Katastre nehnuteľností v krajinách EÚ

Cipar

Aké informácie obsahuje kataster nehnuteľností?

Správa katastra nehnuteľnosti patrí pod pôsobnosť odboru pozemkových a geodetických služieb (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) ministerstva vnútra (Υπουργείο Εσωτερικών). Veľká časť katastrov nehnuteľností bola vybavená počítačovými systémami počas prípravy Pozemkového informačného systému (PIS) (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ), ktorý začal fungovať v septembri 1995. PIS obsahuje štyri databázy: právnu databázu (κτηματολογική βάση), daňovú databázu (εκτιμητική βάση), digitálnu databázu katastra nehnuteľností (γεωγραφική/κτηματική βάση) a geodetickú databázu (χωρομετρική βάση).
Cyperský kataster nehnuteľností obsahuje informácie o každom registrovanom pozemku alebo inom nehnuteľnom majetku. Čo je ešte dôležitejšie, obsahuje geometrické vymedzenie každého pozemku alebo nehnuteľnosti, umiestnenie, opis, rozlohu, finančnú hodnotu a vecné bremená, ťarchy, kúpne zmluvy, bremená, nájmy, obmedzujúce zmluvy alebo ďalšie príslušné informácie. Obsahuje aj podrobné informácie o vlastníkovi alebo vlastníkoch, ich vlastníckom podiele a ako a kedy bola nehnuteľnosť nadobudnutá.
V právnej databáze bolo k 14. júlu 2009 zaznamenaných celkovo 1 082 660 000 nehnuteľností na slobodnom a okupovanom území Cypru (t. j. 85,25 %)

Je prístup do katastra nehnuteľností bezplatný?

Verejnosť nemá prístup do katastra nehnuteľností ani do Pozemkového informačného systému. O informácie týkajúce sa nehnuteľnosti môžu požiadať len zainteresované strany, ktoré majú oprávnený záujem.
Poplatky za získanie výpisu z vyhľadávania odboru pozemkových a geodetických služieb sa líšia v závislosti od požadovanej informácie.
Výpis z vyhľadávania

a) nehnuteľnosť registrovaná na meno osoby za každú obec alebo farnosť	1,71 €
b) nehnuteľnosť zapísaná na meno osoby za každú obec alebo farnosť	0,85 €
c) meno registrovaného vlastníka konkrétnej zapísanej nehnuteľnosti za každú nehnuteľnosť	0,85 €
d) história vecných bremien na konkrétnom pozemku alebo akýchkoľvek ďalších informácií, za ktoré nie je predpísaný žiadny poplatok za každú hodinu vyhľadávania	8,54 €

Ako vyhľadávať v katastri nehnuteľností

Podľa súčasných právnych predpisov platných na Cypre do katastra nehnuteľností majú prístup len zainteresované strany. Informácie sa poskytujú v podobe potvrdenia, ktoré sa nazýva „výpis z vyhľadávania“ (πιστοποιητικό έρευνας). Výpis z vyhľadávania sa vydáva len po podaní žiadosti a zaplatení predpísaného poplatku odboru pozemkových a geodetických služieb. Žiadosti sa podávajú na formulári N.50 a môže ho podať na ktoromkoľvek Pozemkovom úrade (Κτηματολογικό Γραφείο) akákoľvek zainteresovaná strana alebo jej sprostredkovateľ alebo splnomocnený zástupca. Podľa § 51A kapitoly 224 zákona o nehnuteľnostiach (práve držby, registrácii a oceňovaní) (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος). „Zainteresovaná strana“ znamená vlastníka, jeho univerzálnych alebo osobitných právnych nástupcov, vlastníka stromov, budov alebo iných objektov na pozemku, ktoré patria niekomu inému a naopak, osobu s akýmkoľvek právom alebo podielom na nehnuteľnosti, osobu, ktorá uspokojivo vysvetlí riaditeľovi, že je budúci kupujúci alebo záložca, žalujúcu stranu v akomkoľvek konaní proti vlastníkovi nehnuteľnosti, znalca na oceňovanie nehnuteľnosti, ktorý vyžaduje určité informácie na účely ocenenia určitého nehnuteľného majetku v súvislosti s povinnou kúpou a akúkoľvek osobu, ktorá tu nie je uvedená, v súvislosti s ktorou riaditeľ nariadi, aby jej boli poskytnuté informácie.
Výpis z vyhľadávania, ktorý vydáva na formulári N.51 Pozemkový úrad zodpovedný za pozemkový register alebo knihu, do ktorej sa informácie zaznamenávajú, sa podpíše a opatrí pečaťou odboru pozemkových a geodetických služieb a odovzdá alebo pošle žiadateľovi.

