

Jakie informacje można znaleźć w cypryjskim rejestrze nieruchomości?

Administrowanie rejestrami nieruchomości jest zadaniem **Departamentu Nieruchomości i Geodezji** (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) w **Ministerstwie Spraw Wewnętrznych** (Υπουργείο Εσωτερικών). Rejestry nieruchomości zostały w dużej części skomputeryzowane w procesie opracowywania systemu informacji o nieruchomościach (LIS) (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ), który rozpoczął funkcjonowanie we wrześniu 1995 r. System LIS obejmuje cztery bazy danych: prawniczą bazę danych (κτηματολογική βάση), bazę danych podatkowych (εκτιμητική βάση), bazę danych cyfrowych/katastralnych (γεωγραφική/κτηματική βάση) oraz bazę danych geodezyjnych (χωρομετρική βάση).

Cypryjski rejestr nieruchomości zawiera informacje na temat danych identyfikacyjnych każdej wpisanej do niego działki lub nieruchomości. Co ważniejsze, zawiera on referencyjne dane geodezyjne na temat działki lub nieruchomości, jej położenia, opisu, powierzchni, wartości do celów podatkowych oraz wszelkich opłat rzeczowych, obciążeń, aktów sprzedaży, służebności, dzierżaw, umów, z których wynikają ograniczenia w dysponowaniu daną nieruchomością lub inne odnośne informacje. Zawarte są w nim także dane właściciela lub właścicieli, udziały każdego właściciela oraz informacje na temat tego, w jaki sposób i kiedy nieruchomość została nabyta.

W dniu 14 lipca 2009 r. do prawniczej bazy danych wprowadzono łącznie 1 082 660 000 nieruchomości w wolnym i okupowanym Cyprze (tj. 85,25%).

Czy dostęp do rejestru nieruchomości jest bezpłatny?

Nie ma publicznego dostępu do rejestru nieruchomości i elektronicznego systemu informacji o nieruchomościach. Tylko zainteresowane strony mogą wnioskować o udzielenie informacji na temat nieruchomości, w których mają uprawniony interes.

Opłaty wnoszone w celu uzyskania zaświadczeń o wynikach wyszukiwania wydawanych przez Departament Nieruchomości i Geodezji są różne w zależności od rodzaju żądanych informacji.

Zaświadczenie o wynikach wyszukiwania:

a) dotyczące nieruchomości zarejestrowanej na rzecz określonej osoby, w każdej wsi lub gminie	1,71 EUR
b) dotyczące nieruchomości wpisanej na rzecz określonej osoby, w każdej wsi lub gminie	0,85 EUR
c) dotyczące nazwiska zarejestrowanego właściciela określonej zarejestrowanej nieruchomości, dla każdej nieruchomości	0,85 EUR
d) dotyczące historii wpisów lub opłat rzeczowych dla określonej nieruchomości lub dla wszelkich innych informacji, dla których nie ma ustalonej opłaty, za każdą godzinę przeszukiwania	8,54 EUR

W jaki sposób przeszukiwać rejestr nieruchomości

Zgodnie z aktualnie obowiązującym na Cyprze ustawodawstwem, tylko zainteresowane strony mogą uzyskać dostęp do rejestrów nieruchomości. Informacje są udzielane w formie „zaświadczenia o wynikach wyszukiwania” (πιστοποιητικό έρευνας). Zaświadczenie o wynikach wyszukiwania wydaje się na podstawie wniosku i po wniesieniu opłaty do Departamentu Nieruchomości i Geodezji. Wnioski na formularzu N.50 mogą składać w dowolnym Urzędzie ds. Nieruchomości (Κτηματολογικό Γραφείο) zainteresowane strony, ich przedstawiciele bądź pełnomocnicy. Zgodnie z art. 51A rozdziału 224 ustawy o nieruchomościach (ich posiadaniu, rejestracji i wycenie) (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος), „zainteresowana strona” oznacza właściciela, jego ogólnych lub określonych następców prawnych, właściciela wszelkich drzew, budynków lub innych obiektów na działce, która należy do innych, i odwrotnie, osobę dysponującą jakimkolwiek prawem lub udziałem w nieruchomości, osobę, która wykaże wobec dyrektora, że jest potencjalnym nabywcą lub dłużnikiem hipotecznym, powodem w jakimkolwiek postępowaniu przeciwko właścicielowi nieruchomości, zawodowym rzeczoznawcą, który potrzebuje określonych informacji na temat potrzeby dokonania wyceny danej nieruchomości w związku z jej wywłaszczeniem, jak również każdą osobę dotąd niewskazaną, na rzecz której dyrektor wyda polecenie udzielenia informacji.

Zaświadczenie o wynikach wyszukiwania wydaje Urząd ds. Geodezji odpowiedzialny za rejestr lub księgę, w której informacje są wpisane, na formularzu N. 51 podpisanym i opatrzonym pieczęcią urzędową departamentu, przekazanym wnioskodawcy osobiście lub przesłanym drogą pocztową.

