



## Tagállami szintű ingatlannyilvántartások - Ciprus

### Mit kínál az ingatlan-nyilvántartás?

Az ingatlan-nyilvántartást az  **Ingatlan-nyilvántartási és Földmérési Osztály** (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) üzemelteti, amely a  **Belügyminisztérium** (Υπουργείο Εσωτερικών) szervezeti egysége. Az ingatlan-nyilvántartás nagy részét a Földhivatali Információs Rendszer (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) 1995 szeptemberében kezdődött kiépítése során számítógépesítették. A Földhivatali Információs Rendszer négy adatbázist tartalmaz: a jogi adatbázist (κτηματολογική βάση), az adóügyi adatbázist (εκτιμητική βάση), a digitális/kataszteri adatbázist (γεωγραφική/κτηματική βάση) és a földmérési adatbázist (χωρομετρική βάση).

A ciprusi ingatlan-nyilvántartás valamennyi nyilvántartott telek és egyéb ingatlan azonosítására vonatkozóan tartalmaz információkat. Ennél is fontosabb azonban, hogy tartalmazza a telek vagy egyéb ingatlan földmérési adatait, helyét, leírását, területét, adózási szempontú értékét, továbbá valamennyi dologi jogi terhet, adásvételi szerződéseket, szolgálmat, bérletet, a korlátozó rendelkezéseket vagy ezekhez kapcsolódó egyéb információt. Tartalmazza továbbá a tulajdonos vagy tulajdonosok adatait, az egyes tulajdonosok tulajdoni hányadát, valamint az ingatlan megszerzésének módját és időpontját.

2009. július 14-én a jogi adatbázis Ciprus szabad és megszállt területeiről összesen 1 082 660 000 ingatlant (85,25%) tartalmazott.

### Ingyenes-e az ingatlan-nyilvántartáshoz való hozzáférés?

Az ingatlan-nyilvántartáshoz és a Földhivatali Információs Rendszer nyilvánosan nem hozzáférhető. Csak érdekelt felek és csak azon ingatlanok vonatkozásában kérhetnek információt, amelyekhez jogi érdekük fűződik.

Az Ingatlan-nyilvántartási és Földmérési Osztálytól kapott keresési igazolásért fizetendő díjak mértéke a kért információ függvényében változik.

#### Keresési igazolás

(a) egy meghatározott személy javára bejegyzett ingatlan vonatkozásában településenként	1,71 EUR
(b) egy meghatározott személy javára feljegyzett ingatlan vonatkozásában településenként	0,85 EUR
(c) egy meghatározott, bejegyzett ingatlan bejegyzett tulajdonosának nevére vonatkozóan ingatlanonként	0,85 EUR
(d) egy meghatározott ingatlan történeti adataira vagy dologi jogi terheire vonatkozóan, illetve bármely olyan egyéb információért, amelynek nincs meghatározott díja, keresési óránként	8,54 EUR

### Hogyan végezzünk keresést az ingatlan-nyilvántartásban

A jelenleg hatályos ciprusi szabályozás értelmében csak az érdekelt felek férhetnek hozzá az ingatlan-nyilvántartáshoz. Az információk szolgáltatása egy „keresési igazolás” elnevezésű dokumentum (πιστοποιητικό έρευνας) formájában történik. A keresési igazolást csak akkor adják ki, ha a kérelem benyújtása mellett az előírt díjat is megfizették az Ingatlan-nyilvántartási és Földmérési Osztály számára. A kérelmet az érdekelt fél (személyesen, illetve képviselője vagy meghatalmazottja útján) az N.50 nyomtatványon nyújthatja be, bármelyik földhivatalnál (Κτηματολογικό Γραφείο). Az ingatlanokról (az ingatlanok birtokáról, nyilvántartásáról és értékének meghatározásáról) szóló törvény (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος) 224. fejezetének 51A. §-a értelmében „érdekelt fél” a tulajdonos; a tulajdonos egyetemes vagy különös jogutódja; a másik személy tulajdonában álló ingatlanon található bármely fa, épület vagy egyéb tárgy tulajdonosa, és fordítva; az a személy, akinek az ingatlanhoz bármilyen joga vagy érdeke fűződik vagy aki az igazgató előtt megfelelően igazolja, hogy potenciális vásárló vagy

jelzálogkötelezett; az ingatlan tulajdonosa elleni bármely per felperese; az a hivatásos értékbecslő, aki egy meghatározott ingatlan kisajátításával kapcsolatos értékbecslés céljából kér információt, valamint az eddigiekben fel nem sorolt bármely olyan személy, akinek részére az igazgató az információ kiadását elrendeli.

A keresési igazolást az információt tartalmazó nyilvántartást vagy telekkönyvet kezelő földhivatal az N.51 nyomtatványon adja ki, és aláírva és az ingatlan-nyilvántartás bélyegzőjével ellátva átadja vagy megküldi a kérelmező részére.

