

Prawo rzeczowe (property law)

1.1. Akt notarialny (notarial deed (Malta, LPR) lub notarised deed lub notarial act (LL, Quebec) lub notarial instrument (LSA))

Pojęcie aktu notarialnego w prawie polskim wywodzi się z okresu międzywojennego. Pierwszym aktem regulującym ustrój polskiego notariatu było rozporządzenie Prezydenta RP z 27.10.1933 r. – Prawo o notariacie. W myśl obecnie obowiązującej ustawy, akt notarialny jest dokumentem urzędowym (**official document**), sporządzonym przez notariusza (rejenta) (**notary** (Malta, Quebec) lub **civil law notary** lub **notary public** (EULIS, LL, LSA, Phil)), będącą osobą zaufania publicznego (**custodian of public trust**), o wysokich kwalifikacjach merytorycznych i etycznych, którą traktuje się jako gwaranta bezpiecznego obrotu prawnego (R. Strzelczyk 2012: 264). W pewnych sytuacjach akt notarialny może sporządzić zastępujący notariusza asesor notarialny (**trainee civil law notary** lub **civil law notary apprentice**) lub emerytowany (**retired**) notariusz (R. Strzelczyk 2012 *ibid.*).

Art. 92 § 1 Prawa o notariacie (**Law on Notaries Act** lub **Law on the Notarial Profession Act**) wymaga, ażeby każdy akt notarialny zawierał następujące elementy:

- ▶ dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu (**day, month and year of the deed**), a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia (**hour and minute of the beginning of the process**) i podpisania (**signature**),
- ▶ miejsce sporządzenia aktu (**place of the deed**),
- ▶ imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza (**full name and place of operation of the notary**),
- ▶ imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania (**domicile** lub **place of residence**) osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli (**representatives**) lub pełnomocników (**attorneys** lub **agents**), a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu,
- ▶ oświadczenia (**statements**) stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty,

- ▶ stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności (**circumstances**), które zaszyły przy spisaniu aktu,
- ▶ stwierdzenie, że akt został odczytany (**has been read out**), przyjęty (**accepted**) i podpisany (**signed** lub **executed**).

Warto podkreślić, iż zgodnie z prawem polskim akt notarialny jest dokumentem charakteryzującym się szczególną mocą dowodową.

Uwaga terminologiczna

Istnieją duże rozbieżności w przekładzie terminu „akt notarialny” na język angielski. Nie ma zgody co do wyboru angielskiego odpowiednika wspomnianej instytucji wśród polskich tłumaczy i prawników. Część z nich zdecydowanie opowiada się za użyciem terminu *notarial deed*, uznając takie określenia jak *notarial act* za niewłaściwe. Nie można odmówić słuszności osobom twierdzącym, że *notarial deed* jest właściwym tłumaczeniem polskiej instytucji, gdyż przykładowo terminem tym posługuje się portorykański ustawodawca. Należy jednak zauważyć, że *notarial act* jest pojęciem, którym operują ustawodawcy reprezentujący tzw. mieszane systemy prawne (**mixed jurisdictions**), np. Malty (patrz ustawa o notariacie (**Notaries and Notarial Archives Act**)) i Quebecu. Stąd używanie terminu *notarial act* jako ekwiwalentu polskiego aktu notarialnego nie zawsze można poczytywać za błąd, chociaż na pewno należy zachować ostrożność gdyż może się okazać, że w danej sytuacji *notarial act* oznacza np. czynność notarialną (**to perform a notarial act** (Phil) – dokonać czynności notarialnej), a nie akt notarialny, jak to ma miejsce w ustawodawstwie filipińskim. Zatem wybór odpowiedniego ekwiwalentu będzie zależeć od kontekstu i odbiorcy docelowego tłumaczenia. Zobacz też *notariusz*.

