

---

Paweł Czubik<sup>1</sup>

## **Pełnomocnictwa zagraniczne dotyczące nieruchomości – moc dowodowa dokumentu i skuteczność czynności z perspektywy wieczystoksięgowej**

DOI: 10.5604/01.3001.0014.9265

### **Streszczenie**

Rola pełnomocnictw zagranicznych we współczesnym obrocie prawnym i gospodarczym stale wzrasta. Wynika to z powszechnej migracji zarobkowej, a w ostatnim roku – także paradoksalnie z utrudnieniami transgranicznego przemieszczania się w czasie pandemii COVID-19. W praktyce sądowej i notarialnej ocena dokumentów zagranicznych, w tym pełnomocnictw, jest procesem trzystopniowym. Po pierwsze, sąd zwracać powinien uwagę na moc dowodową dokumentu zagranicznego. Zasadniczo równa jest ona mocy dowodowej dokumentu krajowego (art. 1138 k.p.c.). Jedynie w przypadku niektórych kategorii dokumentów wymagana jest legalizacja konsularna. Jest ona stosowana, jeżeli nie ma umowy dwustronnej znoszącej lub redukującej ten wymóg z państwem, w którym dokument został wystawiony. W przypadku wielu państw legalizacja została zastąpiona klauzulą apostille przewidzianą w konwencji haskiej z 1965 r. Po drugie, sąd powinien przeanalizować skuteczność formalną czynności, biorąc pod uwagę reguły wynikające z art. 25 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe oraz, w niektórych przypadkach, z umów dwustronnych. Po trzecie, sąd zbadać powinien skuteczność materialną czynności – przy czym prawo właściwe dla pełnomocnictwa może zgodnie z art. 23 ustawy Prawo prywatne międzynarodowe stanowić przedmiot wyboru prawa. Niniejszy tekst stanowi przewodnik dla sądów w przedmiocie postępowania z pełnomocnictwami zagranicznymi w postępowaniu wieczystoksięgowym.

**Słowa kluczowe:** urzędowe dokumenty zagraniczne, forma czynności, legalizacja konsularna dokumentów

---

<sup>1</sup> Profesor doktor habilitowany nauk prawnych, kierownik Katedry Prawa Międzynarodowego Publicznego i Europejskiego w Instytucie Prawa Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, sędzia Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych SN.  
ORCID: 0000-0003-0268-8665.

## Foreign powers of attorney relating to real estate – the issue of the probative value of a document and the effectiveness of a legal act from the perspective of the land and mortgage registry court

### Abstract

The role of foreign powers of attorney in contemporary legal and economic transactions is constantly growing. This is due to the widespread labour migration and, paradoxically, in the last year, also with difficulties in cross-border movement during the COVID-19 pandemic. In judiciary and notarial practice, the assessment of foreign documents, including powers of attorney, is a three-stage process. Firstly, the court should pay attention to the probative value of a foreign document. In principle, it is equal to the probative value of a national document (Article 1138 of the Code of Civil Procedure). Only certain categories of documents require consular legalization. It is used when there is no bilateral agreement eliminating or reducing this requirement with the country where the document has been issued. In the case of many countries, legalization was replaced by the apostille clause provided for in the 1965 Hague Convention. Secondly, the court should analyse the formal effectiveness of the legal act, taking into account the principles derived from Article 25 of the 2011 Private International Law Act and, in some cases, bilateral agreements. Last but not least, thirdly, the court should examine the material effectiveness of the act. The governing law of the power of attorney may, pursuant to Article 23 of the Private International Law Act, be subject to the choice of law rule. This text is a guide for courts on how to deal with foreign powers of attorney in land and mortgage registry proceedings.

**Key words:** foreign public documents, form of legal act, consular legalization of documents

## 1. Wprowadzenie

Współcześnie pełnomocnictwa zagraniczne odgrywają niebagatelną rolę w obrocie nieruchomościami położonymi w Polsce. Z uwagi na skomplikowaną historię Polski liczni obywatele Rzeczypospolitej w różnych okresach zasilali szeregi emigrantów – zarobkowych czy politycznych. Emigracyjny charakter państwa odzwierciedla się w zdecydowanie większej liczbie dokumentów zagranicznych używanych w obrocie prawnym w Polsce w porównaniu z liczbą urzędowych dokumentów polskich przedkładanych przed organami i sądami obcych państw<sup>2</sup>. Szczególną rolę w tym przypadku odgrywają pełnomocnictwa, za pośrednictwem których emigranci dokonują czynności prawne w kraju pochodzenia, nierzadko odnoszące się do zmiany stanu własnościowego swego pozostawianego majątku, a ostatnimi czasy – częściej tego nabywanego (*a conto* powrotu do Ojczyzny). Praktyka dotycząca wymagania przez wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych przesyłania przez notariuszy, wraz z wypisem aktu notarialnego (stanowiącego podstawę wpisu czynności do ksiąg wieczystych), wypisu pełnomocnictwa, którym posłużono się w toku czynności, różni się w poszczególnych rejonach Polski<sup>3</sup>. Niezależnie jednak od tego, czy pełnomocnictwo jest przesyłane sądowi wieczystoksięgowemu, czy też w treści aktu notarialnego odnotowano jego sporządzenie z wykorzystaniem pełnomocnictwa (opisując to pełnomocnictwo), zasadniczo sąd w zakresie swojej ograniczonej kognicji z art. 626<sup>8</sup> k.p.c. musi ocenić skuteczność dokonanej przed notariuszem czynności i dokonać wpisu, biorąc również pod uwagę poprawność wykorzystanego w toku czynności notarialnej pełnomocnictwa zagranicznego. Ocena ta ma charakter trojaki: po pierwsze, sąd musi ustalić, czy dokument zagraniczny odzwierciedlający treść pełnomocnictwa ma moc dowodową w polskim procesie cywilnym<sup>4</sup>; po drugie, należy sprawdzić, czy czynność ustanowienia pełnomocnictwa odzwierciedlona w treści dokumentu jest skuteczna co do formy; po trzecie, istotne jest ustalenie skuteczności

