τα πραγματικά περιστατικά που υπόκεινται σε καταχώριση, έστω και αν δεν είναι καταχωρισμένα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους ίδιους τους διαδίκους ή τους κληρονόμους τους, πλην της συστάσεως υποθήκης, η αποτελεσματικότητα της οποίας, μεταξύ των διαδίκων, εξαρτάται από την εφαρμογή του μητρώου.

Γενικός κανόνας για την προθεσμία εγγραφής

Κατά γενικό κανόνα, και σύμφωνα με το άρθρο 8γ παράγραφος 1 του κώδικα κτηματολογίου, η καταχώριση πρέπει να ζητείται εντός 2 μηνών από την ημερομηνία διεξαγωγής των πραγματικών περιστατικών.

Άλλα χαρακτηριστικά της διαδικασίας καταχώρισης

Αρχή

Στο κτηματολόγιο, η αρχή της διαδικασίας, δηλαδή η καταχώριση γίνεται κατόπιν αιτήματος προσώπου το οποίο νομιμοποιείται ενεργητικώς (άρθρο 41 του κώδικα περί νηολογήσεως).

Έχουν έννομο συμφέρον να ζητήσουν την καταχώριση στο μητρώο: ενεργά και παθητικά υποκείμενα της σχετικής έννομης σχέσης και, γενικά, όποιος έχει σχετικό συμφέρον ή υποχρέωση προαγωγής ενός τέτοιου συμφέροντος.

Οι αιτήσεις μπορούν να υποβληθούν αυτοπροσώπως ή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή ταχυδρομικώς.

Μπορούν να καταχωρίζονται μόνο στοιχεία που βασίζονται σε αποδεικτικά έγγραφα. Τα πραγματικά περιστατικά που σχετίζονται με τα κτίρια καταγράφονται, κατά κανόνα, με πράξη που πιστοποιείται από δημόσιο λειτουργό (rública) ή από συγκεκριμένο πιστοποιημένο έγγραφο (το οποίο έχει επικυρωθεί από συμβολαιογράφο, δικηγόρο, δικηγόρο ή γραμματέα ξηράς και έχει αναρτηθεί στον ιστότοπο Predial Online).

Ανεπάρκεια ελαττωμάτων

Υπάρχει υποχρεωτικός μηχανισμός για την αντιμετώπιση των ελλείψεων που προβλέπονται στο άρθρο 73 του Κώδικα Κτηματολογίου, το οποίο συνίσταται σε διαδικασία που προηγείται της απόφασης περί χαρακτηρισμού και η οποία πρέπει να χρησιμοποιείται σε περίπτωση που υπάρχουν ελλείψεις οι οποίες μπορούν να θεραπευτούν αυτεπαγγέλτως, βάσει των εγγράφων που υποβάλλονται ή υφίστανται ήδη στην αρμόδια αρχή ταξινόμησης ή με άμεση πρόσβαση στις πληροφορίες που περιέχονται στις βάσεις δεδομένων των αρχών ή των υπηρεσιών των δημόσιων αρχών.

Δεδομένου ότι δεν είναι δυνατόν να συμπληρωθεί αυτεπαγγέλτως, υπό την προϋπόθεση ότι η έλλειψη δεν συνεπάγεται νέα αίτηση καταχώρισης ούτε συνιστά λόγο άρνησης για τον λόγο ότι το γεγονός ότι το έγγραφο έχει ήδη καταχωριστεί έχει ήδη καταχωριστεί ή δεν υπόκειται σε καταχώριση, ότι το γεγονός θεωρείται άκυρο ή ότι το μητρώο έχει ήδη καταχωριστεί ως προσωρινό για οποιαδήποτε αμφιβολία, καθώς και το γεγονός ότι το εν λόγω πρόσωπο δεν μπορεί να διαγραφεί από το μητρώο, η αρμόδια υπηρεσία καταχώρισης ενημερώνει τον αιτούντα γραπτώς, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή σε ταχυδρομικό μητρώο, προκειμένου να το πράξει εντός πέντε ημερών.

Σε περίπτωση που μια ανεπάρκεια δεν διορθωθεί από την ενέργεια του αιτούντος, η καταχώριση δεν γίνεται παρά ταύτα προσωρινά ή απορρίπτεται εάν οι εν λόγω ελλείψεις αφορούν την παράλειψη εγγράφων που πρέπει να εκδοθούν από τις αρχές ή

τις υπηρεσίες της δημόσιας διοίκησης και οι πληροφορίες που αυτές περιέχουν δεν μπορούν να ληφθούν μέσω της πρόσβασης στις σχετικές βάσεις δεδομένων. Στην περίπτωση αυτή, οι υπηρεσίες πρέπει να εξασφαλίζουν ότι τα έγγραφα λαμβάνονται απευθείας από τις εν λόγω αρχές.

