

[Etusivu](#) > ... > [Kauppa-, Maksukyvyyttömyys- ja Kiinteistörekisterit](#) > [EU-maiden Kiinteistörekisterit](#) > [Cyprus](#)

Sisällön tuottaja:

Kypros

EU-maiden kiinteistörekisterit

Kypros



Millaisia tietoja kiinteistörekisteristä on saatavissa?

Kiinteistörekisterien hallinnoinnista vastaa [sisäministeriön](#) (Υπουργείο Εσωτερικών) [kiinteistö- ja maanmittausosasto](#) (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας). Kiinteistörekisteristä tehtiin suurelta osin tietokonepohjainen syyskuussa 1995 aloitetun kiinteistötietojärjestelmän (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ)) kehittämisen myötä. Kiinteistötietojärjestelmä käsittää neljä tietokantaa: oikeudellinen tietokanta (κτηματολογική βάση), verotietokanta (εκτιμητική βάση), digitaalinen kiinteistötietokanta (γεωγραφική/κτηματική βάση) ja maanmittaustietokanta (χωρομετρική βάση).

Kyproksen kiinteistörekisteri sisältää kaikkien rekisteröityjen tonttien ja kiinteistöyksikköjen tunnistetiedot. Niitäkin tärkeämpiä ovat tonttia tai yksikköä koskevat maanmittaustiedot, kuten sijainti, kuvaus, pinta-ala, verotusarvo ja mahdolliset maksut, käyttöoikeudet, myyntiasiakirjat, rasitteet, vuokraoikeudet, rajoitukset tai muut asiaan liittyvät tiedot. Se sisältää myös tietoja omistajasta tai omistajista, kunkin omistajan osuudesta sekä siitä, miten ja milloin kiinteistö on hankittu.

Oikeudelliseen tietokantaan oli 14. heinäkuuta 2009 merkitty yhteensä 1 082 660 000 kiinteistöä Kyproksen vapaassa ja miehityksessä osassa (eli 85,25 prosenttia kaikista kiinteistöistä).

Onko kiinteistörekisteritietojen käyttö ilmaista?

Yleisöllä ei ole oikeutta käyttää kiinteistörekisteriä eikä kiinteistötietojärjestelmää. Vain asianosaiset voivat pyytää kiinteistöä koskevia tietoja, joihin heillä on laillinen oikeus.

Kiinteistö- ja maanmittausosastolle rekisteriotteesta maksettavat maksut vaihtelevat pyydettyjen tietojen mukaan.

Rekisteriote

(a) nimetyille henkilölle rekisteröidystä kiinteistöstä kunkin kylän tai kunnan osalta	€ 1,71
(b) nimetyille henkilölle merkitystä kiinteistöstä kunkin kylän tai kunnan osalta	€ 0,85
(c) tietyn rekisteröidyn kiinteistön rekisteröidyn omistajan nimestä yhtä kiinteistöä kohti	€ 0,85
(d) tietyn kiinteistön taustatiedoista tai kiinteistöä koskevista maksuista tai muista tiedoista, joille ei ole erikseen määrätty maksua, yhdeltä hakutunnilta	€ 8,54

Hakujen tekeminen kiinteistörekisterissä

Kyproksen nykyisen lainsäädännön mukaisesti vain asianosaisilla on oikeus käyttää kiinteistörekisteritietoja. Tietoja annetaan todistuksessa, jota nimitetään rekisteriotteeksi (πιστοποιητικό έρευνας). Rekisteriote annetaan vasta sen jälkeen, kun hakemus on esitetty ja säädetty maksu on maksettu kiinteistö- ja maanmittausosastolle. Hakemukset toimitetaan N.50-lomakkeella mihin tahansa kiinteistövirstastoon (Κτηματολογικό Γραφείο). Hakemuksen voi toimittaa asianosainen itse tai hänen asiamiehensä tai asianajajansa. Kiinteistöjä (kiinteistöjen

vuokrausta, rekisteröintiä ja arvon määrittystä) koskevan lain (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος) 224 luvussa olevan 51A §:n mukaan ”asianosaisella” tarkoitetaan omistajaa; hänen yleistä tai erityistä oikeudenomistajaansa; toisen maalla olevien puiden, rakennusten tai muiden kohteiden omistajaa; maanomistajaa, jonka maalla on toisen omistamia puita, rakennuksia tai muita kohteita; henkilöä, jolla on oikeus kiinteistöön; henkilöä, joka saa johtajan vakuuttuneeksi siitä, että hän on kiinteistön mahdollinen ostaja tai pantinantaja; kantajaa jossakin kiinteistön omistajaa vastaan nostetussa kanteessa; ammattiarvioijaa, joka tarvitsee tietoja tietyn kiinteistön arvioimiseksi pakkolunastuksen yhteydessä sekä edellä mainitsematta jääneitä henkilöitä, joille voidaan toimittaa tietoja johtajan määräyksestä.

Rekisteristä tai kirjattujen tietojen luettelosta vastaava kiinteistövirasto antaa rekisteriotteen lomakkeella N.51 allekirjoitettuna ja osaston leimalla varustettuna sekä luovuttaa tai postittaa sen hakijalle.