<sup>2</sup> W ostatnich latach stopniowo zarysowuje się odwrotna tendencja. Wzrasta liczba urzędowych dokumentów polskich używanych w obrocie cywilnoprawnym za granicą. Masowo przebywający w Polsce obywatele Ukrainy wystawiają w Polsce m.in. pełnomocnictwa celem załatwienia swoich spraw majątkowych w państwie pochodzenia.

<sup>3</sup> Rozróżnienie to stanowi *nota bene* pokłosie jeszcze z czasu zaborów. Przykładowo w świetle prawa austriackiego obowiązującego na terytorium byłej Galicji i Księstwa Cieszyńskiego pełnomocnictwo stanowiło podstawę wpisu i taka praktyka po dziś dzień jest na tych terenach wręcz bezwzględna regułą, od której odstępstwa nie wyobraża sobie żaden referendarz czy notariusz. Notariusz najczęściej opisuje pełnomocnictwo w elektronicznym wniosku wieczystoksięgowym jako „inny dokument” i przesyła do ksiąg wieczystych wraz z podstawą wpisu. Wydaje się, że praktyka taka, pomimo braku wyraźnych przepisów, które wskazywałyby na obowiązek notariusza przedkładania wypisu pełnomocnictwa wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, zaczyna dominować w całej Polsce – ułatwia ona niewątpliwie obowiązki weryfikacyjne sądu ksiąg wieczystych związane z dokonywaniem wpisu.

<sup>4</sup> Nadto oboczne kwestie wiążą się z problematyką dokonania uwierzytelnionego tłumaczenia dokumentów zagranicznych. Z uwagi na ograniczone ramy objętościowe kwestia ta nie jest przedmiotem niniejszego tekstu.

materialnej teźże czynności. O ile to pierwsze zagadnienie to materia podporządkowana przepisom z zakresu międzynarodowego postępowania cywilnego (tj. regułom z części IV Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego<sup>5</sup>), o tyle dwa kolejne zagadnienia wiążą się z zastosowaniem reguł kolizyjnych ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe<sup>6</sup>. Nadto szczególnie istotną rolę odgrywają w tym zakresie umowy międzynarodowe, istotnie modyfikując przyjęte w prawie krajowym schematy: zarówno procesowe, jak i kolizyjnoprawne.

Przedmiotem niniejszego tekstu będzie analiza wspomnianych trzech kwestii podlegających ocenie sądu – biorąc pod uwagę specyfikę urzędowych pełnomocnictw zagranicznych umocowujących do czynności dotyczących nieruchomości położonych w Polsce. Pomiedzy poszczególnymi analizowanymi poniżej kwestiami nie ma normatywnego związku i powinny być one oceniane odrębnie. Z faktu zalegalizowania dokumentu (lub posiadania mocy dowodowej bez legalizacji) nie można wnioskować o skuteczności formalnoprawnej czynności odzwierciedlonej w jego treści. Zgodność materialnoprawna z prawem polskim nie przesądza o innych kwestiach podlegających ocenie. Dla dopuszczenia pełnomocnictwa jako dokumentu w procesie i uznania skuteczności czynności w nim odzwierciedlonej niezbędne jest uzyskanie pozytywnej oceny w przedmiocie zarówno jego mocy dowodowej, jak i aspektu formalnego oraz materialnego czynności.

Pod pojęciem urzędowego pełnomocnictwa zagranicznego rozumie się pełnomocnictwo stworzone za granicą w obcej przestrzeni prawnej. Tym samym nie są pełnomocnictwami zagranicznymi pełnomocnictwa ustanowione co prawda za granicą, jednak przez polskiego konsula, a więc w specyficznych warunkach obowiązywania (za zgodą państwa obcego) prawa polskiego we wszelkich aspektach związanych z ustanowieniem pełnomocnictwa (w zakresie czynności konsularnej obowiązuje „polska przestrzeń prawna”). Takie dokumenty nie są dokumentami zagranicznymi, lecz krajowymi; polski konsul ustanawia takie pełnomocnictwa w formie polskiej (a więc zawsze w formie aktu notarialnego – jeżeli dla pełnomocnictwa do konkretnego typu czynności prawo polskie stawia taki wymóg<sup>7</sup>), dokonując polskiej czynności notarialnej za granicą<sup>8</sup>. Kon-

<sup>5</sup> T.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575.

<sup>6</sup> T.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1792.

<sup>7</sup> Zupełnie nieistotne jest, że prawo obce państwa miejsca akredytacji konsula przewiduje dla tych czynności łagodniejszą formę. Konsul nie może takiej formy zastosować: nie działa bowiem w świetle prawa obcego, lecz wyłącznie polskiego.

