

## Domov&gt;Poslovni registri, zemljiške knjige in registri insolventnosti&gt;Zemljiške knjige v državah članicah EU

## Zemljiške knjige v državah članicah EU

Ciper

## kateri podatki so v zemljiški knjigi?

Za upravljanje zemljiških knjig je odgovoren **oddelek za zemljišča in geodezijo** (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) na **ministrstvu za notranje zadeve** (Υπουργείο Εσωτερικών). Večji del zemljiških knjig je bil računalniško podprt med razvojem sistema zemljiških informacij (SZI) (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ)), ki se je začel septembra 1995. SZI vključuje štiri zbirke podatkov: pravno (κτηματολογική βάση), davčno (εκτιμητική βάση), digitalno/katastrsko (γεωγραφική/κτηματική βάση) in geodetsko (χωρομετρική βάση).

Ciprska zemljiška knjiga vsebuje identifikacijske podatke o vsaki registrirani parceli ali enoti nepremičnine. Kar je še pomembneje, vsebuje katastrske podatke o parceli ali enoti, lokacijo, opis, površino, davčno vrednost in vse stvarne obremenitve, hipoteke, kupoprodajne pogodbe, služnostne pravice, najemne/zakupne pravice, omejevalne dogovore ali druge povezane informacije. Vsebuje tudi podatke o lastniku oziroma lastnikih, deležu vsakega lastnika ter o tem, kako in kdaj je bila posest pridobljena.

V pravni zbirki podatkov je bilo 14. julija 2009 v svobodnem in zasedenem delu Cipra evidentiranih 1 082 660 000 nepremičnin (tj. 85,25 %).

## Ali je dostop do zemljiške knjige brezplačen?

Zemljiška knjiga in sistem zemljiških informacij nista javno dostopna. Za informacije o posesti, glede katere imajo legitimen interes, lahko zaprosijo le zainteresirane strani.

Takse, ki jih je treba plačati za pridobitev potrdila o poizvedbi od oddelka za zemljišča in geodezijo, se razlikujejo glede na zahtevane informacije.

Potrdilo o poizvedbi

(a) za posest, registrirano na imenovano osebo, za vsako vas ali župnijo	1,71 EUR
(b) za posest, evidentirano na imenovano osebo, za vsako vas ali župnijo	0,85 EUR
(c) za ime registriranega lastnika določene registrirane posesti, za vsako posest	0,85 EUR
(d) za zgodovino ali stvarne obremenitve določene posesti oziroma za katere koli druge informacije, za katere taksa ni predpisana, za vsako uro poizvedovanja	8,54 EUR

## Kako iskati po zemljiški knjigi

V skladu z veljavno ciprsko zakonodajo imajo dostop do zemljiških knjig le zainteresirane strani. Informacije se zagotavljajo v obliki potrdila, ki se imenuje „potrdilo o poizvedbi“ (πιστοποιητικό έρευνας). Vsako potrdilo se izda šele, ko je bila predložena vloga in je bila plačana predpisana taksa oddelku za zemljišča in geodezijo. Vloge je treba na obrazcu N.50 predložiti na zemljiškem uradu (Κτηματολογικό Γραφείο), vložiti pa jih lahko katera koli zainteresirana stran, njen zastopnik ali odvetnik. V skladu z razdelkom 51A poglavja 224 zakona o nepremičninah (pravica do posesti, popis in cenitev) (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος) „zainteresirana stran“ pomeni lastnika, njegove univerzalne in specifične pravne naslednike, lastnike vseh dreves, stavb ali drugih objektov na zemljišču, ki pripada drugemu, in obratno, osebo, ki ima pravico ali interes do nepremičnine, osebo, ki upravitelju dokaže, da je bodoči kupec ali hipotetni dolžnik, tožnika v kakršni koli tožbi zoper lastnika posesti, strokovnega cenilca, ki zahteva določene informacije zaradi cenitve določene nepremičnine v povezavi z obveznim nakupom, in vsako osebo, ki še ni bila natančno opredeljena, glede katere upravitelj odredi, da ji je treba zagotoviti informacije.

Potrdilo o poizvedbi izda zemljiški urad, odgovoren za register ali knjigo, v kateri so evidentirane informacije, na obrazcu N.51, ki je podpisan in opremljen z žigom oddelka ter prosilcu izročen ali poslan po pošti.