Historia rejestru nieruchomości

Początki bazy danych, będącej pierwowzorem aktualnego rejestru nieruchomości, sięgają ostatnich lat imperium otomańskiego, a dokładniej dnia 21 kwietnia 1858 r., kiedy został przyjęty otomański kodeks nieruchomości (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών). Głównym celem utworzenia rejestru nieruchomości w owym czasie było wpisywanie do niego nieruchomości, zwłaszcza stanowiących własność państwa, udostępnianych dzierżawcom je rolnikom, oraz rejestracja transakcji sprzedaży, przeniesienia własności nieruchomości i hipotek na nich ustanawianych.

Dało to początek pierwszym rejestrów, w których zaczęto wpisywać wszystkie wydawane na bieżąco akty.

W 1860 r. przyjęto nowe ustawodawstwo, na mocy którego ustalony został wymóg obowiązkowej i regularnej wyceny i rejestracji wszystkich form nieruchomości oraz przedkładania tytułów własności („Γιοκλάμα”). W każdej wsi dokonano pobieżnej inwentaryzacji nieruchomości, które następnie wpisano do osobnych rejestrów, a osoby zainteresowane musiały wnieść opłaty rejestracyjne w celu uzyskania tytułu własności. Osoby, które nie wniosły opłaty, nie uzyskiwały tytułu własności, odpowiednie wpisy w rejestrach pozostawiano niedatowane, a ich ważność wygasła z rokiem 1943.

W dniu 4 czerwca 1878 r., kiedy Turcy przekazali swoje prawa do Cypru Wielkiej Brytanii, Brytyjczycy utrzymali obowiązujący system i jako środka służącego nakładaniu i ściąganiu podatków używali z kolei „rejestru nieruchomości” .

Jednakże w 1890 r., z powodu trudności spowodowanych istnieniem tak wielu różnych rejestrów, zdecydowano o pilnej konieczności przetłumaczenia ich na język angielski i połączenia w jeden nowy rejestr. Wszystkie wpisy w starych rejestrach przeniesiono w brzmieniu, jakie miały w dniu ich przeniesienia do rejestru sporządzonego odrębnie dla każdej wsi.

W 1904 r. rozpoczęto inwentaryzację Cypru na podstawie przepisów ustawy o inwentaryzacji na potrzeby podatku dochodowego (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος) nr 5 z 1890 r., co miało przynieść większą rzetelność i skuteczność systemu rejestracyjnego.

W czasie inwentaryzacji i opracowania map Cypru (rozpoczętych w 1904 r.), uchwalono ustawę nr 12 z 1907 r. w sprawie rejestracji i wyceny nieruchomości (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος), która miała umożliwić rejestrację i inwentaryzację wszystkich nieruchomości aż do 1929 r. Po zakończeniu inwentaryzacji i opracowaniu map dokonano wyceny i wpisu nieruchomości do rejestru. Rejestr zawierał wszystkie informacje określające osobno każdą nieruchomość, nazwisko oraz tytuł do nieruchomości przysługujący każdemu właścicielowi. Po dokonaniu rejestracji państwo wydawało właścicielom urzędowe akty własności.

Rejestrację nieruchomości na Cyprze zakończono w 1929 r. W wyniku tej procedury utworzono trzy rejestry, które nadal są w użyciu: rejestr nieruchomości (Μητρώο Εγγραφής) w ulepszonej formie, identyfikujący nieruchomości i zawierający szczegółowe dane na ich temat; rejestr podatkowy (Φορολογικό Μητρώο), w którym wpisane są nieruchomości należące do poszczególnych osób w podziale na obszary geograficzne, wraz z ogólną wartością nieruchomości do celów ustalenia podatku od nieruchomości; wykaz wartości (Δελτίο Εκτιμητών), określany także mianem formularza N115, zawierający opis nieruchomości w podziale na obszary geograficzne oraz strony/plan (powierzchnia, położenie, korzystający oraz wartość nieruchomości).

Wraz z uchwaleniem ustawy o nieruchomościach (ich posiadaniu, rejestracji i wycenie), rozdz. 224, oraz jej ogłoszeniem w dzienniku ustaw w dniu 1 września 1946 r., uchylono ustawy otomańskie oraz wiele innych późniejszych kolonialnych przepisów prawnych, w tym ustawę nr 12 z 1907 r. (która w dalszym ciągu zamieszczona była w dzienniku ustaw) i wprowadzono nową, nowoczesną podstawę rejestracji, posiadania oraz wyceny nieruchomości. Rozpoczęta w 1995 r. komputeryzacja rejestru nieruchomości przebiega pomyślnie.

Ciekawe strony

[Departament Nieruchomości i Geodezji](#)

[Ministerstwo Spraw Wewnętrznych](#)

Ostatnia aktualizacja: 11/03/2024

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.