<sup>8</sup> Zgodnie z przepisami art. 28–30 Ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. – Prawo konsularne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 195 ze zm.).

sularne czynności notarialne, w szczególności akty notarialne, są w praktyce rzadkie. Prawo polskie nakłada nadto istotne ograniczenie w ich wykonaniu<sup>9</sup>, które *de lege ferenda* powinno być przedmiotem istotnej krytyki<sup>10</sup>. Stąd też pełnomocnictwa wystawione przed obcymi organami lub notariuszami, o których mowa w niniejszym artykule, a nie pełnomocnictwa konsularne zdecydowanie dominują w obrocie prawnym z zagranicą realizowanym na terytorium RP.

## 2. Moc dowodowa dokumentu zagranicznego odzwierciedlającego treść pełnomocnictwa

Zgodnie z art. 1138 k.p.c. zasadniczo moc dowodowa urzędowego dokumentu zagranicznego równa jest mocy dowodowej dokumentu krajowego. Od tej ogólnej – liberalnej, także na tle innych państw Europy<sup>11</sup> – reguły stawiane są jedynie dwa wyjątki. Moc dowodowa urzędowego dokumentu zagranicznego dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości nie jest równa mocy dowodowej dokumentu krajowego. Aby dokument taki mógł stanowić dowód w postępowaniu w Polsce, zgodnie z art. 1138 zd. 2 k.p.c. powinien być uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub polski urząd konsularny. Istota uwierzytelnienia (czynności poświadczeniowej, w prawie procesowym cywilnym oraz urzędowo w prawie konsularnym potocznie określanej mianem „legalizacji”) oznacza weryfikację kwestii dowodowych dokumentu w drodze

<sup>9</sup> Wynikają one z art. 28 ust. 3 wskazującego na konieczność uzyskania przez konsula szczególnego upoważnienia Ministra Sprawiedliwości wydanego na wniosek Ministra Spraw Zagranicznych na sporządzenie każdego aktu notarialnego. W rezultacie czynności tego typu są z definicji rzadkie, a nadto zainteresowany obywatel zwykle czeka kilka tygodni na ich dokonanie.

<sup>10</sup> Rzeczpospolita Polska nie stosuje w tym zakresie godnych polecenia rozwiązań ustawowych występujących w innych państwach, np. w Belgii (zob. art. 18 ust. 5 zd. 2 belgijskiego kodeksu konsularnego z 2013 r. – *Loi portant le Code consulaire C-2014/15009*, 21 decembre 2013, *Belgisch Staatsblad/Moniteur Belge*, 21.01.2014 Ed. 2, s. 4987–5000) czy na Litwie (zob. art. 32 ust. 4 Ustawy konsularnej Litwy z 1995 r. – *Lietuvos Respublikos konsulinis statusas No I 886*, *Valstybės žinios*, 1995-05-24, Nr. 431047). Tym samym w gruncie rzeczy oddaje środki pieniężne, które mogłyby z tytułu sporządzania pełnomocnictw pobierać polski konsul na rzecz polskiego Skarbu Państwa, obcym urzędnikom i notariuszom. Zob. P. Czubik, *Czynności notarialne konsula – sugestie de lege ferenda w związku z przeglądem ex post ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. – Prawo konsularne (w przedmiocie udziału notariusza w procesie tworzenia aktu notarialnego konsula)*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2019, nr 2 (78), s. 5–23.

<sup>11</sup> Warto skonfrontować przepisy te chociażby z przepisami niemieckimi, które de facto wskazują na konieczność legalizacji w zasadzie wszelkich dokumentów zagranicznych. Z drugiej strony jednakże brak wymaganej legalizacji dokumentu zagranicznego nie jest w prawie niemieckim, w odróżnieniu od przepisów polskich, przeszkodą uniemożliwiającą jego zastosowanie – uznanie mocy dowodowej w takim przypadku jest bowiem domeną niemieckiego sądu. Zob. § 438 niemieckiego kodeksu procedury cywilnej – *Civilprozeßordnung* (*Zivilprozessordnung*) 30. Januar 1877, *Deutsches Reichsgesetzblatt Band 1877*, Nr. 6, s. 83–243, zachowujący swą aktualność do dnia dzisiejszego. Jest to rozwiązanie konserwatywne, aczkolwiek w zakresie uprawnień sądu ciekawe – paradoksalnie polskie przepisy niepozwalające zastąpić legalizacji konsularnej tam, gdzie jest ona wymagana, a nie została uzyskana, orzeczeniem sądu jawią się jako mniej elastyczne od XIX-wiecznych przepisów niemieckich. Por. Ch. Armbrüster, D. Huhn, N. Preuß, T. Renner, H.-J. von Schuckmann, *Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare: Kommentar*, Berlin 2009, s. 44, teza 63. Zob. także: H. Oberneck, L. Sternberg, *Legalisation, Freizügigkeit vollstreckbarer Urkunden, Konsularisches Notariat*, Berlin 1927, s. 11, oraz P. Jansen, *FGG – Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit mit Nebengesetzen und bundes- und landesrechtlichen Ergänzungs- und Ausführungsschriften – Kommentar*, Berlin 1971, s. 21, teza 49.

umieszczenia na dokumencie zagranicznym stosownej klauzuli, pozwalającą uznać jego moc dowodową. Dokonywana jest zasadniczo przez konsula państwa przeznaczenia dokumentu akredytowanego w państwie miejsca wystawienia dokumentu. Tym samym konsul RP (konsul zgodnie z terminologią prawnomiędzynarodową: „państwa wysyłającego”) dokonuje legalizacji dokumentów wystawionych w państwie jego akredytacji (zgodnie z nomenklaturą prawnomiędzynarodową: w „państwie „przyjmującym”).