Περίοδος εκτέλεσης των αρχείων

Ο γραμματέας υποβάλλει την καταχώριση εντός 10 ημερών από την ημερομηνία υποβολής.

Σε περίπτωση που η καταχώριση γίνεται με όρους διαφορετικούς από εκείνους που ζητούνται, ο αιτών ενημερώνεται, με αιτιολογημένη διάταξη, και μπορεί να ασκήσει προσφυγή, βαθμό ιεραρχικά ή δικαστικό.

Κόστος

Το κτηματολόγιο υπόκειται στις δαπάνες που προβλέπονται από τον κανονισμό Emollumentar dos Registos e do Notariado (νομοθετικό διάταγμα αριθ. 322-A/2001 της 14 Δεκεμβρίου 1999).

Πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικά με την καταχώριση

Σε συνέχεια των αντιγράφων των πιστοποιητικών σε χαρτί, οι πληροφορίες μπορούν να είναι εύκολα [πρόσβάσιμες](#) ηλεκτρονικά στη διεύθυνση <http://www.predialonline.pt/> μέσω ενός ηλεκτρονικού certificate. υπάρχουν επικαιροποιημένες πληροφορίες για τη νομική κατάσταση των κτιρίων και για τις εκκρεμείς αιτήσεις καταχώρισης.

Η πρόσβαση είναι δυνατή μέσω ετήσιας συνδρομής και κόστους 15 EUR ή 20 EUR, ανάλογα με το αν η αίτηση εγγραφής ή ανανέωσης της πρόσβασης στο μόνιμο πιστοποιητικό του κτηματολογίου πραγματοποιείται μέσω της *προαναφερθείσας* ηλεκτρονικής διεύθυνσης ή προφορικής σε γραφείο μητρώου για πράξεις κτηματολογίου. Η αίτηση πρέπει να υποβάλλεται βάσει του αριθμού περιγραφής του κτιρίου ή του αριθμού φορολογικού του αριθμού. Μετά την πληρωμή, οι πληροφορίες είναι διαθέσιμες μετά την καταχώριση κωδικού πιστοποίησης.

Η πρόσβαση στις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο μητρώο μπορεί επίσης να γίνεται μέσω των **απλουστευμένων πληροφοριών για τη γη**, που συνίστανται στη διάθεση μη πιστοποιημένων, συνεχώς επικαιροποιημένων πληροφοριών που περιλαμβάνουν την περιγραφή του κτιρίου και την ταυτότητα του ιδιοκτήτη, που επιτρέπει σε κάθε πολίτη να ελέγχει με απλούστερο και φθηνότερο τρόπο την εγγραφή σε συγκεκριμένο ακίνητο, τα ενυπόθηκα δάνεια ή οποιαδήποτε άλλα βάρη ή επιβαρύνσεις. Για κάθε κτίριο, καταβάλλεται τέλος 6 EUR για κάθε κτίριο. Εκτός από το τέλος αυτό, εισπράττεται ποσό 4 EUR, όταν η αίτηση υποβάλλεται προφορικά σε υπηρεσία που είναι υπεύθυνη για τη θέσπιση πράξης σύστασης του κτηματολογίου.

Άλλες υπηρεσίες

Στην Πορτογαλία υπάρχουν δύο υπηρεσίες σε σχέση με τα κτηματολόγια: Ιδιοκτησία Online και Casa Pronta.

Ακίνητα

Τα αρχεία [μπορούν](#) να ζητηθούν στη σελίδα <http://www.predialonline.mj.pt/> και οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να εξακριβώνουν την ταυτότητά τους με ψηφιακό πιστοποιητικό.

Στον ίδιο τόπο, είναι δυνατή η κατάθεση ηλεκτρονικά επικυρωμένων ιδιωτικών εγγράφων που αφορούν νομικές συναλλαγές και άδειες ακύρωσης ενυπόθηκων δανείων.

Είναι επίσης δυνατή η δημιουργία διαφημίσεων με σκοπό τη διαφήμιση των βασικών στοιχείων της επιχειρηματικής δραστηριότητας που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία, ώστε οι φορείς με νόμιμο δικαίωμα προαίρεσης να μπορούν να εκφράσουν την πρόθεσή τους να ασκήσουν ή όχι το δικαίωμα. Είναι επίσης δυνατή η ανάγνωση των κοινοποιήσεων που έχουν δημοσιευτεί σχετικά με τα κτίρια στο πλαίσιο των ειδικών διαδικασιών για την αιτιολόγηση και τη διόρθωση.

