

Jerzy Kopyra

Pozarejestrowy system przenoszenia praw do nieruchomości położonych na terenie Anglii i Walii

Przedstawienie pozarejestrowego systemu przenoszenia praw do nieruchomości (unregistered system of conveyancing) wymaga, po pierwsze, wskazania katalogu tychże praw, po wtóre, zarysowania systemu prawnego common law oraz equity¹.

I. Angielski system prawny

W Wielkiej Brytanii nie obowiązuje jeden system prawny. Prawo szkockie, ukształtowane pod wpływem rzymskim, wykazuje znaczną odmienną od prawa Anglii i Walii czy też prawa Irlandii Północnej.² Angielski system prawny jest systemem prawa precedensowego, opartego na tradycji prawa powszechnego (common law), kształtowanego począwszy od XI w. przez sądy królewskie sprawujące jurysdykcję na terytorium całego państwa. W odniesieniu do orzeczeń sądów królewskich zastosowano zasadę stałości decyzji (stare decisis)³, co spowodowało, że stały się one precedensami do rozstrzygnięcia w przyszłości wszystkich czy podobnych spraw. Ważnym etapem rozwoju prawa precedensowego jest pojawienie się specjalnego sądu kanclerskiego (Court of Chancery), który w odróżnieniu od sądów królewskich został powołany do rozpatrywania spraw nie na podstawie norm prawnych (rules of law), wynikających z orzecznictwa tych sądów, ale na podstawie zasady słuszności – equity. Na przestrzeni wieków orzeczenia sądu kanclerskiego, łącznie z orzeczeniami sądów królewskich, złożyły się na angielski system prawa precedensowego (case law). Mimo istotnych różnic między equity i common law w ścisłym tego słowa znaczeniu, ich precedensowy charakter sprawia, że zwłaszcza w doktrynie prawnej państw Europy kontynentalnej obejmuje się je łącznym terminem common law⁴. Pomimo to, dla potrzeb niniejszego artykułu, wyraźnie rozróżnię system prawny common law od systemu prawnego equity.

Katalog praw do nieruchomości w angielskim prawie nie-ruchomości (Land Law)⁵

Na wstępie należy podkreślić, że prawo regulujące problematykę nieruchomości (land) w Anglii i Walii przedstawia diametralnie różne koncepcje praw mających za przedmiot nieruchomość niż systemy prawne obowiązujące na pozostałym obszarze Wielkiej Brytanii.

W ujęciu prawa angielskiego, własność (ownership) wszystkich nieruchomości (lands) przysługuje tylko i wyłącznie Koronie (Crown), a zatem jedynym właścicielem (owner) wszystkich nieruchomości położonych na terenie Anglii jest monarcha⁶. Koncepcja ta swój początek bierze jeszcze z czasów

podboju Anglii przez Wilhelma Zdobywcę (XI w.) i w niezmiennym kształcie zachowała się do dnia dzisiejszego.

A zatem nikt oprócz monarchy nie może być właścicielem nieruchomości pojmowanej jako przedmiot materialny, jedynie może być podmiotem praw do nieruchomości.

Paragraf 1 ust. 1 ustawy o prawie własności (Law of Property Act)7 z 1925 r. wskazuje na istnienie w systemie common law dwóch najważniejszych praw do nieruchomości (estates in land albo legal estates):

1) estate in fee simple absolute in possession, czyli freehold.

Powołane prawo jest najpełniejszym co do zasady nieograniczonym, bezterminowym oraz przenaszalnym i dziedzicznym prawem do nieruchomości, dającym jego dysponentowi najszersze uprawnienia.

2) term of years absolute, zwane leasehold

Prawo to definiowane jest jako prawo do wyłącznego posiadania nieruchomości przez czas oznaczony, krótszy niż okres władania nieruchomością przez udzielającego lease8.

Uprawnieni z tytułu estate in fee simple absolute in possession oraz term of years absolute określani są także mianem estate owners.