1.2. Beneficjent trustu (E&W)

Zgodnie z prawem angielskim i walijskim beneficjentem trustu (**beneficiary**) może być osoba fizyczna (także *nasciturus*, czyli dziecko poczęte, ale jeszcze nie urodzone) i osoba prawna (A. Doliwa, M. Pannert 2002). W odróżnieniu od prawa szkockiego, uprawnienia beneficjenta trustu względem właściciela powierniczego mają charakter rzeczowy. Beneficjent ma prawo podmiotowe do składników majątku trustowego. Prawo to w języku angielskim jest określane terminem: **equitable interest** (M. Zachariasiewicz w W. Popiołek red. 2013: 1063). Można je przeciwstawić wszystkim za wyjątkiem nabywców w dobrej wierze, którzy odpłatnie nabywają składniki majątku, nie wiedząc o uprawnieniach przysługujących beneficjentowi (M. Zachariasiewicz w W. Popiołek red. 2013: 1067). Beneficjent ma m.in. prawo żądać rozwiązania trustu i przeniesienia na niego majątku powierniczego. Ponadto przysługuje mu prawo zwrotu wartości trustu, jeśli właściciel powierniczy zbywa go w nieuprawniony sposób osobie trzeciej (**right to follow the trust property**) (A. Doliwa, M. Pannert 2002). Oprócz tego beneficjent ma pierwszeństwo w przypadku upadłości powiernika przed innymi jego wierzycielami i przysługuje mu

prawo do żądania wyłączenia składników majątku powierniczego z masy upadłościowej (M. Zachariasiewicz w W. Popiołek red. 2013: 1068). Zobacz też *trust w prawie angielskim*.

1.3. Ciężary realne

Ciężary realne na mocy nieobowiązującego dekretu z 1946 r. Prawo rzeczowe (art. 279–289) należały do ograniczonych praw rzeczowych (**limited real rights** (LSA) lub **subordinate real rights** (Scot)) i polegały na obowiązku powtarzających się świadczeń na rzecz oznaczonej osoby ze strony każdorazowego właściciela (**successor in title** lub **subsequent landowner** lub **each successive owner**) nieruchomości. Owe powtarzające się świadczenia przyjmowały formę pieniężną lub innych rzeczy zamiennych.

Obecnie w polskim prawie ciężary realne już nie występują.

Uwaga terminologiczna

Wspomnianej powyżej instytucji nie należy mylić ze szkocką konstrukcją tzw. ciężarów rzeczowych (**real burdens** (Scot) lub **real conditions** (Scot)), które ze względu na swą treść różnią się znacząco od ciężarów realnych, chociaż obydwie instytucje mają charakter ograniczonych praw rzeczowych. Zobacz też *służebność*.

1.4. Common law

Termin *common law* ma dwojakie znaczenie. Pierwsze znaczenie odnosi się do części prawa angielskiego, która jest oparta na regułach ukształtowanych przez sądy królewskie w ciągu pierwszych trzech stuleci po najeździe Normanów w 1066 r. (W. Gromski w U. Kalina-Prasznic (red.) 2004: 75).

Jako system mający zastosowanie w całym kraju, *common law* powstało pod wpływem orzecznictwa sądów królewskich. Szczególną rolę odegrały tutaj centralne sądy królewskie. Za czasów Edwarda I (1273–1307) powołano do życia:

- ▶ Sąd Spraw Pospolitych (**Court of Common Pleas**), zajmujący się rozpatrywaniem spraw cywilnych,
- ▶ Sąd Ławy Królewskiej (**Court of King's Bench**) rozpatrujący sprawy karne (**trying criminal cases**),
- ▶ Sąd Wydziału Skarbowego Rady Królewskiej (**Court of Exchequer**) rozpatrujący sprawy skarbowe.

Wyroki ww. sądów przyczyniły się do ukształtowania *common law* jako prawa precedensowego. Współcześnie termin *common law* jest również używany na określenie sy-

stemów prawa precedensowego, w których tworzenie prawa opiera się na precedensach, w odróżnieniu od tzw. systemów prawa stanowionego (**civil law systems**), w których prawo tworzy się w drodze stanowienia aktów normatywnych (**statute law**). Przedstawiona powyżej definicja obejmuje drugie znaczenie terminu *common law* (W. Gromski w U. Kalina-Prasznic (red.) 2004: 75). Zobacz też *equity*.

1.5. Części składowe nieruchomości gruntowej (component parts of land)

Zgodnie z art. 48 polskiego kodeksu cywilnego, do części składowych gruntu (**component parts of land**) należą budynki (**buildings**) i inne urządzenia (**other constructions**) trwale związane z gruntem (**permanently attached to the ground**), jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (z zastrzeżeniem pewnych wyjątków).

