

Τι προσφέρει το Κτηματολόγιο στην Κύπρο;

Η διαχείριση των κτηματικών μητρώων αποτελεί ευθύνη του [Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας](#) το οποίο υπάγεται στο [Υπουργείο Εσωτερικών](#). Μεγάλο μέρος των κτηματικών μητρώων έχουν μηχανογραφηθεί, μέσα στα πλαίσια της ανάπτυξης του Συστήματος Πληροφοριών Γης (Σ.Π.Γ.), η οποία άρχισε τον Σεπτέμβριο του 1995. Το ΣΠΓ περιλαμβάνει τέσσερις βάσεις δεδομένων: Κτηματολογική, Εκτιμητική, Γεωγραφική / Κτηματική και Χωρομετρική. Το Κτηματικό Μητρώο της Κύπρου περιέχει πληροφορίες αναφορικά με την ταυτότητα του κάθε εγγεγραμμένου τεμαχίου ή μονάδας ακίνητης ιδιοκτησίας. Ειδικότερα περιλαμβάνει την χωρομετρική αναφορά του τεμαχίου ή μονάδας, την θέση, την περιγραφή, την έκταση, την εκτιμημένη αξία, τυχόν εμπράγματα βάρη, επιβαρύνσεις, πωλητήρια έγγραφα, δουλείες, μισθώσεις, περιοριστικές συμβάσεις ή άλλες σχετικές πληροφορίες. Περιλαμβάνει επίσης τα στοιχεία του ιδιοκτήτη ή ιδιοκτητών, το μερίδιο του κάθε ιδιοκτήτη και τον τρόπο και τον χρόνο απόκτησης του κτήματος. Μέχρι τις 14.07.2009 καταχωρήθηκαν στη Κτηματολογική Βάση Δεδομένων 1,082,660,000 συνολικά ιδιοκτησίες της ελεύθερης και κατεχόμενης Κύπρου, δηλαδή ποσοστό 85,25%.

Η πρόσβαση στο Κτηματικό Μητρώο είναι δωρεάν;

Η πρόσβαση στο κτηματικό μητρώο και το Σύστημα Πληροφοριών Γης δεν είναι ανοικτή στο κοινό αλλά μόνο τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα μπορούν να ζητήσουν πληροφορίες για τα ακίνητα για τα οποία έχουν έννομο συμφέρον.

Τα δικαιώματα που καταβάλλονται για το σκοπό έκδοσης Πιστοποιητικών έρευνας στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ποικίλουν ανάλογα με τη ζητούμενη πληροφορία.

Πιστοποιητικά έρευνας

(α) Για τα εγγεγραμμένα ακίνητα κατονομαζομένου προσώπου, για κάθε χωριό ή ενορία	€ 1,71
(β) Για τα καταχωρημένα ακίνητα κατονομαζομένου προσώπου, για κάθε χωριό ή ενορία	€ 0,85
(γ) Για το όνομα του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, ειδικά οριζομένου εγγεγραμμένου ακινήτου, για κάθε ακίνητο	€ 0,85
(δ) Για το ιστορικό ή τα εμπράγματα βάρη, ειδικά οριζομένου ακινήτου ή για οποιαδήποτε άλλη πληροφορία για την οποία δεν καθορίζεται ειδικό τέλος στο Νόμο, για κάθε ώρα που θα δαπανηθεί	€ 8,54