História katastra nehnuteľností

Databáza, ktorá bola predchodcom súčasného katastra nehnuteľností, sa začala viesť v posledných rokoch Otomanskej ríše 21. apríla 1858 prijatím Otomanského pozemkového kódexu (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών). Hlavným účelom pozemkového registra bola v tom čase registrácia pozemkov, najmä štátom vlastnených pozemkov prenajatých farmárom a zaznamenávanie predajov a prevodov a hypoték na nehnuteľnosti.
To viedlo k vzniku prvých registrov, do ktorých sa začali zaznamenávať všetky denné úkony.
Nový právny predpis bol prijatý v roku 1860 a vyžaduje povinné a systematické oceňovanie a registráciu všetkých foriem nehnuteľnosti a vydávanie príslušných listov vlastníctva (‘Γιοκλάμα’). Pozemky sa v každej dedine zhruba vymerali a zapísali do osobitných registrov a zainteresované osoby museli zaplatiť registračný poplatok, aby mohli získať list vlastníctva. Osoby, ktoré nezaplatili, nedostali list vlastníctva a príslušné zápisy v katastroch nehnuteľností ostali bez dátumu a od roku 1943 boli vynechané.
Dňa 4. júna 1878, keď Turci odstúpili svoje práva nad Cyprom Británii, Briti ponechali platný systém bez zmien a „kataster nehnuteľností“ využili zase ako prostriedok na vymeriavanie a vyberanie daní.
V roku 1890 sa však z dôvodu, že im vedenie toľkých rozličných registrov spôsobovalo problémy, rozhodli, že je nutné preložiť ich do angličtiny a zlúčiť do jedného nového registra. Všetky záznamy v starých registroch sa previedli presne v takom stave, v akom boli k dátumu prevodu do tohto registra, ktorý bol pripravený za každú obec osobitne.
V roku 1904 sa začal na Cypre prieskum na základe ustanovení zákona o mapovaní na účely výnosov (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος) č. 5 z roku 1890 s cieľom zabezpečiť, aby bol systém registrácie spoľahlivejší a efektívnejší.
Zatiaľ čo prebiehal prieskum a mapovanie Cypru (ktorý sa začal v roku 1904), bol prijatý zákon o registrácii a oceňovaní nehnuteľného majetku (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος) č. 12 z roku 1907 na účely registrácie a prieskumu všetkého nehnuteľného majetku do roku 1929.
Po dokončení prieskumu a mapovania sa nehnuteľný majetok v katastri nehnuteľností ocenil a zaregistroval. Katastre nehnuteľností obsahovali všetky informácie, ktoré vymedzovali každú jednu nehnuteľnosť a meno a vlastnícky podiel každého vlastníka. Po zápise nehnuteľností do katastra nehnuteľností štát vydal vlastníkovi oficiálny list vlastníctva.
Registrácia nehnuteľností sa na Cypre skončila v roku 1929. Tento postup viedol k vzniku troch registrov, ktoré sa ešte stále používajú:

Zlepšený typ katastra nehnuteľností (Μητρώο Εγγραφής) obsahujúci podrobné informácie a identifikáciu všetkých nehnuteľností.
Daňový register (Φορολογικό Μητρώο), do ktorého bola zapísaná nehnuteľnosť každej osoby podľa geografických oblastí spolu s celkovou hodnotou nehnuteľností na účely dane z pozemku.
Príloha o hodnote majetku (Δελτίο Εκτιμητών), známa ako formulár N115, obsahujúca opis nehnuteľností podľa geografických oblastí a stranu/plán (rozlohu, umiestnenie, príjemcu alebo hodnotu nehnuteľností).
Po prijatí zákona o nehnuteľnostiach (práve držby, registrácii a oceňovaní) kapitola 224 a po uverejnení 1. septembra 1946 v zbierke zákonov, otomanské zákony a veľa neskorších koloniálnych zákonov boli zrušené vrátane zákona č. 12 z roku 1907 (ktorý bol ešte stále v zbierke zákonov) a zaviedol sa nový moderný základ pre registráciu, právo držby a oceňovanie nehnuteľného majetku.
Vybavovanie katastrov nehnuteľností výpočtovou technikou sa začalo v roku 1995 a úspešne pokračuje.

Súvisiace odkazy

Odbor pozemkových a geodetických služieb

Ministerstvo vnútra

Posledná aktualizácia: 11/03/2024

Obsah pôvodných vnútroštátnych jazykových verzií na tejto webovej lokalite spravujú príslušné členské štáty. Preklady týchto textov zabezpečila Európska komisia. V prekladoch preto ešte môžu chýbať možné úpravy pôvodných textov, ktoré neskôr vykoná príslušný štátny orgán členského štátu. Európska komisia vylučuje akúkoľvek zodpovednosť za akékoľvek informácie alebo údaje obsiahnuté alebo uvedené v tomto dokumente. Právne normy v oblasti autorských práv členského štátu zodpovedných za túto stránku nájdete v právnom oznámení.