Oprócz praw do nieruchomości przysługujących estate owners, w angielskim prawie nieruchomości występują jeszcze prawa osób trzecich do nieruchomości (third-party rights in land), dzielące się na prawa funkcjonujące w reżimie common law (legal interests) oraz prawa funkcjonujące w reżimie equity (equitable interests).

II. Dwa systemy przenoszenia praw do nieruchomości (estate, interest)

Na terenie Anglii i Walii obowiązują obecnie dwa systemy przenoszenia praw do nieruchomości (conveyancing). Pierwszy, pozarejestrowy (unregistered system of conveyancing), sięga jeszcze średniowiecza i znajduje zastosowanie do nieruchomości nieujawnionych w księdze wieczystej (Land Register), tzw. unregistered lands, drugi zaś, rejestrowy (registered land system), obejmuje nieruchomości w księdze wieczystej ujawnione, tzw. registered lands.

Podstawą prawną pierwszego z powołanych systemów jest ustawa LPA z 1925 r. z późniejszymi zmianami (reformująca archaiczne reguły common law i equity) oraz ustawa o obciążeniach nieruchomości (Land Charges Act)9 z 1972 r., natomiast drugi system oparty jest na ustawie o rejestracji nieruchomości (Land Registration Act)10 z 2002 r., która, wchodząc w życie 13 października 2002 r., uchyliła dotychczas obowiązującą ustawę o tej samej nazwie z 1925 r.

W pozarejestrowym systemie przenoszenia praw do nieruchomości uprawniony, który zamierza zbyć swoje prawo do nieruchomości, winien wykazać nabywcy (purchaser), że jest dysponentem

przedmiotowego prawa i wywodzi je od osoby lub osób będących w jego posiadaniu przez co najmniej 15 lat (zgodnie z § 23 LPA z 1969 r.)¹¹.

III. Procedura przenoszenia praw do nieruchomości

Opis modelowej procedury przenoszenia praw do nieruchomości zawiera czwarta edycja krajowego protokołu Towarzystwa Prawniczego (Law Society's National Conveyancing Protocol, 4 edition)¹², który dotyczy pozarejestrowego przenoszenia przedmiotowych praw. Powołany dokument przenoszenia praw do nieruchomości jest rekomendowany przez Towarzystwo Prawnicze (Law Society) adwokatom (solicitors¹³) oraz praktykom (practitioners) specjalizującym się w procedurze cesji (conveyancing) jako swojego rodzaju „kodeks dobrych praktyk”.

Zarówno w ramach pozarejestrowego systemu przenoszenia praw do nieruchomości, jak i systemu rejestrowego procedura przenoszenia praw do nieruchomości obejmuje następujące etapy:

- 1) uzyskiwanie informacji na temat nieruchomości (pre-contract searches and enquires), tj. zespół czynności dokonywanych przez nabywcę albo jego prawnika przed zawarciem umowy (contract), mających na celu ustalenie stanu prawnego nieruchomości;
- 2) zawarcie umowy (contract) o przeniesienie prawa do nieruchomości (estate, interest);
- 3) badanie tytułu do nieruchomości (investigating of title), tj. zespół czynności dokonywanych przez nabywcę albo jego prawnika, mających na celu zbadanie tytułu prawnego (title) zbywcy do nieruchomości¹⁴ i równoległe występująca procedura wywodzenia tytułu do nieruchomości (deducing of title), w ramach której zbywca winien udowodnić, że powołany tytuł do nieruchomości przysługuje mu i może skutecznie przenieść go na nabywcę;
- 4) przeniesienie prawa do nieruchomości – conveyance (w przypadku pozarejestrowego systemu przenoszenia praw do nieruchomości) oraz transfer (w przypadku systemu rejestrowego).

W niniejszym opracowaniu zostaną omówione kolejno wszystkie powołane etapy procedury przenoszenia praw do nieruchomości, w ramach systemu pozarejestrowego.