Oprócz ogólnego (stosowanego *en bloc* względem wszystkich dokumentów tego typu, niezależnie od okoliczności) wymogu legalizacji dokumentów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce, art. 1138 zd. 3 k.p.c. przewiduje analogiczny wymóg stosowany *ad casum* – w przypadku dokumentów, których autentyczności zaprzeczyła strona (czynności notarialnej, postępowania przed organem administracji lub sądem). Jest to przypadek niezmiernie rzadki w praktyce – oczywiście dotyczy strony czynności innej niż ta, która przedkłada dokument. Zasadniczo pod tego typu przypadek podciągnąć można sytuację, w której jedna ze stron stawia taki wymóg, nie kwestionując wprost autentyczności dokumentu, lecz kierując się kwestiami bezpieczeństwa obrotu<sup>12</sup>.

Należy zauważyć, że wymóg legalizacji określony w art. 1138 k.p.c. jest niezwykle precyzyjny. Abstrahując od kategorii dokumentów z kwestionowaną autentycznością, dotyczy precyzyjnie określonej kategorii dokumentów – wyłącznie tych, które dotyczą przeniesienia własności nieruchomości. Biorąc pod uwagę zasady jurysdykcji wyłącznej polskich sądów w odniesieniu do spraw dotyczących nieruchomości<sup>13</sup> oraz ograniczenie dotyczące formy zagranicznych czynności rozporządzających wynikające z art. 25 ust. 2 p.p.m.<sup>14</sup> (o czym dalej), można stwierdzić, że wymóg ten w praktyce będzie dotyczył zasadniczo wyłącznie pełnomocnictw do przeniesienia własności nieruchomości.

<sup>12</sup> W praktyce notarialnej spotykane są sytuacje, gdy strony zawieranej z udziałem pełnomocnika umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu postanawiają, że zagraniczne pełnomocnictwo do zawarcia umowy w wykonaniu umowy przedwstępnej zostanie zaopatrzone w klauzulę legalizacyjną (która jest zbędna z punktu widzenia wymogu podstawowego art. 1138 k.p.c.). Takie porozumienie i wymóg opatrzenia pełnomocnictwa klauzulą można traktować jako efekt wyrażenia wątpliwości stron co do autentyczności dokumentu.

<sup>13</sup> Zob. art. 1103<sup>8</sup>, 1107<sup>1</sup> i 1110<sup>2</sup> k.p.c. Należy niestety zauważyć, że jurysdykcja wyłączna jest poważnie ograniczona zarówno przez prawo europejskie (zob. np. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego, Dz.Urz. UE L 201 z dnia 27 lipca 2012 r., s. 107), jak też wydaje się niekiedy mało trafne krajowe orzecznictwo sądowe (zob. uchwała SN z dnia 8 listopada 2019 r., sygn. akt III CZP 24/19, dotycząca zgody obcego sądu na zbycie nieruchomości przez osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie).

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe, t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1792.

mości. Pod pojęciem „przeniesienia własności nieruchomości” rozumiana jest tylko i wyłącznie czynność tego typu. Nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia normatywnego (ani w przepisach części międzynarodowej Kodeksu postępowania cywilnego, ani w innych przepisach tejże ustawy) stosowanie do pełnomocnictwa do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu omawianego przepisu odnoszącego się do dokumentu dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości<sup>15</sup>.

Mylną tym samym praktyką sądów wieczystoksięgowych jest stawianie wymogów legalizacyjnych (lub certyfikacyjnych klauzulami apostille – o czym dalej) względem dokumentów dotyczących przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>16</sup>. Mylne jest także kreowanie wymogu legalizacyjnego w stosunku do dokumentów odnoszących się do czynności dotyczących nieruchomości – innych niż przeniesienie własności (np. pełnomocnictwa do ustanowienia hipoteki, służebności itd.) lub zupełnie bezpodstawne kreowanie tego wymogu w stosunku do wszelkich kategorii dokumentów zagranicznych (np. pełnomocnictw do zawarcia umów majątkowych małżeńskich, oświadczeń o odrzuceniu spadku itp.).

Odrębną kwestią jest zastosowanie legalizacji do dokumentów prywatnych. Nie ulega wątpliwości, że jeżeli na dokumencie prywatnym znajduje się zagraniczne poświadczenie podpisu, to może ono, jako dokument urzędowy odrębny dowodowo od dokumentu poświadczanego, podlegać legalizacji. Jednakże same dokumenty prywatnoprawne legalizacji nie podlegają<sup>17</sup>. Zagraniczne dokumenty prywatnoprawne nie istnieją bowiem jako kategoria dokumentów zagranicznych w rozumieniu Kodeksu postępowania cywilnego. Polskie reguły procesowe nie stosują rozróżnienia między dokumentem prywatnym krajowym a dokumentem prywatnym zagranicznym. W świetle reguł dowodowych Kodeksu postępowania cywilnego istnieje jednolita kategoria

---

<sup>15</sup> Odpowiednie stosowanie przepisów o przeniesieniu własności z art. 245 k.c. odnoszące się do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych ma wyłącznie ograniczony treścią przepisu zakres i nie może być rozciągane na przepisy procesowe, w tym także przepisy z zakresu międzynarodowej procedury cywilnej.