Art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego stanowi, iż części składowe nie mogą być odrębnym przedmiotem (**object**) własności i innych praw rzeczowych. Natomiast w myśl art. 191 wspomnianego kodeksu w razie połączenia rzeczy ruchomej z nieruchomością (**accession of a moveable to land** lub **incorporation of a moveable in an immovable**) w taki sposób, że staje się ona częścią składową, własność tej nieruchomości (**ownership of the land**) rozciąga się (**carries with it the ownership of**) również na poprzednio odrębną, a obecnie składową część całości. Innymi słowy prawo polskie stosuje zasadę *superficies solo cedit* – „to, co znajduje się nad powierzchnią ziemi, przypada gruntowi” (A. Dębiński 2007: 231) (**the surface goes with the ground**).

Podobna zasada obowiązuje w stanie Luizjana (art. 493.1 Kodeksu cywilnego), a także w Quebecu (art. 951 kodeksu cywilnego Quebecu), gdzie własność gruntu rozciąga się na wszystko, co znajduje się nad nim i pod nim (**ownership of the soil carries with it ownership of what is above and what is below the surface**). Zbliżone unormowania można również znaleźć w prawie maltańskim (art. 323 kodeksu cywilnego Malty).

1.6. Dodatkowe obowiązki feudalne (incidents of tenure)

W średniowiecznej Anglii termin **incidents of tenure** odnosił się do dodatkowych obowiązków i powinności (**incidents** lub **feudal incidental duties**) osób, które zostały obdarowane lennem względem pana feudalnego. Wspomniane obowiązki przyjmowały różną postać (w tym również ograniczeń) i obejmowały:

- ▶ składanie hołdu (**homage**) i przysięgi wierności lenniczej (**fealty**) panu lennemu,
- ▶ uiszczanie specjalnych opłat (**aids**), np. na okup dla seniora lub gdy jego najstarszy syn był pasowany na rycerza (**was knighted**) lub córka potrzebowała posagu (**dowry**),
- ▶ prawo pana lennego do decydowania o małżeństwie córki dzierżawcy,

- ▶ prawo pana lennego do opieki nad nieletnimi potomkami dzierżawcy (**wardship**),
- ▶ instytucję *escheat* i konfiskaty majątku dzierżawcy (**forfeiture**).

Do najuciążliwszych obowiązków należało zapewne prawo seniora (**lord**) do decydowania o małżeństwie córki dzierżawcy (**marriage of a female tenant**), i chociaż teoretycznie nie można było wymóc małżeństwa na potomkach dzierżawcy, ponieważ do zawarcia ważnego związku małżeńskiego wymagana była zgoda (**consent**) obydwu stron, to jednak w razie odmowy potomek musiał lennikowi zadośćuczynić, zaś w razie małżeństwa zawartego bez zgody lennika podopieczny lennika (**ward**) ponosił karę pozostania pod pieczę lennika do czasu wykupienia się.

Senior posiadał również prawo do opieki nad nieletnimi (**under age**) potomkami wasala (**wardship**). Chłopcy uzyskiwali pełnoletniość w wieku dwudziestu jeden lat, a dziewczynki – czternastu. W ramach opieki senioralnej pan uzyskiwał prawo do pobierania pożytków z nieruchomości przypadającej potomkom wasala.

Wreszcie instytucja *escheat* umożliwiała panu zawładnięcie własnością dzierżawcy w przypadku, gdy umarł on bezpotomnie (**dies without leaving an heir**).

W angielskim ustroju feudalnym lennik miał prawo do ponownego zawładnięcia ziemią, jeśli wasal został uznany za winnego popełnienia ciężkiego przestępstwa (**was convicted of felony**). Wówczas dochodziło do konfiskaty mienia (**forfeiture**) przez pana lennego. Zobacz też *władanie w prawie angielskim i walijskim, władanie wolne, władanie zależne*.