1. Uzyskiwanie informacji na temat nieruchomości (pre-contract searches)

Według protokołu LSNCP, uzyskaniem informacji na temat nieruchomości powinien zajmować się tylko prawnik zbywcy, a wydatki z tym związane winny obciążać raczej zbywcę niż nabywcę¹⁵. Powołana procedura obejmuje m.in.:¹⁶

- 1) uzyskiwanie informacji w urzędach lokalnych (local authority search and enquires);
- 2) uzyskiwanie informacji w siedzibach spółek wodnych (water companies);
- 3) uzyskiwanie informacji o nieruchomościach, na których prowadzone jest wydobywanie węgla kamiennego (coal mining search);
- 4) przeszukiwanie wykazu map (index map search).

W odróżnieniu od innych sposobów pozyskiwania informacji o nieruchomości, które znajdują zastosowanie w obydwu systemach przenoszenia praw do nieruchomości, przeszukiwanie wykazu map, znajdujących się w aktach księgi wieczystej, przeprowadza się przede wszystkim w ramach systemu pozarejestrowego przenoszenia praw do nieruchomości;

5) uzyskiwanie informacji o spółce-zbywcy w rejestrze handlowym (company search);

W rejestrze handlowym sprawdza się, czy spółka-zbywca jest w nim ujawniona i czy nie toczy się wobec niej postępowanie likwidacyjne,

6) wizja lokalna nieruchomości (physical search on inspection of the property);

7) uzyskiwanie informacji z zakresu ochrony środowiska (environmental searches).

1.1. Krajowy system informacji o nieruchomościach (National Land Information System)

Krajowy system informacji o nieruchomościach, to połączone siecią komputerową bazy danych o nieruchomościach znajdujące się w różnych agencjach, instytucjach publicznych i władzach lokalnych (local authorities) uczestniczących w procedurze przenoszenia praw do nieruchomości. Informacje te stanowią dla nabywcy kompendium niezbędnej wiedzy o nieruchomości. Uzyskiwanie informacji następuje poprzez strony internetowe firm licencjonowanych przy krajowym systemie informacji o nieruchomościach¹⁷. W ramach powołanego systemu wykorzystuje się także pierwszy w Wielkiej Brytanii indeks adresów nieruchomości (National Land and Property Gazetteer), w którym każda nieruchomość posiada swój niepowtarzalny numer (Unique Property Reference Number – UPRN)¹⁸.

1.2. Kwestionariusze (pre-contract enquiries)

Ze względu na fakt, że podpisanie umowy kreuje po stronie zbywcy obowiązek przeniesienia prawa do nieruchomości, a po stronie nabywcy obowiązek nabycia tego prawa oraz ze względu na ograniczony obowiązek ujawniania przez zbywcę informacji o nieruchomości, nabywca winien bardzo dokładnie zbadać stan prawny nieruchomości. Powołanemu celowi służą m.in. kwestionariusze zawierające zestawy pytań dotyczących nieruchomości. Przedmiotowe kwestionariusze sporządzane są ad hoc, na potrzeby konkretnej transakcji, występują również w postaci gotowych formularzy, np. w ramach wspomnianego już protokołu LSNCP.

2. Umowa (contract)

Po uzyskaniu przez nabywcę wszelkich niezbędnych informacji o nieruchomości, w szczególności po upewnieniu się, że zbywca dysponuje stosownym tytułem do nieruchomości, strony mogą zawrzeć umowę. Należy podkreślić, że do momentu zawarcia umowy nabywca i zbywca nie są związani żadnym stosunkiem prawnym, stąd wycofanie się w tym czasie z transakcji nie jest uznawane pod rządami prawa nieruchomości za niewykonanie zobowiązania (breach of contract) i nie pociąga za sobą żadnej odpowiedzialności prawnej. Umowa o przeniesienie prawa do nieruchomości winna spełniać podstawowe wymagania stawiane umowom przez angielskie prawo zobowiązań (Law of Contracts), przede wszystkim winna zawierać zgodne oświadczenia stron umowy obejmujące

zobowiązanie do zbycia prawa do nieruchomości oraz zobowiązanie do jego nabycia. Ponadto, jeśli umowa została zawarta albo ma być zawarta po 27 sierpnia 1989 r., objęta jest jeszcze dodatkowymi wymogami, zawartymi w ustawie o prawie własności – varia (Law of Property Act (Miscellaneous Provisions))¹⁹ z 1989 r. A zatem, w zależności od tego, czy umowa o przeniesienie prawa do nieruchomości została zawarta przed czy po 27 sierpnia 1989 r., poddana jest różnym reżimom prawnym, o których mowa poniżej.