<sup>16</sup> Zob. P. Czubik, *Głosa do postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział Ksiąg Wieczystych (DzKw 38603/05) z dnia 31 maja 2006 (w sprawie konieczności uwierzytelniania zagranicznych dokumentów dotyczących przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu)*, „Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych” 2007, nr 1, s. 91–96. Całkowicie nietrafne jest rozumowanie, że sama porównywalna (i przez to spora) z prawem własności nieruchomości wartość ekonomiczna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzasadnia stosowanie do pełnomocnictw zagranicznych odnoszących się do obu tych rodzajów czynności identycznych wymogów uwierzytelniających. Nie ma ono jakiegokolwiek uzasadnienia jurydycznego, zaś wartość ekonomiczna szeregu czynności z zakresu prawa spółek jest często wielokrotnie wyższa niż wartość przedmiotów transakcji w zakresie obrotu nieruchomościami, i nie ma jakichkolwiek podstaw do wymagania *en bloc* względem dokumentów zagranicznych dotyczących czynności spółkowych jakichkolwiek klauzul uwierzytelniających.

<sup>17</sup> Co wynika zarówno z treści art. 1138 k.p.c., jak i z art. 32 ust. 1 ustawy Prawo konsularne.

dokumentu prywatnego – miejsce jego sporządzenia jest zupełnie nieistotne dla uznania go za dowód.

Równocześnie należy zauważyć, że przepis art. 1138 k.p.c. uniemożliwia zastosowanie do przeniesienia własności nieruchomości pełnomocnictw w formie „czysto” prywatnoprawnej (bez jakichkolwiek zagranicznych urzędowych poświadczeń podpisu), nawet jeśli taka forma czynności odzwierciedlonej w ich treści jest skuteczna, patrząc z perspektywy prawa miejsca ich ustanowienia. Z punktu widzenia formalnego takie pełnomocnictwo jest skuteczne (patrz dalej), lecz dokument odzwierciedlający jego treść nie może być zalegalizowany (lub certyfikowany klauzulą apostille), a więc nie może być użyty jako dowód przed polskim sądem. Taka skuteczna blokada nie jest bez znaczenia z perspektywy bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Legalizacja konsularna w prawie polskim jako czynność konsula RP przewidziana została w art. 32 Ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. – Prawo konsularne<sup>18</sup>. Legalizacji w świetle tego przepisu podlegają wyłącznie dokumenty urzędowe sporządzone w państwie przyjmującym. Zasadniczo wiąże się ona z poświadczeniem autentyczności podpisu i charakteru, w jakim działała osoba podpisująca dokument urzędowy lub dokonująca jego uwierzytelnienia, oraz tożsamości pieczęci albo stempla, którym opatrzony jest ten dokument<sup>19</sup>. Należy jednakże odróżnić czynność legalizacyjną, jaką jest poświadczenie podpisu i pieczęci lub charakteru działania obcego urzędnika (czy też zagranicznego notariusza) od czynności notarialnej poświadczenia podpisu stawającego przed konsulem. Należy pamiętać, że konsul, który dokonuje czynności poświadczenia podpisu mocodawcy na prywatnoprawnym dokumencie, dokonuje czynności notarialnej, a nie legalizacyjnej (ta bowiem dotyczy wyłącznie dokumentów urzędowych – wystawionych lub poświadczonych przez urzędników lub organy obcego państwa). Jeżeli

---

<sup>18</sup> Abstrahuję w tym miejscu od pewnych subtelnych różnic w tym zakresie, które wynikają z odmiennego uregulowania kwestii związanych z legalizacją dokumentów wynikających z dwustronnych konwencji konsularnych. Polska jest stroną kilkudziesięciu umów tego typu, kształtujących relacje konsularne z ponad 30 państwami. Zasadniczo subtelne różnice w tym zakresie nie mają wpływu na ogólny sposób dokonywania tych funkcji przez konsulów RP. Natomiast wielostronna konwencja wiedeńska o stosunkach konsularnych sporządzona w Wiedniu dnia 24 kwietnia 1963 r. (Dz.U. z 1982 r. Nr 13 poz. 98) zasadniczo nie odnosi się do czynności konsularnych – w tym nie odnosi się do reguł legalizacji dokumentów, określając jedynie w art. 5 pkt f konieczność przyzwolenia państwa przyjmującego na dokonywanie przez konsula państwa wysyłającego funkcji notarialnych i tzw. podobnych czynności (pod którym to pojęciem rozumie się legalizację dokumentów).

<sup>19</sup> Choć faktem jest, że ujęcie poszczególnych elementów, które powinny nakładać się na klauzulę legalizacyjną, nie jest w treści art. 32 ust. 2 imperatywne i konsul może odstąpić (i w praktyce często to robi) od odniesień w treści klauzuli do np. charakteru działania urzędowego wystawcy dokumentu lub jego pieczęci. Nie ma to wpływu na ważność klauzuli legalizacyjnej.



dokona poświadczenia podpisu mocodawcy<sup>20</sup> na dokumencie dotyczącym przeniesienia własności nieruchomości, to naruszy wprost przepis art. 158 k.c. – czynność ta wymaga bowiem w świetle wiążącego konsula prawa polskiego formy aktu notarialnego (który konsul może przecież sporządzić).