1.7. Doomsday Book (Księga Dnia Sądu Ostatecznego)

Domesday Book, czyli Księga Dnia Sądu Ostatecznego, to pierwszy urzędowy spis gruntów (**survey**). Tytuł księgi nie jest przypadkowy, gdyż w czasie sporządzania spisu w średniowiecznej Anglii składający zeznania winni byli pod groźbą kary niczego nie ukrywać. Sam spis przeprowadzono w latach 1085–1086. Specjalni pełnomocnicy Wilhelma I zebrali we wspomnianym okresie szczegółowe dane dotyczące ilości gruntów ornych, pastwisk, lasów, młynów, ich właścicieli, inwentarza, etc. Następnie wyznaczeni przez króla sędziowie (**commissioners**) zapisywali w nim owe dane, co pozwoliło ustalić, komu monarcha przyznał prawa do posiadania określonego majątku ziemskiego, a także wysokość należnego władcy lenna, które na tej podstawie podlegało egzekucji. Przyjęty system ksiąg umożliwiał także ujawnianie w nich instytucji przeniesienia (przewłaszczenia) prawa posiadania w zamian za zabezpieczenie długu na nieruchomości, która – jako rozwiązanie systemowe – mogła stanowić pierwowzór dzisiejszej hipoteki gruntowej (**mortgage**) (D. Felcenloben 2013). Zobacz też *księga wieczysta angielska*.

1.8. Uprawnienia dziedziczne (hereditaments)

Termin **hereditaments** oznacza wszelkie uprawnienia (**rights**), które można przekazać w drodze dziedziczenia (**capable of passing by way of descent to heirs**). Amerykańscy juryści (A. N. Yiannopoulos w D. S. Clark, T. Ansay 2002: 220) rozróżniają dwa rodzaje wspomnianych praw:

- ▶ tzw. prawa dziedziczne materialne (**corporeal hereditaments**), tj. prawa do rzeczy i innych przedmiotów materialnych, np. nieruchomości gruntowych (**lands**), budynkowych (**buildings**), minerałów (**minerals**), drzew i wszystkich innych rzeczy będących częścią nieruchomości lub z nią związanych/połączonych (**being part or affixed to land**),
- ▶ tzw. prawa dziedziczne niematerialne (**incorporeal hereditaments**), które obejmują dziedziczne ograniczone prawa rzeczowe takie jak np. służebności (**easements** (USA) (Malta, Phil)), czy prawo pobierania pożytków (**profits-a-prendre**).

1.9. Dzierżawa wieczysta lub emfiteuza (perpetual lease lub emphyteusis (LPR, Malta, Quebec) lub long lease of land lub (hereditary building lease))

Emfiteuza (łac. *emphyteusis*, *ius emphyteuticum*) (**emphyteusis**), czyli dzierżawa wieczysta (**long or perpetual lease of land**), była w prawie rzymskim najszerszym pod względem treści prawem na rzeczy cudzej. Wykształciło się ono poprzez zlanie dwóch instytucji: *ius perpetuum*, tj. dzierżawy wieczystej znanej na Zachodzie, z emfiteuzą (łac. *emphyteusis*) znaną we wschodniej części imperium. Zachowano wówczas nazwę emfiteuza. Uprawnienia (**rights**) emfiteuty (**emphyteuta** (Malta) lub **emphyteutic lessee** (Quebec) lub **emphyteuticary** (LPR) lub **holder of an emphyteusis**), tj. dzierżawcy wieczystego, były bardzo zbliżone do uprawnień właściciela (W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka 2005: 225). Mógł on grunt dowolnie eksploatować, łącznie ze zmianą jego przeznaczenia, pod warunkiem że utrzymywał go w należytym, niepogorszonym stanie. Prawo emfiteuzy było dziedziczne (**heritable**) i zbywalne (**alienable** lub **transferable**), jednak emfiteuta miał obowiązek poinformować właściciela gruntu o planowanym zbyciu (**alienation** lub **transfer**). W takim wypadku właścicielowi przysługiwało prawo pierwokupu (**pre-emption right** lub **pre-emptive right**). Jeśli właściciel z niego nie korzystał, otrzymywał 2% ceny (A. Dębiński 2007: 252). Do obowiązków emfiteuty należało m.in. uiszczenie rocznego czynszu dzierżawnego (łac. *vectigal*, *canon*) (**annual rent** lub **annuity** lub **yearly rent** lub **emphyteutic annuity**) i ponoszenie ciężarów publicznych obciążających grunt (np. podatku).

Instytucja emfiteuzy jako dzierżawa wieczysta występowała również na ziemiach polskich u schyłku średniowiecza. Miała ona zastosowanie wobec chłopów użytkujących ziemię na zasadzie dzierżawy długoterminowej (30–60 lat) lub wieczystej (K. Sójka-Zielińska 2008: 143).