2.1. Umowy zawarte przed 27 sierpnia 1989 r.²⁰

Przed 27 sierpnia 1989 r. umowy mające za przedmiot nieruchomość mogły być zawierane w formie ustnej albo pisemnej, jednak wykonalność umów ustnych (oral contracts) uzależniona była od potwierdzenia w formie pisemnej albo na drodze częściowego wykonania (part performance²¹). Zgodnie z § 40 ust.1 LPA z 1925 r., jeśli umowa sprzedaży (contract for the sale) czy też umowa przeniesienia (contract for the disposition) nieruchomości albo prawa do nieruchomości nie została zawarta w formie pisemnej i nie zostały sporządzone żadne memoranda ani notatki jej dotyczące, podpisane przez strony umowy albo przez osoby przez strony prawnie umocowane, nie można wnieść powództwa o jej wykonanie.

Hipoteza przepisu § 40 ust. 1 LPA z 1925 r. obejmuje szerokie spektrum umów, tj. umowę sprzedaży fee simple oraz lease, jak również umowę o ustanowienie lease²² i innych praw, takich jak hipoteka (mortgage)²³ oraz służebności (easements). A zatem, gdy w niniejszym opracowaniu jest mowa o umowie sprzedaży czy też umowie przeniesienia nieruchomości albo prawa do nieruchomości (expressis verbis wskazanych w omawianym przepisie), należy pod tym pojęciem rozumieć umowy objęte powyższą hipotezą, określane także zbiorczo mianem umów o przeniesienie praw do nieruchomości.

2.2. Umowy zawarte po 27 sierpnia 1989 r.

W wyniku nowelizacji ustawy LPA z 1925 r. § 40 ust. 1 został zastąpiony przez § 2 ust. 1-3 LPA (MP) z 1989 r. w następującym brzmieniu:

§ 2 ust. 1. Umowa sprzedaży oraz umowa przeniesienia nieruchomości albo prawa do nieruchomości może zostać zawarta tylko w formie pisemnej i musi zawierać wszystkie postanowienia stron wyraźnie sformułowane w jednym dokumencie, a w przypadku umowy dochodzącej do skutku poprzez wymianę jednobrzmiących egzemplarzy umowy – w każdym z nich.

§ 2. Warunki umowy mogą zostać wyraźnie w niej sformułowane albo zawarte w innych dokumentach, do których umowa odsyła.

§ 3. Dokument, zawierający warunki umowy, musi zostać podpisany przez każdą stronę albo przez jej pełnomocnika. Jeżeli umowa dochodzi do skutku poprzez wymianę jednobrzmiących egzemplarzy umowy, każdy z nich powinien zostać podpisany przez jedną stronę albo przez jej pełnomocnika.

Hipoteza cytowanego § 2 ust. 1 LPA (MP) z 1989 r. obejmuje taki sam katalog umów, co nowelizowany § 40 ust. 1 LPA z 1925 r., tj. umowę sprzedaży fee simple oraz lease, jak również

umowę o ustanowienie lease i innych praw, takich jak hipoteka (mortgage) oraz służebności. Zgodnie z § 2 ust. 1 LPA (MP) z 1989 r., umowa o przeniesienie prawa do nieruchomości musi zostać zawarta na piśmie, gdyż w przeciwnym wypadku jest nieważna. Wyjątek od powołanej zasady stanowi § 2 ust. 5 LPA (MP) z 1989 r., wskazując na umowy, których zawarcie nie wymaga zachowania formy pisemnej:

- 1) umowa o ustanowienie dzierżawy na okres krótszy niż 3 lata, tzw. short lease;
- 2) umowa zawierana w trybie przetargu publicznego;
- 3) umowa uregulowana w ustawie o służbach finansowych (Financial Services Act) z 1986 r.²⁴