Dziś klasyczna legalizacja dotyczy 80 państw. Z istotniejszych z perspektywy RP należy wymienić: Kanadę, Indonezję, Malezję, Tajlandię, Zjednoczone Emiraty Arabskie, Arabię Saudyjską oraz Iran. Jej zastosowanie praktyczne na przestrzeni ostatnich dekad znacząco malało. Związane to było początkowo z zawieraniem licznych umów dwustronnych uwzględniających przepisy znoszące ten wymóg, a następnie z przystąpieniem w 2005 r. do wielostronnej konwencji haskiej (o której dalej), która znacząco zwiększała zakres swojego zastosowania podmiotowego wskutek akcesji doń nowych państw stron.

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, w tym art. 1138 k.p.c., nie są stosowane, jeżeli umowa międzynarodowa przewiduje rozwiązanie odmienne, co wynika z unormowań polskiej konstytucji. W przedmiocie zniesienia wymogu legalizacji dokumentów wypowiada się szereg umów wielostronnych wiążących RP, jest to także przedmiot regulacji europejskiego rozporządzenia legalizacyjnego, tj. rozporządzenia nr 2016/1191<sup>21</sup>. Jednakże zakres wspomnianego zniesienia wymogu legalizacyjnego wynikającego ze wspomnianych instrumentów międzynarodowych i europejskich jest bez znaczenia dla RP jako państwa, w którym używane są dokumenty zagraniczne. Kategorie dokumentów przewidzianych w tych instrumentach wpisują się bowiem w ogólne reguły art. 1138 k.p.c. – przewidujące moc dowodową dokumentów zagranicznych bez legalizacji.

Inaczej jest natomiast w przypadku licznych umów o pomocy prawnej, które znoszą legalizację dokumentów w stosunku do wszelkich kategorii dokumentów – w takich przypadkach legalizacja konsularna (czy, *per analogiam*, klauzula apostille – o czym dalej) nie może być wymagana, nawet jeżeli dokument dotyczy przeniesienia własności nieruchomości lub strona

---

<sup>20</sup> Co się sporadycznie, omyłkowo konsulom RP zdarza, choć jest to praktyka mocno napiętnowana przez MSZ. Poważniejsze uchybienia konsulów w tym zakresie są już raczej kwestią czasów minionych. Zob. orzeczenie SR w Stalowej Woli – VI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 14 lipca 2005 r., sygn. akt VI Dz Kw 1612-1613/05, przedruk [w:] P. Czubik, M. Woźniak, *Czynności cywilnoprawne konsula w krajowym obrocie notarialnym oraz praktyce służby zagranicznej RP – wybór materiałów źródłowych*, Kraków 2010, s. 145–147.

<sup>21</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1191 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie promowania swobodnego przepływu obywateli poprzez uproszczenie wymogów dotyczących przedkładania określonych dokumentów urzędowych w Unii Europejskiej i zmieniające rozporządzenie (UE) nr 1024/2012 (Dz.Urz. UE L 200 z dnia 26 lipca 2016 r., s. 1–136).

czynności zaprzecza jego autentyczności. Warto zwrócić uwagę, że Polska związana kilkudziesięcioma takimi umowa dwustronnymi<sup>22</sup> ma nadto daleko idące tradycje w tym zakresie – już od lat 20. ubiegłego wieku zawierano tego typu rozwiązania (z państwami wówczas głównie ościennymi).

Jedynym instrumentem międzynarodowym kompleksowo oddziałującym na kwestię legalizacji dokumentów jest Konwencja znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzona w Hadze dnia 5 października 1961 r.<sup>23</sup> Istotą tego traktatu jest zastąpienie legalizacji konsularnej dokonywanej przez urzędnika państwa miejsca przeznaczenia dokumentu akredytowanego w państwie miejsca sporządzenia dokumentu certyfikacją dokumentu tzw. klauzulami apostille (sporządzanymi według jednolitego dla wszystkich państw wzoru – stanowiącego załącznik do konwencji haskiej), umieszczanymi na dokumencie przez wyznaczony do tego (inny niż wystawca) organ państwa miejsca sporządzenia dokumentu urzędowego. Dochodzi tym samym do zastąpienia czynności kierunkowej – skutkującej w jednym państwie (państwie wysyłającym konsula) czynnością uniwersalną – mogącą skutkować w każdym państwie stronie konwencji.

Stronami konwencji jest obecnie 120 państw – przy czym w grupie tej są podmioty najistotniejsze z punktu widzenia obrotu prawnego Polski z zagranicą (jak USA, Niemcy czy Francja). Konwencja haska wiąże wszystkie państwa UE i w omawianym zakresie pozostaje głównym reżimem certyfikacji dokumentów wewnątrz Unii.