## Zgodovina zemljiške knjige

Zbirka podatkov, ki je bila predhodnica sedanje zemljiške knjige, je bila vzpostavljena v zadnjih letih Otomanskega cesarstva, 21. aprila 1858, ko je bil sprejet otomanski zemljiški zakonik (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών). Glavni namen takratne zemljiške knjige je bil registrirati zemljišča, predvsem zemljišča v lasti države, dana v najem kmetom, ter evidentirati prodaje in prenose nepremičnin in hipoteke nanje.

Tako so nastali prvi registri, v katere so začeli vpisovati vse sproti nastale listine.

Leta 1860 je bila sprejeta nova zakonodaja, ki je zahtevala obvezno in sistematično cenitev in popis vseh oblik posesti ter predložitev zadevnih dokumentov o lastništvu (Γιοκλάμα). Zemljišča v vsaki vasi so bila grobo geodetsko odmerjena in vnesena v ločene registre, zainteresirane osebe pa so morale plačati registracijske pristojbine, da so lahko prejele dokument o lastništvu. Tisti, ki niso plačali pristojbin, niso prejeli dokumenta o lastništvu, ustrezni vnosi v register pa so ostali brez datuma in so z letom 1943 zastarali.

Ko so Turki 4. junija 1878 svoje pravice do Cipra odstopili Britaniji, so Britanci ohranili veljavni sistem v nespremenjeni obliki, „zemljiško knjigo“ pa uporabljali kot sredstvo za odmero in pobiranje davkov.

Zaradi težav, povezanih s tako velikim številom različnih registrov, pa je bila leta 1890 sprejeta odločitev, da jih je treba nujno prevesti v angleščino in združiti v en nov register. Vse vnose so v enaki obliki, kot so bili na datum prenosa, prenesli iz starih registrov v novega, in ta je bil pripravljen za vsako vas posebej.

Leta 1904 se je začelo kartografiranje Cipra na podlagi določb zakona o kartografiranju za namen davčnega prava (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος) št. 5 iz leta 1890, da bi sistem popisa postal zanesljivejši in učinkovitejši.

Med merjenjem in kartografiranjem Cipra (ki se je začelo leta 1904) je bil zaradi popisa in izmere vseh nepremičnin do leta 1929 sprejet zakon o popisu in cenitvi nepremičnin (Ο περί Εγγραφής και Εκτίμησης Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος) št. 12 iz leta 1907.

Po koncu merjenja in kartografiranja so bile nepremičnine v zemljiški knjigi ocenjene in registrirane. Knjiga je vsebovala vse informacije, ki so opredeljevale vsako nepremičnino, ter ime in interes vsakega lastnika. Po popisu je država lastniku izdala uradni dokument o lastništvu.

Popis nepremičnin na Cipru je bil končan leta 1929. Na podlagi tega postopka so nastali trije registri, ki se še vedno uporabljajo:

izboljšana zemljiška knjiga (Μητρώο Εγγραφής), ki vsebuje podrobnosti in identifikacijske podatke za vso posest,

davčni register (Φορολογικό Μητρώο), v katerem so bile evidentirane nepremičnine vsakega posameznika po geografskem območju, skupaj s celotno vrednostjo posesti za namene zemljiškega davka,

popis vrednosti (Δελτίο Εκτιμητών), znan kot obrazec N115, ki opisuje posest po geografskem območju in strani/načrtu (površina, lokacija, koristnik in vrednost posesti).

Ko je bilo sprejeto poglavje 224 zakona o nepremičninah (pravica do posesti, popis in cenitev) in 1. septembra 1946 vneseno v register zakonov, so bili razveljavljeni otomanski in številni poznejši kolonialni zakoni, vključno z zakonom št. 12 iz leta 1907 (ki je bil še vedno v registru zakonov), za popis, pravico do posesti in cenitev nepremičnin pa je bila uvedena nova sodobnejša podlaga.

Računalniško vodenje zemljiške knjige se je začelo uvajati leta 1995 in dobro napreduje.

#### **Sorodne povezave**

[Oddelek za zemljišča in geodezijo](#)

[Ministrstvo za notranje zadeve](#)

Zadnja posodobitev: 23/07/2019

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.