Πως να ψάξετε στο Κτηματολόγιο Κύπρου

Όπως έχει αναφερθεί, με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία στην Κύπρο, μόνο τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα μπορούν να έχουν πρόσβαση στα κτηματικά μητρώα. Η παροχή πληροφοριών δίδεται με τη μορφή Πιστοποιητικού, το οποίο καλείται «Πιστοποιητικό Έρευνας». Η έκδοση Πιστοποιητικού Έρευνας, προϋποθέτει την κατάθεση αίτησης και την καταβολή των σχετικών δικαιωμάτων στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η αίτηση υποβάλλεται σε Ειδικό Έντυπο (Ν.50) και μπορεί να κατατεθεί σε οποιοδήποτε Κτηματολογικό Γραφείο από οποιοδήποτε «ενδιαφερόμενο πρόσωπο» ή πληρεξούσιο αντιπρόσωπο του ή τον δικηγόρο του. «Ενδιαφερόμενο πρόσωπο» με βάση το άρθρο 51Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, σημαίνει «τον κύριο, τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του, τον κύριο οποιωνδήποτε δέντρων, οικοδομών ή άλλων αντικειμένων επί της γης η οποία ανήκει σε άλλο πρόσωπο και αντίστροφα, το δικαιούχο οποιουδήποτε δικαιώματος ή συμφέροντος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας, το πρόσωπο που ικανοποιεί το Διευθυντή ότι είναι προτιθέμενος αγοραστής η ενυπόθηκος δανειστής, τον ενάγοντα σε οποιαδήποτε αγωγή κατά του κυρίου της ιδιοκτησίας αυτής, τον εξ επαγγέλματος εκτιμητή ο οποίος θα ήθελε ορισμένες πληροφορίες για τους σκοπούς της εκτίμησης ορισμένης ακίνητης ιδιοκτησίας για υπόθεση που σχετίζεται με αναγκαστική απαλλοτρίωση και περιλαμβάνει κάθε πρόσωπο που δεν καθορίζεται με τον τρόπο αυτό, στο οποίο ο Διευθυντής ήθελε ειδικά διατάξει τη παροχή οποιασδήποτε πληροφορίας».

Τα πιστοποιητικά έρευνας εκδίδονται σε ειδικό Έντυπο Ν.51 από το Κτηματολογικό Γραφείο στο οποίο βρίσκεται το Μητρώο ή το Βιβλίο στο οποίο είναι καταχωρημένη η πληροφορία, υπογράφονται και σφραγίζονται με σφραγίδα του Τμήματος και παραδίδονται ή ταχυδρομούνται στον αιτητή.

Η ιστορία του Κτηματολογίου Κύπρου

Η δημιουργία της βάσης που οδήγησε στο σημερινό Κτηματολόγιο άρχισε στα τελευταία χρόνια της τουρκοκρατίας στις 21/04/1858, με την εισαγωγή του Οθωμανικού Κώδικα περί Γαιών. Το τότε Κτηματολόγιο ασχολείτο κυρίως με θέματα εγγραφής της γης και ειδικά της γης του δημοσίου που παρεχόταν στους ντόπιους καλλιεργητές και με την εγγραφή των πωλήσεων, μεταβιβάσεων και υποθηκών ακίνητης ιδιοκτησίας.

Έτσι δημιουργήθηκαν τα πρώτα βιβλία και άρχισαν να καταχωρούνται σε αυτά όλες οι καθημερινές πράξεις της περιόδου εκείνης.

Το έτος 1860 θεσπίστηκε νέα Νομοθεσία που σκοπό είχε την υποχρεωτική και κατά συστηματικό τρόπο εκτίμηση και εγγραφή κάθε είδους ιδιοκτησίας και την έκδοση των σχετικών τίτλων ("Γιοκλάμα") . Τα κτήματα κάθε χωριού, μετά από πρόχειρη χωρομετρία καταχωρούνταν σε ξεχωριστά Μητρώα ("Registers") και τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα θα έπρεπε να καταβάλουν δικαιώματα εγγραφής για να πάρουν τίτλο ιδιοκτησίας. Όσοι δεν πλήρωναν δεν έπαιρναν τίτλο και οι ανάλογες εγγραφές τους στα Μητρώα παρέμεναν χωρίς ημερομηνία και έπαψαν να θεωρούνται έγκυρες από το έτος 1943.

Στις 4/6/1878, όταν οι Τούρκοι εκχώρησαν τα δικαιώματα που διατηρούσαν πάνω στην Κύπρο στην Αγγλία, οι Άγγλοι διατήρησαν αναλλοίωτο το ισχύον σύστημα και χρησιμοποιούσαν και αυτοί με την σειρά τους το "Κτηματολόγιο", σαν μέσο επιβολής και είσπραξης φορολογίας.