Podstawowym błędem w stosowaniu konwencji haskiej w praktyce sądów jest utożsamianie zakresu możliwości opatrywania dokumentów klauzulami apostille – wynikającego z art. 1 zd. 1 i 2 konwencji haskiej z jej rzeczywistym zakresem zastosowania określonym w art. 3 zd. 2 tejże konwencji. Należy pamiętać bowiem, że art. 1 ust. 2 konwencji haskiej określa jedynie kategorie dokumentów, które mogą być opatrzone klauzulami certyfikacyjnymi w państwach

---

<sup>22</sup> Regulacje odnoszące się do pełnego zniesienia wymogu legalizacji wynikają z umów o pomocy prawnej zawartych przez Polskę z: Algierią, Austrią, Białorusią, Bośnią i Hercegowiną, Bułgarią, Chinami, Chorwacją, Czarnogórą, Czechami, Egiptem, Estonią, Grecją, Irakiem, Koreą Północną, Kubą, Libią, Litwą, Łotwą, Macedonią, Marokiem, Mongolią, Rosją, Rumunią, Serbią, Słowacją, Słowenią, Syrią, Tunezją, Turcją, Ukrainą, Węgrami, Wietnamem i Włochami. Wątpliwości praktyczne budzi obowiązywanie takich regulacji w relacjach z Wielką Brytanią – zniesienie wymogu legalizacji wynika w tym przypadku z art. 48 konwencji konsularnej (Dz.U. z 1971 r. Nr 20 poz. 192), a nie z umowy o pomocy prawnej, jak ma to miejsce w relacjach z wymienionymi wcześniej państwami. Nie stanowi bynajmniej przeszkody w powszechnym obowiązywaniu tej normy prawnej. Umieszczenie tego przepisu w rzadko stosowanej przez sądy konwencji konsularnej przyczynia się do dualizmu praktyki sądowej, jednak zdaniem autora przepis ten powinien być interpretowany *in favorem* liberalizacji obrotu i nie ma podstaw do wymagania klauzul apostille na dokumentach brytyjskich, jeżeli wchodzą one w zakres zastosowania art. 1138 zd. 2 lub 3 k.p.c.

<sup>23</sup> Dz.U. z 2005 nr 112 poz. 938 (dalej: „konwencja haska”).

stronach<sup>24</sup>, nie wskazuje bynajmniej jakiegokolwiek obowiązku opatrywania tych dokumentów klauzulami apostille dla zapewnienia ich mocy dowodowej w państwach stron konwencji. Traktat ten nie przewiduje bowiem jednolitego standardu traktowania dokumentów zagranicznych przez państwa strony. Jego istotą jest natomiast zastąpienie legalizacji certyfikacją apostille w relacjach między państwami stronami – jednak tylko w sytuacjach, w których prawo krajowe wymaga legalizacji. Przepis art. 3 ust. 2 konwencji haskiej stanowi: „czynność wymieniona w poprzednim ustępie [tj. opatrzenie dokumentu klauzulą apostille – przyp. aut.] nie może być wymagana, gdy ustawy, inne przepisy prawne lub praktyka obowiązująca w Państwie, w którym dokument jest przedłożony, lub umowa między dwoma lub większą liczbą Umawiających się Państw, zniosły lub uprościły legalizację lub zwolniły taki dokument z legalizacji”. Czytając ten przepis *a contrario*, oznacza to, że sądy Rzeczypospolitej Polskiej mogą wymagać klauzul apostille tylko i wyłącznie na tych dokumentach zagranicznych z państw stron konwencji, w stosunku do których art. 1138 k.p.c. wymaga legalizacji. Tym samym wymóg klauzul apostille *en bloc* dotyczy tylko i wyłącznie przeznaczonych do użycia w Polsce dokumentów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości (naddo następczo – *ad casum* – może być stosowany względem dokumentów, których autentyczności strona zaprzecza). Wymaganie przez referendarzy i sędziów wydziałów wieczystoksięgowych klauzul apostille na pełnomocnictwach zagranicznych innych niż te, które dotyczą przeniesienia własności nieruchomości, stanowi naruszenie art. 3 ust. 2 konwencji haskiej w zw. z art. 1138 k.p.c.

Należy również zauważyć, że zgodnie z tym samym art. 3 ust. 2 konwencji klauzul apostille nie należy wymagać, gdy umowy dwustronne całkowicie zniosły wymóg legalizacji dokumentu. Tym samym nawet jeżeli dokument z państwa strony konwencji haskiej dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, nie może być objęty wymogiem certyfikacji klauzulą apostille, jeżeli z państwem tym Rzeczpospolitą wiąże dwustronna umowa znosząca w pełni wymóg legalizacji (dotyczy to także niektórych państw UE, z którymi Polska związana jest umowami dwustronnymi<sup>25</sup>).

<sup>24</sup> Jednocześnie art. 1 zd. 3 określa dokumenty, których klauzulami tymi opatrywać nie wolno (np. dokumenty sporządzone przez konsulów) – co na marginesie podyktowane jest szczególnymi cechami tych dokumentów i faktem, że poświadczanie ich klauzulami apostille byłoby sprzeczne z logiką ich transgranicznego transferu.

<sup>25</sup> Natomiast europejskie rozporządzenie legalizacyjne nr 2016/1191 nie ma jakiegokolwiek wpływu na zakres stosowania bez legalizacji przeznaczonych do użycia w Polsce dokumentów – dotyczy ono bowiem nielicznych kategorii dokumentów o zrównanej zgodnie z art. 1138 zd. 1 k.p.c. mocy dowodowej z dokumentami krajowymi. Nie odnosi się do dokumentów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości – w przypadku dokumentów takich z państw UE (z którymi brak stosownej umowy dwustronnej) wymagana jest certyfikacja klauzulami apostille.