2.3. Skutki zawarcia umowy w świetle equity

Należy podkreślić, że zawarcie umowy nie powoduje jeszcze przejścia prawa do nieruchomości na nabywcę. Aby taki transfer nastąpił, musi zostać sporządzony odrębny od umowy dokument (deed²⁵), a następnie:

- 1) podpisany przez stronę w obecności świadka, który poświadczy podpis strony poprzez złożenie na dokumencie swojego podpisu albo przez pełnomocnika strony w obecności dwóch świadków;
- 2) doręczony stronie transakcji albo jej pełnomocnikowi.

W świetle systemu equity, w przeciwieństwie do systemu common law nabywca od chwili podpisania umowy traktowany jest już jako uprawniony z tytułu prawa do nieruchomości, będącej przedmiotem transakcji. A zatem po zawarciu umowy mamy do czynienia z dwiema osobami uprawnionymi z tytułu tego samego prawa, ale wedle różnych reżimów prawnych, tj. equity oraz common law:

- 1) zbywca pozostaje uprawnionym w reżimie common law, tzw. legal owner;
- 2) nabywca uprawniony w reżimie equity, tzw. equitable owner.

Wszelkie ryzyko związane z nieruchomością przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy.

3. Badanie tytułu do nieruchomości (investigating of title) oraz wywodzenie tytułu do nieruchomości (deducing of title)

Jak to już zostało przedstawione w rozdziale III, celem badania tytułu do nieruchomości jest wykazanie, że zbywca to prawowity dysponent prawa do nieruchomości będącego przedmiotem transakcji, co sprowadza się do okazania dokumentów²⁶, na podstawie których powołane prawo było przenoszone aż do chwili nabycia go przez aktualnego zbywcę. Składanie dokumentów rozpoczyna tzw. root of title, czyli dokument, którego ważność i wiarygodność jest przez strony umowy o przeniesienie prawa do nieruchomości zgodnie uznawana, ujawniana zwykle w powołanej umowie. Z reguły prawnik nabywcy proponuje, aby funkcję root of title pełniła umowa sprzedaży prawa do nieruchomości, gdyż odpłatność takiego nabycia pozwala z dużą dozą prawdopodobieństwa przypuszczać, że tytuł prawny do nieruchomości został uprzednio dokładnie zbadany, skoro ktoś zdecydował się za niego zapłacić. Jak to już zostało podniesione w rozdziale II,

zbywca zobowiązany jest do wykazania posiadania dokumentów zgromadzonych kolejno na przestrzeni ostatnich 15 lat (zgodnie z § 23 LPA z 1969 r.).

3.1. Rejestr obciążeń nieruchomości (Land Charges Register)

Oprócz procedury opisanej w punkcie III 1. – 1.2, pozwalającej uzyskać informacje o obciążeniach ujawnionych w lokalnych rejestrach obciążeń nieruchomości (registers of local land charges), w ramach badania tytułu do nieruchomości sięga się do rejestru obciążeń nieruchomości. Zgodnie z ustawą LRA z 1972 r., w ramach rejestru obciążeń nieruchomości prowadzonych jest pięć oddzielnych rejestrów:

- 1) rejestr zawisłych postępowań (register of pending actions) mających za przedmiot nieruchomości;
- 2) rejestr rent gruntowych (register of annuities);
- 3) rejestr nakazów oraz zarządzeń sądowych, dotyczących nieruchomości (register of writs and orders affecting land);
- 4) rejestr układów zawartych z wierzycielami, dotyczących nieruchomości (register of deeds of arrangement affecting land);
- 5) rejestr obciążeń nieruchomości.

4. Przeniesienie prawa do nieruchomości (conveyance)

Ostatnim etapem procedury przenoszenia praw do nieruchomości w systemie pozarejestrowym jest sporządzenie dokumentu, na mocy którego prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na nabywcę. W wyniku sfinalizowania transakcji zbywca przekazuje nabywcy dokumenty dotyczące nieruchomości, znajdujące się w jego posiadaniu, a w przypadku sprzedaży prawa do nieruchomości nabywca uiszcza na jego rzecz cenę.