Obecnie emfiteuza występuje w prawie Quebecu, jak również prawie maltańskim i portorykańskim. W myśl art. 1195 kodeksu cywilnego Quebecu, jest ona prawem do korzystania z cudzej nieruchomości i pobierania pożytków (**right which grants a person the full benefit and enjoyment of an immovable owned by another**), pod warunkiem że emfiteuta nie zagrazi istnieniu ww. nieruchomości (**endanger the existence of the immovable**) i zobowiązuje się wzniesć budowle, urządzenia lub zasadzenia (**undertakes to make constructions, works or plantations**), które w sposób trwały podniosą wartość nieruchomości (**durably increase its value**). Taka definicja emfiteuzy zbliża ją znaczeniowo do polskiej instytucji użytkowania wieczystego i angielskiej instytucji *building lease*.

Zgodnie z prawem cywilnym Quebecu, emfiteuzę ustanawia się (**is established**) w drodze umowy (**by contract**) lub rozrządzenia testamentowego (**by will**) na okres od 10 do 100 lat (art. 1197 kodeksu cywilnego Quebecu). Po zakończeniu emfiteuzy (**upon termination of the emphyteusis**) emfiteuta jest zobowiązany do zwrotu nieruchomości w stanie dobrym (**return the immovable in a good state of repair**) wraz z budowlami, urządzeniami i zasadzeniami, o których mowa w akcie ustanawiającym emfiteuzę (**stipulated in the constituting act**), o ile uprzednio nie uległy one zniszczeniu (**have perished**) pod wpływem jakiegś siły wyższej (**by superior force**).

W myśl prawa maltańskiego (Tytuł VIII, art. 1494–1524 kodeksu cywilnego Malty), emfiteuza stanowi umowę (**contract**), na mocy której (**whereby**) jedna ze stron umowy (**one of the contracting parties**) udziela drugiej stronie wieczyste (**in perpetuity**) lub na pewien okres czasu (**for a time**), władztwa nad nieruchomością (**grants a tenement**) w zamian za uiszczanie określonego rocznego czynszu dzierżawnego (**stated yearly rent**) lub czynszu gruntowego (**ground-rent**), który druga strona zobowiązuje się płacić w pieniądzu (**to pay in money**) lub w naturze (**in kind**). Wysokość czynszu gruntowego (**amount of the ground rent**) powinna zostać określona w umowie (**be stated in the contract**), którą sporządza się w formie aktu publicznego (**public deed**), tj. dokumentu prawnego (**instrument**) przygotowanego lub odbieranego przez notariusza lub innego urzędnika państwowego (**public officer**) prawnie umocowanego (**lawfully authorised**) do poświadczania prawdziwości zdarzenia, które wynika z aktu (**to attribute public faith thereto**).

Building lease w prawie angielskim i walijskim

Angielska instytucja *building lease* jest nieznaną prawu szkockiemu i polskiemu. Można ją jednak w pewnym stopniu porównać do polskiego użytkowania wieczystego (**perpetual usufruct** lub **long-term public ground lease**) i rzymskiej instytucji dzierżawy wieczystej (łac. *superficio*) czy też emfiteuzy. Właściciel nieruchomości gruntowej (**freehold owner of land**) wydierżawia ziemię (**grants a lease of a site**) na czas określony (**for a fixed term**) w zamian za niski czynsz dzierżawny (**at a low rent**), pod warunkiem że (**on the condition that**) dzierżawca (**leaseholder**) wzniesie na niej budynek (**erect a house**), z którego będzie mógł korzystać przez okres trwania dzierżawy (**for the duration of the term**). Teoretycznie, po upływie okresu dzierżawy, wydierżawiający będzie miał prawo do domu,

za który nie zapłacił. Sytuacja jednak nie jest taka prosta. Po pierwsze, czas trwania dzierżawy jest zazwyczaj bardzo długi, a po drugie, dzierżawca będzie miał prawo (**be entitled**) na być nieruchomości (**enfranchise the freehold** lub **acquire the freehold**) (P. Sparkes 2003).

Perpetual quitrent w prawie RPA

Prawu RPA w przeszłości znana była instytucja nosząca miano *perpetual quitrent*, która powstała z połączenia rzymskiej emfiteuzy, holenderskiej instytucji: *erfpagrecht* i angielskiej instytucji *quitrent*. Państwo początkowo oddawało grunty obywatelom w ramach przedmiotowej instytucji, pod warunkiem że wszelkie zabudowania (**improvements**) wzniesione przez władające nimi osoby pozostaną z korzyścią dla państwa. Zniesienie w latach 30-tych XX w. tej instytucji sugerowało, że uprawniony w ramach *quitrent* (**quitrenter**) jest prawdziwym właścicielem nieruchomości, z wyłączeniem praw zastrzeżonych na korzyść Skarbu Państwa (**rights reserved in favour of the State**) (C.G. van der Merwe, J. E. du Plessis 2004: 238).

