

## Kadasters in de lidstaten - Cyprus

### Welke gegevens bevat het kadaster?

Het beheer van de kadasters is in handen van de [Dienst voor onroerende goederen en landmeting](#) (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) van het [Ministerie van Binnenlandse Zaken](#) (Υπουργείο Εσωτερικών). De kadasters zijn grotendeels geautomatiseerd in het kader van de ontwikkeling van het landinformatiesysteem (LIS) (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ)), dat in september 1998 in werking is getreden. Het LIS omvat vier gegevensbanken: een juridische gegevensbank (κτηματολογική βάση), een fiscale gegevensbank (εκτιμητική βάση), een digitale/kadastrale gegevensbank (γεωγραφική/κτηματική βάση) en een gegevensbank met meetgegevens (χωρομετρική βάση).

Het kadaster van Cyprus bevat informatie over de kenmerken van elk geregistreerd stuk grond en onroerend goed. Het vermeldt tevens de kadastrale referentie van het stuk grond of onroerend goed, de ligging, een beschrijving, het oppervlak, de fiscale waarde en eventuele zakelijke rechten, lasten, verkoopakten, erfdienstbaarheden, huur- en verhuurovereenkomsten, beperkende clausules en andere relevante gegevens. Het voorziet tevens in informatie over de eigenaar of eigenaren, het aandeel van elke eigenaar en de wijze en datum van verkrijging van het onroerend goed.

Op 14 juli 2009 waren in de juridische gegevensbank in totaal 1 082 660 000 onroerende goederen uit het vrije en het bezette Cyprus (d.w.z. 85,25%) ingeschreven.

### Is de toegang tot het kadaster kosteloos?

Het kadaster en het landinformatiesysteem zijn niet toegankelijk voor het publiek. Alleen belanghebbende partijen kunnen informatie opvragen over onroerende goederen waarbij zij een rechtmatig belang hebben.

De vergoedingen die betaald moeten worden voor het verkrijgen van een certificaat van de Dienst voor onroerende goederen en landmeting variëren al naargelang de opgevraagde informatie.

### Certificaat

(a) voor een onroerend goed dat is geregistreerd op naam van een expliciet genoemde persoon, per gemeente of parochie	€ 1,71
(b) voor een onroerend goed dat is opgetekend op naam van een expliciet genoemde persoon, per gemeente of parochie	€ 0,85
(c) voor een bij naam genoemde geregistreerde eigenaar van een specifiek geregistreerd onroerend goed, per onroerend goed	€ 0,85
(d) voor de geschiedenis of zakelijke rechten betreffende een specifiek onroerend goed of enige andere informatie waarop geen voorgeschreven vergoeding van toepassing is, per uur zoekwerk	€ 8,54

### Hoe opzoeken verrichten in het kadaster

Krachtens de huidige Cypriotische wetgeving hebben alleen belanghebbende partijen toegang tot de kadasters. De opgevraagde informatie wordt beschikbaar gesteld in de vorm van een certificaat dat "zoekcertificaat" (πιστοποιητικό έρευνας) wordt genoemd. Het zoekcertificaat wordt slechts afgegeven nadat een aanvraag is ingediend en de voorgeschreven vergoeding is betaald aan de Dienst voor onroerende goederen en landmeting. Voor dit soort aanvragen moet formulier N.50 worden gebruikt en zij kunnen bij om het even welk kadastraal bureau (Κτηματολογικό Γραφείο) worden ingediend door een belanghebbende partij of haar vertegenwoordiger of advocaat. Overeenkomstig lid 51, letter a, van hoofdstuk 224 van de Wet op het onroerend goed (eigendom, registratie en waardering) (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος) wordt onder "belanghebbende

partij" verstaan de eigenaar, de universele of specifieke erfgenamen van diens eigendomstitel, de eigenaar van bomen, gebouwen of andere voorwerpen op terreinen die eigendom zijn van een andere persoon en vice versa, een persoon die enig recht of belang heeft bij het onroerend goed, een persoon die de directeur ervan overtuigt dat hij een kandidaatkoper of -hypotheeknemer is, de eiser in een zaak tegen de eigenaar van het onroerend goed, een professionele taxateur die specifieke informatie nodig heeft om de waarde van een bepaald onroerend goed te kunnen bepalen naar aanleiding van een onteigening en iedere niet nader genoemde persoon aan wie in opdracht van de directeur informatie dient te worden verstrekt.

Het zoekcertificaat wordt op formulier N.51 afgegeven door het kadastraal bureau dat verantwoordelijk is voor het register of boek waarin de informatie is geregistreerd, ondertekend en gewaarmerkt met het zegel van de dienst. Het wordt overhandigd aan de aanvrager of per post opgestuurd.