5. Rola notariusza angielskiego w pozarejestrowym systemie przenoszenia praw do nieruchomości²⁷

5.1. Struktura notariatu angielskiego

Na terenie Anglii i Walii istnieją dwie kategorie notariuszy:

- 1) scrivener notaries²⁸, których zasadniczą funkcją jest dokonywanie czynności notarialnych. Przedstawiciele powołanej grupy zawodowej do czasu wejścia w życie ustawy o dostępie do wymiaru sprawiedliwości (Access of Justice Act²⁹) z 1999 r., tj. do listopada 1999 r., posiadali wyłączne prawo do dokonywania czynności notarialnych na obszarze miasta Londynu i w promieniu trzech mil wokół Londynu;
- 2) general notaries nie posiadający przed wejściem w życie ustawy AJA z 1999 r. prawa do dokonywania czynności notarialnych na obszarze miasta Londynu ani w promieniu trzech mil wokół Londynu. Artykuł 53 tejże ustawy uchylił wyłączną jurysdykcję korporacji zawodowej scriveners na obszarze miasta Londynu, co spowodowało, że obecnie general notaries oraz scriveners notaries są uprawnieni do dokonywania czynności notarialnych na całym terytorium Anglii i Walii.

5.2. Zakres obowiązków notariuszy w ramach procedury przenoszenia praw do nieruchomości

Publikacja Brooke's Notary³⁰ określa notariuszy angielskich jako „prawników mianowanych przez radę notarialną (Court of Faculties), których zadaniem oraz obowiązkiem publicznym i powinnością jest sporządzanie, uwierzytelnianie lub poświadczanie swoją pieczęcią dokumentów, w tym m.in. aktów przeniesienia praw do nieruchomości, oraz innych dokumentów przeznaczonych do użytku także poza terytorium Anglii i Walii. W przeciwieństwie do notariuszy w innych krajach europejskich, notariusze angielscy rzadko zajmują się obrotem prawnym we własnym kraju. Transakcje te na ogół realizowane są przez adwokatów.

W Anglii notariusze uprawnieni są do obsługi transakcji przenoszenia praw do nieruchomości³¹. W prawie angielskim nie istnieje pojęcie dokumentu autentycznego (*acte authentique*), niemniej jednak notariusz może sporządzać dokumenty w tej formie, jeżeli jest ona wymagana przez prawo miejsca, w którym dokument ma wywołać skutki prawne. Prawo angielskie rozróżnia natomiast *deed* oraz *instrument under hand*. Oba rodzaje dokumentów są dokumentami prywatnymi, ale gdy dokument ma być sporządzony jako *deed*, muszą zostać spełnione określone wymogi formalne³².

Należy zaznaczyć, że rola, jaką pełni notariusz obsługujący transakcje przenoszenia praw do nieruchomości, sprowadza się do reprezentowania jednej ze stron transakcji i asystowaniu jej na poszczególnych etapach. A zatem zakres kompetencji notariusza w ramach powołanej procedury jest tożsamy z zakresem kompetencji innych osób obsługujących takie transakcje, np. adwokatów, także w zakresie sporządzania dokumentów transakcyjnych. Przenoszenie praw do nieruchomości strony zazwyczaj powierzają pełnomocnikom, tj. adwokatom oraz notariuszom i licencjonowanym pośrednikom w obrocie prawami do nieruchomości.

Przypisy

1 W niniejszym opracowaniu podaję polskie odpowiedniki angielskich terminów prawnych, jeśli natomiast takowe nie istnieją (choć „termin bezekwiwalentowy” jest pojęciem względnym), terminy angielskie przytaczane są w brzmieniu oryginalnym.