Kiinteistörekisterin historiaa

Nykyistä kiinteistörekisteriä edeltänyttä tietokokoelmaa alettiin perustaa Ottomaanien valtakunnan viimeisinä vuosina, kun ottomaanien maalaki (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών) annettiin 21. huhtikuuta 1858. Kiinteistörekisterin tarkoituksena oli tuohon aikaan pääasiallisesti rekisteröidä maata, etenkin valtion omistamaa vuokratilajelijöille tarjottua maata, ja kirjata kiinteistöjen myynnit ja siirrot sekä velkakiinnitykset.

Näin saivat alkunsa ensimmäiset rekisterit, joihin alettiin kirjata kaikki päivittäiset tapahtumat.

Vuonna 1860 tuli voimaan uusi laki, jossa edellytettiin kaikkien kiinteistömuotojen pakollista ja järjestelmällistä arvon määrittämistä ja rekisteröintiä sekä asianmukaisten lainhuutotodistusten (Γιοκλάμα) antamista. Kaikissa kylissä suoritettiin suurpiirteinen maanmittaus ja tulokset vietiin erillisiin rekistereihin. Asianosaisten oli maksettava rekisteröintimaksu lainhuutotodistuksen saamiseksi. Niitä kiinteistöjä koskevat merkinnät, joiden omistajat eivät maksaneet rekisteröintimaksua, jätettiin päiväämättä ja ne raukesivat vuodesta 1943 alkaen.

Kun turkkilaiset olivat 4. kesäkuuta 1878 siirtäneet oikeutensa Kyprokseen Iso-Britannialle, britit pitivät järjestelmän voimassa muuttamatta sitä. He puolestaan käyttivät vanhaa rekisteriä verojen perimiseen ja keräämiseen.

Koska rekisterien kirjavuus aiheutti runsaasti ongelmia, päätettiin vuonna 1890, että rekisterit oli pikaisesti käännettävä englanniksi ja yhdistettävä yhdeksi uudeksi rekisteriksi. Kaikki vanhoihin rekistereihin tehdyt kirjaukset siirrettiin täsmälleen siirtopäivää vastaavassa muodossaan uuteen rekisteriin, joka laadittiin kunkin kylän osalta erikseen.

Vuonna 1904 aloitettiin Kyproksen maanmittaus rekisteröintijärjestelmän luotettavuuden ja tehokkuuden parantamiseksi. Se perustui tuloverolain tarkoituksiin tehtävästä maanmittauksesta annettuihin sääntöihin (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος) n:o 5, 1890.

Kun (vuonna 1904 aloitettu) Kyproksen maanmittaus ja kartoitus oli vielä työn alla, annettiin kiinteistöjen rekisteröintiä ja arvon määrittämistä koskeva laki (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος) N:o 12, 1907. Sen tavoitteena oli kaikkien kiinteistöjen rekisteröinti ja mittaus vuoteen 1929 mennessä.

Kun maanmittaus ja kartoitus oli saatu päätökseen, kiinteistörekisterissä olevien kiinteistöjen arvo määritettiin ja rekisteröitiin. Uusi rekisteri sisälsi tiedot kustakin kiinteistöstä sekä kunkin omistajan omistusoikeudesta. Rekisteröinnin jälkeen valtio antoi omistajalle virallisen lainhuutotodistuksen.

Kiinteistöjen rekisteröinti Kyproksessa saatiin valmiiksi vuonna 1929. Siitä oli tuloksena kolme rekisteriä, joita käytetään edelleen:

1. parannettu kiinteistörekisteri (Μητρώο Εγγραφής), joka sisältää kaikkien kiinteistöjen yksityiskohtaiset tiedot ja tunnistetiedot
2. verorekisteri (Φορολογικό Μητρώο), johon kirjattiin kaikkien kansalaisten kiinteistöt alueittain yhdessä kiinteistön kokonaisarvon kanssa kiinteistöverotarkoituksia varten
3. arvotaulukko (Δελτίο Εκτιμητών) eli lomake N115, jossa kuvataan kiinteistöt maantieteellisen alueen mukaan sekä sivu- tai kaavakohtaisesti (kiinteistön pinta-ala, sijainti, oikeudenomistaja ja arvo).

Kun kiinteistöjä (vuokrausta, rekisteröintiä ja arvon määrittystä) koskevan lain 224 luku säädettiin ja tuli voimaan

1. syyskuuta 1946, ottomaaninen lainsäädäntö ja monet myöhemmistä siirtomaalaeista kumottiin, mukaan luettuna laki n:o 12, 1907 (joka oli tuolloin edelleen voimassa). Samalla otettiin käyttöön uusi ja nykyaikainen perusta kiinteistöjen rekisteröinnille, vuokraukselle ja arvon määrittämiselle.

Kiinteistörekisterin tietokoneistaminen aloitettiin vuonna 1995, ja se edistyy hyvin.

Linkkejä

[Kiinteistö- ja maanmittausosasto](#)

[Sisäministeriö](#)

 Päivitetty viimeksi: 11/03/2024

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.