### **Geschiedenis van het kadaster**

De oorspronkelijke gegevensbank, waarvan het huidige kadaster een voortzetting is, gaat terug op de laatste jaren van het Ottomaanse rijk. Ze werd op 21 april 1858 opgericht naar aanleiding van de aanneming van de Ottomaanse Wet op het grondbezit (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών). Hoofddoel van het toenmalige kadaster was de registratie van vastgoed, met name van aan pachters aangeboden staatsgronden, en de optekening van de verkoop, overdracht en verhypothekering van onroerende goederen.

Zo ontstonden de eerste registers, waarin men dagelijks alle verrichte handelingen begon op te tekenen.

In 1860 werd een nieuwe wet aangenomen waarmee de systematische waardering en registratie van alle soorten onroerende goederen en de afgifte van de desbetreffende eigendomstitels verplicht werden gesteld ('Γιοκλάμα'). De grond van elke gemeente werd ruwweg opgemeten en ingeschreven in afzonderlijke registers. Belanghebbende personen moesten een inschrijvingsrecht betalen om een eigendomstitel te verkrijgen. Wie niet betaalde, kreeg geen eigendomstitel en sinds 1943 zijn de dienovereenkomstige gegevens in het register niet meer gedateerd en bijgewerkt en dus verlopen.

Op 4 juni 1878, toen de Turken hun rechten op Cyprus aan Groot-Brittannië overdroegen, hebben de Britten het toen vigerende systeem zonder enige wijziging gehandhaafd en hebben zij het kadaster gebruikt als een middel om belastingen te heffen en te innen.

De problemen die het bestaan van zoveel verschillende registers meebracht, hadden echter tot gevolg dat in 1890 werd geconcludeerd dat de registers dringend in het Engels moesten worden vertaald en in één nieuw register moesten worden ondergebracht. De in de oude registers vervatte gegevens werden, zoals zij op de datum van overdracht stonden ingeschreven, overgenomen in het nieuwe register, dat voor elke gemeente afzonderlijk werd voorbereid.

In 1904 werd begonnen met de opmeting van Cyprus krachtens de bepalingen van de Landmeting met het oog op de fiscale wetgeving (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος), Wet nr. 5 van 1890, om de betrouwbaarheid en de efficiëntie van het registratiesysteem te vergroten.

Tijdens de opmeting en kartering van Cyprus (waarmee zoals gezegd in 1904 was begonnen) werd de Wet op de registratie en waardering van onroerende goederen (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος), Wet nr. 12 van 1907, aangenomen om te waarborgen dat alle onroerende goederen geregistreerd en opgemeten zouden zijn in 1929.

Na de voltooiing van de meet- en karteringswerkzaamheden werden de onroerende goederen in het kadaster getaxeerd en geregistreerd. Het kadaster bevatte alle nodige informatie over ieder afzonderlijk onroerend goed alsmede de naam en het belang van iedere eigenaar. Na registratie gaf de overheid een officiële eigendomstitel af aan de eigenaar.

De registratie van onroerende goederen in Cyprus werd afgerond in 1929. Deze procedure leidde tot het ontstaan van drie registers die thans nog steeds in gebruik zijn:

1. een verbeterde versie van het kadaster (Μητρώο Εγγραφής), waarin de bijzonderheden en kenmerken van alle onroerende goederen zijn vervat;
2. een grondbelastingregister (Φορολογικό Μητρώο), waarin voor elk geografisch gebied eenieders onroerende goederen zijn geregistreerd, samen met de totale waarde van elk onroerend goed met het oog op het innen van de grondbelasting;
3. een waardetabel (Δελτίο Εκτιμητών), die bekendstaat als formulier N115, waarin het onroerend goed wordt beschreven volgens het geografisch gebied en het blad/plan (oppervlakte, ligging, begunstigde en waarde van het onroerend goed).

Met de aanneming van hoofdstuk 224 van de Wet op het onroerend goed (eigendom, registratie en waardering) en de inwerkingtreding ervan op 1 september 1946 werden de Ottomaanse wetten en vele van de latere koloniale wetten ingetrokken, met inbegrip van de toen nog van kracht zijnde Wet nr. 12 van 1907, en werd een nieuw, modern systeem ingevoerd voor de registratie, eigendom en waardering van onroerende goederen.

De automatisering van het kadaster, waarmee in 1995 een aanvang is gemaakt, is reeds ver gevorderd.

#### Links

[Dienst voor onroerende goederen en landmeting](#)

[Ministerie van Binnenlandse Zaken](#)

---

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken lidstaten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. De Europese Commissie aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot informatie of gegevens in dit document. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.

Laatste update: 23/07/2019