2 F.Russel, Ch.Locke, *English Law and Language*, Prentice Hall Europe, Wiltshire 1998, s. 2.

3 Według tej zasady, upływ czasu zwiększa autorytet orzeczenia – im precedens starszy, tym lepszy.

4 A.Całus, *Przewodnik po źródłach i podstawowych instytucjach prawa prywatnego (handlowego) w systemach prawnych Europy kontynentalnej, Wielkiej Brytanii i USA*, Warszawa 1992, s. 97 i 99.

5 Ze względu na tematykę niniejszego opracowania jedynie zarysuję katalog praw do nieruchomości, bez szerszego ich omawiania, polecając uważnemu czytelnikowi lekturę swojego artykułu pt. „Prawa do nieruchomości w angielskim *Land Law*”, opublikowanego w *Studiach Prawniczych* 2004, nr 2. Ze względów czysto redakcyjnych posługuję się terminem „angielskie prawo nieruchomości (*Land Law*)” w odniesieniu do prawa obowiązującego w Anglii oraz Walii.

6 Zob. X.Zhang, *Synthesis of Legal Frameworks Governing Real Estate Investment in The United Kingdom*, *Electronic Journal of Law* 1999, volume 6, number 1.

7 Dalej powoływana jako LPA.

8 Zob. Woodfall's Law of Landlord and Tenant, XXVIII edition, chapter 1, Londyn 1978.

9 Dalej powoływana jako LCA.

10 Dalej powoływana jako LRA.

11 Sposób, w jaki zbywca winien wykazać istnienie swego tytułu do nieruchomości zostanie dokładnie przedstawiony w punkcie III. 3.

12 Dalej powoływany jako LSNCP.

13 Adwokat występujący jedynie w niższych sądach.

14 W niektórych przypadkach badanie tytułu prawnego do nieruchomości (investigating of title) może zostać przeprowadzone także przed zawarciem umowy; zob. J.A.MacKenzie, M.Philips, Textbook on Land Law, 10th edition, Oxford 2004, s. 26 oraz P.Sarton, Conveyancing, 2nd edition, s. 1.

15 P.Sarton, Conveyancing..., s. 76.

16 R.Abbey, M.Richards, Companion to Property Law and Practice. A Guide to Assessment, Oxford 2004, s. 76; P.Sarton, Conveyancing..., s. 76-89.

17 Zob. Internet: www.homecheck.co.uk; www.companies-house.gov.uk (20.06.2005 r.)

18 R.Abbey, M.Richards, Companion to Property Law and Practice..., s. 79.

19 Dalej powoływana jako LPA (MP).

20 J.A.MacKenzie, M.Philips, Textbook on Land Law..., s. 29-40.

21 Na mocy instytucji częściowego wykonania (part performance) wykonanie swojej części zobowiązania (stąd nazwa) przez jedną ze stron ustnej umowy (oral contract), stanowi dowód na istnienie takiej umowy, a to z kolei daje możliwość zaskarżenia roszczeń z niej wynikających na drodze postępowania sądowego.

22 Zob. sprawa Biss vs. Hygate (1918) 2 KB 314.

23 Zob. sprawa Pattle vs. Anstruther (1893) 69 LT 175.

24 M.Haley, Land Law, London 2004, s. 22.

25 Należy opowiedzieć się przeciwko tłumaczeniu deed jako akt notarialny ze względu na istotne różnice w konstrukcji prawnej obu tych instytucji (wystarczy wskazać, że deed może sporządzić także osoba nie będąca notariuszem, np. adwokat – solicitor).

26 Nabywcy mogą zostać przedłożone wyciągi z dokumentów (tradycyjna forma) albo chronologiczny spis okazywanych dokumentów, zwany epitome of title.

27 A.J.Claudet, National Report England, Notary International 2002, nr 1-2, s. 39-41 z wykorzystaniem tłumaczenia na język polski O. Cabos; Raport obejmuje stan prawny na dzień 1 stycznia 2003 r.

28 Zob. Internet: www.scriveners.org.uk (20.06.2005 r.).

29 Dalej powoływana jako AJA.

30 Brooke's Notary, 12th edition, Londyn 2002.

31 Zob. Ustawa o adwokatach (Solicitors Act) z 1974 r.

32 Zob. pkt III. 2.3.