Zobacz też *użytkowanie wieczyste*.

1.10. Dzierżyciel (holder lub detentor lub detainer lub holder for the possessor lub person having detention of property for someone else lub person holding the property on behalf of another)

W myśl art. 338 polskiego kodeksu cywilnego, dzierżycielem (**holder** lub **detentor** lub **detainer** lub **holder for the possessor** lub **person having detention of property for someone else** lub **person holding the property on behalf of another**) jest osoba faktycznie władająca rzeczą za kogoś innego (**holding property on behalf of someone else**). Zarówno w przypadku posiadania (**possession**), jak i dzierżenia (łac. *detentio*) (**holding property on behalf of another** lub **having detention or custody of a thing in the name of another** (Malta)) występuje władztwo faktyczne nad rzeczą (łac. *corpus possessionis*, *corpus possidendi*) (**factual control exercised over the item** lub **factual control of the item** lub **factual control over an object** lub **bodily control of the thing**), natomiast różnica zachodzi, podobnie jak w prawie rzymskim, w elemencie psychicznym (łac. *animus*). Posiadacz w zakresie swego władztwa działa zawsze dla siebie (łac. *rem sibi habendi*), natomiast dzierżyciel działa dla kogoś innego (łac. *animus detendi pro alieno*).

Podobną definicję dzierżenia znajdziemy w prawie maltańskim. Zgodnie z art. 523(3) maltańskiego kodeksu cywilnego, dzierżycielem (**holder**) jest osoba władająca rzeczą (**having the detention or custody of a thing**) w imieniu innej osoby (**in the name of another person**). Zobacz też *posiadanie a dzierżenie*.

1.11. *Entailed Interest* (E&W)

Angielska instytucja ***entailed interest***, wcześniej znana jako ***estate in fee tail*** (J.A. MacKenzie, M. Phillips 2012: 336), powołana została do życia na zasadzie układów rodzinnych (***settlements***) (G. Rosenberg 1944: 40). W bardzo ograniczonym zakresie przypomina ordynację rodową, ale nie jest jej ekwiwalentem funkcjonalnym.

Konstrukcja ***entailed interest*** dotyczy dziedzicznego prawa własności (***heritable estate***), które trwa tak długo, jak długo żyje uprawniony (***original grantee***) lub jego zstępni (***lineal descendants*** lub ***direct descendants***). Dalsze ograniczenia spadkobrania (***restrictions of the line of descent***) mogą ograniczać je tylko do linii męskiej (***heirs of the body male***), co w języku angielskim określano terminem ***fee tail male***, lub linii żeńskiej (***fee tail female***) (M. Haley 2007: 12). W akcie ustanawiającym to prawo często pojawiały się takie angielskie określenia jak ***fee tail***, ***estate tail***, ***entail*** bądź ***entailed interest***. Sam termin ***tail*** wywodzi się z języka francuskiego – ***tailleur*** (dosł. ciąć, ciosać, przycinać) (J.A. MacKenzie, M. Phillips 2012: 6).

W przypadku śmierci ostatniego spadkobiercy z oznaczonej linii, następowało wygaśnięcie tego uprawnienia, a majątek wracał (***property reverted***) do właściciela, który ustanowił wspomniane prawo lub w przypadku śmierci właściciela – do jego spadkobierców. Uprawnienie do odzyskania nieruchomości przez początkowego właściciela bądź jego spadkobierców po wygaśnięciu ***entailed interest***, będące poniekąd prawem powrotu, nosi w języku angielskim miano ***reversion*** (J.A. MacKenzie, M. Phillips 2012: 6).

Obecnie nie ma już możliwości tworzenia rzeczzonego prawa, zaś jego cele mogą zostać osiągnięte w formie trustu dla uprawnionego (***trust for the grantee***) (M. Haley 2007 *ibid.*). Warto podkreślić, iż w prawie szkockim tworzenie takiego trustu jest zakazane ustawowo (***prohibited by statute***) (C. Ashton et al. 2007: 697), podobnie zresztą jak sama instytucja ***entail***, która zakończyła swój byt na mocy ustawy z 2000 r. o zniesieniu władztwa feudalnego (Szkocja) (***Abolition of Feudal Tenure Act (Scotland) Act 2000***).