Πρόσβαση στο Κτηματολόγιο μέσω του Διαδικτύου

Η πρόσβαση στο μεγαλύτερο μέρος της επιγραμματικής σελίδας του Land Online είναι δωρεάν. Ωστόσο, η πρόσβαση σε ορισμένες υπηρεσίες έχει κόστος, το οποίο καθορίζεται από τον κανονισμό για την καταχώριση και τους συμβολαιογράφους (νομοθετικό διάταγμα αριθ. 322-A/2001 της 14 Δεκεμβρίου) και προορίζεται για τους ταυτοποιημένους χρήστες. Η επαλήθευση της ταυτότητας πραγματοποιείται μέσω ψηφιακού πιστοποιητικού και αφορά ειδικότερα την ηλεκτρονική καταχώριση (αίτηση και αναζήτηση της ιδιότητας του ακινήτου) και την τεκμηρίωση των καταθέσεων (κατάθεση και διαβούλευση).

Pronta House

Η υπηρεσία της Pronta παρέχει υπηρεσία ενιαίας εξυπηρέτησης για όλες τις αναγκαίες διατυπώσεις για την αγορά, δωρεά, δωρεά, αντικατάσταση αστικής, μικτής ή γεωργικής γης, με ή χωρίς τραπεζική πίστωση, τη μεταβίβαση τραπεζικού δανείου για την αγορά

τραπεζικού ιδρύματος από μια τράπεζα σε άλλη ή την ρευστοποίηση δανείου που εξασφαλίζεται με υποθήκη επί του σπιτιού. Είναι επίσης δυνατή η χρήση της υπηρεσίας Casa Phrona για την ιδιοκτησία κατοικιών (orin edade horizontal).

Το πρώτο στάδιο των διαδικασιών είναι το κτηματολόγιο (conservatória) ή μια τράπεζα, η οποία μπορεί να έχει πρόσβαση στον ιστότοπο χρησιμοποιώντας όνομα χρήστη και κωδικό πρόσβασης. Η διαδικασία αυτή μπορεί να ακολουθείται ανά πάσα στιγμή.

Ο δικτυακός τόπος επιτρέπει στον οποιονδήποτε να ανακοινώνει τη μετάδοση ενός ακινήτου ώστε οι φορείς με νόμιμο δικαίωμα προαίρεσης να μπορούν να εκφράσουν την πρόθεσή τους να ασκήσουν ή όχι το δικαίωμα.

Πρόσβαση στο Σπίτι της Ποτα

Η πρόσβαση στη διαδικασία έχει το κόστος που προβλέπεται στον κανονισμό για το Emollumentar dos Registos e do Notariado (νομοθετικό διάταγμα αριθ. 322-A/2001 της 14 Δεκεμβρίου 2009).

Ο ιστότοπος «Casa Pronta» επιτρέπει στον οποιονδήποτε να ανακοινώνει τη μεταβίβαση του αγαθού έναντι καταβολής τέλους ύψους 15 EUR.

Οι οντότητες με νόμιμο δικαίωμα προαίρεσης μπορούν να δηλώσουν την πρόθεσή τους να ασκήσουν αυτό το δικαίωμα δωρεάν. Ωστόσο, στην τελευταία περίπτωση, η πρόσβαση στον τόπο είναι περιορισμένη.

Επιπλέον, μόνο οι ακόλουθες οντότητες έχουν πρόσβαση στο Web Casa Pronta:

- Τράπεζες
- Κτηματολόγιο
- Οντότητες που λαμβάνουν νόμιμα δικαιώματα προτίμησης.

Η πρόσβαση παρέχεται με την εισαγωγή ονόματος χρήστη και κωδικού πρόσβασης.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί όσον αφορά την πρόσβαση στη διαβούλευση με τις προκηρύξεις για την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων προτίμησης που μπορούν να εμφανίζονται δωρεάν.

Χρήσιμοι σύνδεσμοι

[📄 Επιγραμμικό ακίνητο](#)

[📄 Pronta House](#)

Αυτόματη μετάφραση του περιεχομένου. Ο ιδιοκτήτης της σελίδας αυτής δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για την ποιότητα αυτής της μετάφρασης, που έγινε από μηχανή.

Τελευταία επικαιροποίηση: 26/08/2019