Το 1890 όμως, λόγω των δυσκολιών που προέρχονταν από την ύπαρξη πολλών και διάφορων βιβλίων κατέστη επιτακτική η ανάγκη μετάφρασής τους στην Αγγλική και σύμπτυξής τους σε ένα βιβλίο. Έτσι σχηματίστηκε ένα νέο Μητρώο Εγγραφής (The Register). Στο βιβλίο αυτό, που ετοιμάστηκε για κάθε χωριό ξεχωριστά, μεταφέρθηκαν όλες οι καταχωρήσεις που υπήρχαν στα παλιά βιβλία ακριβώς όπως ήταν οι εγγραφές αυτές κατά την ημερομηνία μεταφοράς τους. Το 1904 άρχισε με βάση τις πρόνοιες του περί Χωρομετρίας Νόμου αρ.5 του 1890, η χωρομέτρηση της Κύπρου και η ετοιμασία χωρομετρικού σχεδίου για να γίνει πιο αξιόπιστο και αποτελεσματικό το σύστημα εγγραφής.

Ενώ βρισκόταν σε εξέλιξη η χωρομέτρηση και χαρτογράφηση της Κύπρου, που άρχισε το 1904, ψηφίστηκε και εφαρμόστηκε ο περί Εγγραφής και Εκτίμησης Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος αρ. 12 του 1907, με αντικείμενο την εγγραφή και εκτίμηση όλης της ακίνητης ιδιοκτησίας μέχρι το 1929.

Με την συμπλήρωση της χωρομέτρησης/χαρτογράφησης ακολούθησε η εκτίμηση και η εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας στο Κτηματικό Μητρώο. Στο Μητρώο περνούσαν όλα τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν κάθε ακίνητο ξεχωριστά καθώς και το όνομα και συμφέρον του κάθε κυρίου. Το αποτέλεσμα της εγγραφής αυτής ήταν η χορήγηση από το Κράτος επίσημου τίτλου ιδιοκτησίας στον κύριο του ακινήτου.

Η συμπλήρωση της εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο έγινε το 1929. Από την διαδικασία αυτή προέκυψαν τρία κτηματολογικά βιβλία τα οποία μέχρι σήμερα βρίσκονται σε χρήση:

Βελτιωμένος τύπος Μητρώου Εγγραφής (Land Register) όπου καταχωρούνται όλες οι ιδιοκτησίες, με λεπτομέρειες για την ταυτότητα της κάθε μιας.

Φορολογικό Μητρώο (Tax Register) όπου κατεχωρείτο όλη η ακίνητη ιδιοκτησία κάθε προσώπου κατά γεωγραφική περιοχή, με την συνολική αξία της ιδιοκτησίας για υπολογισμό των κτηματικών φόρων.

Δελτίο Εκτιμητών (Value Schedule) που είναι γνωστό ως Φόρμα N115, με περιγραφή του ακινήτου κατά γεωγραφική περιοχή και φύλλο/σχέδιο, το εμβαδό του, την τοποθεσία και αναφορά στο δικαιούχο πρόσωπο και στην αξία του ακινήτου.

Μετά την ψήφιση του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας(Διακατοχή, Εγγραφής και Εκτίμηση) Νόμος Κεφ.224, που τέθηκε σε εφαρμογή από την 01/09/1946, καταργήθηκαν οι Οθωμανικοί νόμοι και πολλοί από τους μεταγενέστερους αποικιακούς μεταξύ των οποίων και ο Νόμος 12 του 1907, ο οποίος ίσχυε μέχρι τότε και η εγγραφή, διακατοχή και εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας τίθεται πάνω σε νέες σύγχρονες βάσεις.

Το 1995 άρχισε και σήμερα βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο η μηχανογράφηση του κτηματικού μητρώου.

Σχετικοί σύνδεσμοι

[Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας](#)

[Υπουργείο Εσωτερικών](#)

Τελευταία επικαιροποίηση: 11/03/2024

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.