1.12. *Equity*

Jako pierwsze źródło angielskiego systemu słuszności (***equity***) uznaje się wyroki ogłaszane przez ***Commissiones in eyre***, czyli sesje sądowe, które odbywały się na zgromadzeniach mieszkańców jednego lub kilku hrabstw (I. Kamiński 2001: 82). System prawa ***equity*** jest oparty na zasadach słuszności, stosowanych przez Sąd Kanclerski (***Chancery Court***) od XVI w. do 1873 roku. Można zatem stwierdzić, że osoba kanclerza jest ściśle związana z uprawnieniami słusznościowymi. Aż do XVI w. kanclerzem zawsze mianowano duchownego, np. urząd ten piastował kardynał Wolsey. Dopiero w późniejszym okresie kanclerzami byli prawnicy (np. sir Thomas More, Bacon, Nottingham) (J. Halberda 2012: 50).

System prawa słusznosciowego, będący odrębnym porządkiem prawnym, miał za zadanie korygowanie niektórych ze zbyt surowych i formalistycznych zasad *common law*. Często powtarzano, że *equity* miało stanowić „głosę” do porządku zasad *common law* (J. Halberda 2012: 49). Stąd też porównania angielskiego *equity* do rzymskiego *ius honorarium* (**honorary or magisterial law**) lub szkockiego *nobile officium* (J. Halberda 2012: 50).

Po reformie sądownictwa przeprowadzonej w latach 1873–75 podział na *common law* i *equity* przestał odgrywać większą rolę, chociaż różnice proceduralne (a co za tym idzie również terminologiczne) pozostały, podobnie jak podział spraw między nimi. We wspomnianym okresie na mocy ustaw *Judicature Acts* utworzono Wysoki Trybunał (**High Court of Justice** <http://www.judiciary.gov.uk/you-and-the-judiciary/going-to-court/high-court>) z siedzibą w Londynie, który obecnie składa się z trzech wydziałów: Ławy Królewskiej (**Queen's Bench Division**), Wydziału Kanclerskiego (**Chancery Division**) i Wydziału Rodzinnego (**Family Division**). Funkcję Sądu Kanclerskiego przejął w pierwszej instancji Wydział Kanclerski, zaś w drugiej – Izba Apelacyjna (**Court of Appeals**). Nowo powstałe sądy miały orzekać na podstawie norm pochodzących z obydwu systemów, a w razie sprzeczności pierwszeństwo miało należeć do normy wywodzącej się z *equity* (J. Halberda 2012: 51).

Na koniec warto zacytować dosyć popularny pogląd wśród prawników kultury anglosaskiej, iż *common law* bez *equity* byłby jak płaszcz z dziurami, podczas gdy *equity* bez *common law* to jedynie łaty fruujące w powietrzu (**The common law without equity would have been like a coat with holes in it, while equity without the common law would be just patches floating in the air**) (G.R.Y. Radcliffe, G. Cross 1971: 133).

1.13. EULIS (Europejski Serwis Informacji o Nieruchomościach)

EULIS (European Land Information Site), Europejski Serwis Informacji o Nieruchomościach, to portal internetowy, który umożliwia nadnarodowy dostęp do rejestrów nieruchomości w niektórych państwach członkowskich UE. Pozwala on na weryfikację online danych dotyczących nieruchomości za określoną opłatą. Dostępne są informacje zawarte w krajowych księgach wieczystych, jak i dane katastralne (**cadastral maps**) (P. Armada-Rudnik 2012). Do państw, których rejestry można już przeszukiwać, korzystając ze wspomnianego portalu w czasie rzeczywistym, należą Austria, Litwa, Irlandia, Królestwo Niderlandów, Hiszpania i Szwecja. Członkami są także Anglia i Walia, Szwecja, Czechy, Finlandia oraz Macedonia. Również rejestr słowackich ksiąg wieczystych jest częściowo dostępny. W przyszłości członkami serwisu pragną zostać: Belgia, Estonia, Gruzja, Islandia, Kosowo, Łotwa, Norwegia i Słowenia¹.

¹ Informacje ze strony internetowej <http://eulis.org>.