## **Az ingatlan-nyilvántartás története**

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás elődjének tekinthető adatbázis az oszmán birodalom utolsó éveiben, 1858. április 21-ével jött létre, az oszmán földtörvény (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών) elfogadásával. Akkoriban az ingatlan-nyilvántartás elsődleges célja a földek, különösen az állami tulajdonban lévő, haszonbérbe adott földek nyilvántartása, valamint az ingatlanok adásvételének és átruházásának, illetve az ingatlanokon fennálló zálogjogok nyilvántartása volt.

Ez vezetett az első nyilvántartások kialakulásához, amelyekben valamennyi releváns cselekményt elkezdtek feljegyezni.

1860-ban új szabályozást fogadtak el, amely az összes ingatlan kötelező és rendszeres értékbecslését és nyilvántartását, valamint a tulajdonjogot igazoló okiratok kiadását írta elő (‘Γιοκλάμα’). A földeket a legtöbb faluban felmérték, és külön nyilvántartásba vették, az érdekelt személyeknek pedig nyilvántartási díjat kellett fizetniük a tulajdonjogot igazoló okirat megszerzéséhez. A fizetést elmulasztó személyek nem kaptak tulajdonjogot igazoló okiratot, és a nyilvántartás vonatkozó bejegyzései, amelyeket nem láttak el keltezéssel, 1943-tól érvényüket veszítették.

Amikor a törökök Ciprus feletti jogait 1878. június 4-én átadták Nagy-Britanniának, a britek változatlan formában megtartották a hatályban lévő rendszert, és az „ingatlan-nyilvántartást” az adókiadás és -beszedés eszközeként használták fel.

1890-ben azonban – a sok különböző nyilvántartás okozta nehézségek miatt – úgy határoztak, hogy a nyilvántartásokat sürgősen le kell fordítani angol nyelvre, és új, egységes nyilvántartást kell létrehozni. A régi nyilvántartások valamennyi bejegyzését pontosan az új nyilvántartásba való áttétel napján hatályos állapotnak megfelelően vezették át az új nyilvántartásba, amelyet településenként készítették.

1904-ben, az adózási célú földmérésről szóló 1890. évi 5. sz. törvény (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος) rendelkezései alapján, a nyilvántartási rendszer megbízhatóbbá és hatékonyabbá tétele érdekében megkezdődött Ciprus földjeinek felmérése.

Ciprus földjeinek (1904-ben megkezdett) felmérése és térképeinek elkészítése alatt elfogadták az ingatlanok nyilvántartásáról és értékének meghatározásáról szóló 1907. évi 12. sz. törvényt (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος) annak érdekében, hogy 1929-re az összes ingatlant nyilvántartásba vegyék és felmérjék.

A felmérés és a térképek elkészülte után meghatározták és nyilvántartásba vették az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlanok értékét. A nyilvántartás tartalmazta az egyes ingatlanokat azonosító valamennyi információt, továbbá minden tulajdonos nevét és tulajdonrészét. A bejegyzést követően az állam hivatalos, tulajdonjogot igazoló okiratot adott ki a tulajdonos részére.

A ciprusi ingatlanok nyilvántartásba vétele 1929-re fejeződött be. E folyamat eredményeként három, ma is használatos nyilvántartás jött létre:

1. a továbbfejlesztett ingatlan-nyilvántartás (Μητρώο Εγγραφής), amely valamennyi ingatlan adatait és azonosítását tartalmazza.
2. az adóügyi nyilvántartás (Φορολογικό Μητρώο), amelybe az ingatlanadó megállapítása céljából földrajzi területenként minden személy ingatlanát bejegyezték, az ingatlan teljes értékével együtt.
3. az értéknyilvántartás (Δελτίο Εκτιμητών), amely N115 nyomtatványként ismert, és amely földrajzi területenként és térképoldalanként tartalmazza az ingatlanok leírását (az ingatlan területe, elhelyezkedése, jogosultja és értéke).

Az ingatlanokról (az ingatlanok birtokáról, nyilvántartásáról és értékének meghatározásáról) szóló törvény 224. fejezetének elfogadásakor és 1946. szeptember 1-jén történt hatálybalépésekor az oszmán törvények mellett számos későbbi, gyarmati jogszabályt is hatályon kívül helyeztek, köztük az (akkor még hatályos) 1907. évi 12. sz. törvényt; így az ingatlanok birtoka, nyilvántartása és értékük meghatározása új, modern alapokra került.

Az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítése 1995-ben kezdődött, és jó ütemben halad.

## **Kapcsolódó linkek**

 [Ingatlan-nyilvántartási és Földmérési Osztály](#)

E lap nemzeti nyelvű változatát az adott tagállam tartja fenn. Az Európai Bizottság szolgálata készíti el a fordításokat a többi nyelvre. Előfordulhat, hogy az eredeti dokumentumon az illetékes tagállami hatóság által végzett változtatásokat a fordítások még nem tükrözik. Az Európai Bizottság nem vállal semmifajta felelősséget az e dokumentumban szereplő vagy abban hivatkozott információk vagy adatok tekintetében. Az ezen oldalért felelős tagállam szerzői jogi szabályait a Jogi nyilatkozatban tekintheti meg.

Utolsó frissítés: 23/07/2019