

## Κτηματολογία στα κράτη μέλη - Σκωτία



Η πρωτότυπη γλωσσική έκδοση [en](#) αυτής της σελίδας τροποποιήθηκε πρόσφατα. Η γλωσσική έκδοση που βλέπετε τώρα βρίσκεται στο στάδιο της μετάφρασης.

Στην παρούσα ενότητα παρέχεται επισκόπηση του κτηματολογίου της Σκωτίας.

### Τι προσφέρει το κτηματολόγιο της Σκωτίας;

Το κτηματολόγιο (Land Register) της Σκωτίας το οποίο καταρτίζεται και τηρείται από τα [Μητρώα της Σκωτίας \(Registers of Scotland\)](#) (RoS) αποτελεί τμήμα χαρτοφυλακίου μητρώων που τελεί υπό τη διαχείριση του οργανισμού αυτού. Ο πρωταρχικός σκοπός των RoS είναι η διασφάλιση της ακεραιότητας των μητρώων υπό τον έλεγχό τους και η παροχή πρόσβασης του κοινού σ' αυτά.

Το κτηματολόγιο προβαίνει στην οριστική εξέταση των τίτλων ιδιοκτησίας, βάσει της οποίας συντάσσεται δελτίο τίτλου (title sheet) που συγκεντρώνει διάφορες πληροφορίες από τους τίτλους σε ενιαίο έγγραφο, το οποίο τελεί υπό την εγγύηση του κράτος. Το δελτίο τίτλου επικυρώνεται με τη σφραγίδα του κτηματολογίου και περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (i) διάγραμμα του ακινήτου με βάση τον χάρτη της Χαρτογραφικής Υπηρεσίας (Ordnance Survey map)
- (ii) περιγραφή του ακινήτου
- (iii) το όνομα και την επωνυμία του δικαιούχου
- (iv) ασφάλειες επί του ακινήτου και
- (v) πραγματικά βάρη ή όρους επί του ακινήτου.

Τα εμπράγματα δικαιώματα, κατά τη σύσταση ή τη μεταβίβασή τους με χρηματικό αντάλλαγμα, μεταφέρονται στο κτηματολόγιο από άλλο μητρώο εμπράγματων δικαιωμάτων που επίσης τελεί υπό τη διαχείριση των RoS, το γενικό μητρώο τίτλων μεταβίβασης (General Register of Sasines) (GRS). Το GRS, που θεσπίστηκε στις αρχές του 17ου αιώνα, είναι ένα χρονολογικό μητρώο τίτλων ακινήτων το οποίο αποτελεί δημόσιο μητρώο των τίτλων ακινήτων. Το κτηματολόγιο αντικαθιστά σταδιακά το GRS. Επί του παρόντος, πάνω από το 56% των τίτλων στη Σκωτία έχει καταχωριστεί στο κτηματολόγιο, ποσοστό που καλύπτει περίπου το 23% του εδάφους της.

Τα RoS διαχειρίζονται επίσης δύο μικρότερα μητρώα που αφορούν συγκεκριμένα είδη εμπράγματων δικαιωμάτων: το μητρώο αγροτικών μισθώσεων (Crofting Register) και το μητρώο δικαιωμάτων προτίμησης των τοπικών κοινοτήτων επί γαιών (Register of Community Interests in Land). Ο θεσμός του crofting είναι μια μορφή μίσθωσης γεωργικών γαιών, που απαντά μόνο στη Σκωτία, διέπεται από ειδικό νόμο, και από τον Νοέμβριο του 2012, μπορεί να καταχωρίζεται στο μητρώο αγροτικών μισθώσεων. Το μητρώο κοινοτικών δικαιωμάτων προτίμησης των τοπικών κοινοτήτων επί γαιών θεσπίστηκε με νόμο του 2003 και περιλαμβάνει προτιμησιακά δικαιώματα αγοράς γαιών υπέρ φορέων των αγροτικών κοινοτήτων ή μισθωτών αγροτικής γης.

### Παρέχεται δωρεάν πρόσβαση στο κτηματολόγιο της Σκωτίας;

Για τις βασικές διαδικτυακές αναζητήσεις τόσο στο κτηματολόγιο όσο και στο GRS επιβάλλεται μικρό τέλος. Επίσης, επιβάλλεται τέλος για δελτία τίτλων και αντίγραφα τίτλων από τα μητρώα αυτά.

### Μέθοδος αναζήτησης στο κτηματολόγιο της Σκωτίας

Ανεξάρτητα από τη μορφή της αίτησης, οι αναζητήσεις στο κτηματολόγιο μπορούν να γίνουν με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- ονόματα
- διευθύνσεις

- αριθμό τίτλου ή
- χάρτη ευρετηρίου.

Οι αναζητήσεις στο GRS μπορούν επίσης να γίνουν με βάση ονόματα και διευθύνσεις.

## Ιστορικό των μητρώων της Σκωτίας

Εδώ και περίπου 700 χρόνια η Σκωτία τηρεί δημόσια μητρώα με στόχο να εξασφαλίζει τα εμπράγματα δικαιώματα του λαού της. Ήδη από τον 13ο αιώνα στο Κάστρο του Εδιμβούργου φυλάσσονταν μητρώα που αφορούσαν τίτλους έγγειας ιδιοκτησίας. Το General Register of Sasines θεσπίστηκε με νόμο του (παλαιού) [Κοινοβουλίου της Σκωτίας](#) το 1617 και από τότε παρέιχε δημόσιο μητρώο των εμπράγματων δικαιωμάτων.

Οι συζητήσεις για τη μετάβαση από μητρώο πράξεων (deeds) σε μητρώο τίτλων (titles) ξεκίνησαν περίπου ογδόντα χρόνια πριν από την ίδρυση του κτηματολογίου με νόμο το 1979. Το μητρώο αυτό εξαπλώθηκε σταδιακά σε όλη τη Σκωτία και από το 2003 καλύπτει το σύνολο του εδάφους της. Εν καιρώ θα αντικαταστήσει πλήρως το GRS. Η καθιέρωση του κτηματολογίου και του συστήματος του τίτλου ιδιοκτησίας υπό την εγγύηση του κράτους εξάλειψε σημαντικούς κινδύνους και αβεβαιότητες που εμπεριέχονταν στις συναλλαγές ακινήτων πριν από την ίδρυση του κτηματολογίου αυτού.

Τα RoS, έχοντας αναγνωρίσει τη σημασία του ελέγχου στο πλαίσιο του εκ του νόμου καθήκοντός τους να διασφαλίζουν και να διατηρούν την ακεραιότητα του κτηματολογίου, πρόσφατα ζήτησαν επίσημη αξιολόγηση του νόμου του 1979. Αυτό το εγχείρημα οδήγησε στην ψήφιση του νόμου του 2012 περί καταχώρισης στο κτηματολόγιο [Land Registration (Scotland) Act 2012]. Ο νόμος αυτός εναρμονίζει τη νομοθεσία για την καταχώριση με το εμπράγματο δίκαιο και θα αρχίσει να ισχύει πλήρως το 2014.

## Σχετικοί σύνδεσμοι

[Μητρώα της Σκωτίας \(Registers of Scotland\)](#)

---

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται το εκάστοτε κράτος μέλος. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη όσον αφορά τις πληροφορίες ή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται ή για τα οποία γίνεται λόγος στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.

Τελευταία επικαιροποίηση: 10/11/2014