### 3. Prawo właściwe dla formy pełnomocnictwa zagranicznego

Reguły dotyczące formy czynności zagranicznych określa w prawie polskim art. 25 ustawy Prawo prywatne międzynarodowe<sup>26</sup>. Przepis ten zawiera normę ogólną – ust. 1 zd. 1 i 2, którą odnieść należy do pełnomocnictw – oraz reguły szczególne odnoszące się wyłącznie do czynności wprost w regulach tych określonych. Jako regułę szczególną, o charakterze bardziej liberalnym od reguły ogólnej, należy postrzegać przepis art. 25 ust. 1 zd. 3 p.p.m. przesądzający o skuteczności formalnej czynności *inter absentes*. Istotną regułą szczególną jest przepis art. 25 ust. 2 p.p.m., mający charakter bardziej konserwatywny od reguły ogólnej, wyłączający bowiem zastosowanie jej części: art. 25 ust. 1 zd. 2 p.p.m. (oraz regulacji dotyczącej czynności *inter absentes* – tj. art. 25 ust. 1 zd. 3 p.p.m.) w stosunku do „rozporządzeń dotyczących nieruchomości oraz do czynności prawnych, których przedmiotem jest powstanie, łączenie, podział, przekształcenie lub ustanie osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej”. Nieskuteczne jest tym samym dokonanie czynności, o których mowa w art. 25 ust. 2 p.p.m. w formie wynikającej z prawa miejsca dokonania czynności (*lex loci actus*), jeżeli nie jest ona jednocześnie formą właściwą z punktu widzenia *legis causae*<sup>27</sup>.

Norma ogólna z art. 25 ust. 1 zd. 1 p.p.m. przesądza, iż czynność skuteczna jest co do formy, gdy zachowane zostaje w tym aspekcie prawo właściwe dla tej czynności. Wystarczy jednak, zgodnie z art. 25 ust. 1 zd. 2 p.p.m., zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Mamy do czynienia z klasyczną alternatywą łączników *legis causae* i *legis loci actus*. Jest to wskazanie kolizyjne: nie istnieje możliwość wyboru prawa właściwego dla samej formy pełnomocnictwa<sup>28</sup>.

Nie ulega wątpliwości, że w świetle regulacji ustawy Prawo prywatne międzynarodowe do pełnomocnictw stosowane są reguły ogólne dotyczące formy czynności. Prawo właściwe dla pełnomocnictwa (*lex causae*) jest określone w art. 23 p.p.m. (o czym w pkt 4 dalej) i zasadniczo będzie to, w przypadku pełnomocnictw dotyczących przeniesienia własności nieruchomości i innych czynności dotyczących

<sup>26</sup> T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1792.

<sup>27</sup> Tym samym *de iure* możliwe jest dokonanie za granicą czynności rozporządzającej wobec nieruchomości położonej w Polsce jedynie w formie aktu notarialnego; *de facto* poprzez przyjęcie ustawy z 2011 r. wyeliminowano możliwość dokonania takich czynności w obcej jurysdykcji.

<sup>28</sup> Ewentualne znajdujące się w treści pełnomocnictwa zagranicznego określenia dotyczące wyboru prawa właściwego co do formy (odmiennie niż stwierdzenia odnoszące się do wyboru prawa właściwego dla materii bądź treści pełnomocnictwa) nie wywołują jakichkolwiek skutków prawnych. Natomiast w pełnomocnictwie mogą znaleźć się stwierdzenia dotyczące wypełniania przezeń wymogów formalnych konkretnego porządku prawnego (*lex loci actus*), co nie zwalnia sądu z dokonania stosownej oceny w tym zakresie.

polskich nieruchomości, prawo polskie. Prawo *loci actus* to prawo państwa, w którego jurysdykcji pełnomocnictwo zostało ustanowione. Wystarcza tym samym zachowanie formy obcej właściwej z punktu widzenia prawa miejsca dokonania czynności, by pełnomocnictwo było skuteczne formalnie w Polsce. Forma obca, właściwa z punktu widzenia *legis loci actus*, może być w przypadku pełnomocnictw zagranicznych formą dalece odbiegającą od formy aktu notarialnego, będącą formą właściwą z punktu widzenia prawa polskiego (będącego najczęściej *lex causae* dla pełnomocnictw – o czym dalej w pkt 4). Stąd w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej nie dziwią skuteczne formalnie pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości lub innych czynności dotyczących nieruchomości polskich z większości państw świata ustanowione w formie jedynie poświadczenia podpisu mocodawcy.

Z uwagi na fakt, że pełnomocnictwo posiada własny statut kolizyjny, nieuprawnione jest rozciąganie na pełnomocnictwa do czynności rozporządzających ograniczeń kolizyjnoprawnych dotyczących formy obowiązujących w stosunku do samych czynności rozporządzających nieruchomościami na podstawie art. 25 ust. 2 p.p.m.<sup>29</sup> Należy przy tym zauważyć, że nawet w historycznych warunkach ustawowych – w warunkach obowiązywania ustawy kolizyjnej z 1926 r.<sup>30</sup>, gdy takowego odrębnego statutu kolizyjnego w ustawie nie było<sup>31</sup> – praktyka i orzecznictwo sądowe i tak postrzegały taką „odrębność” pełnomocnictwa dość jednoznacznie. Artykuł 6 ust. 3 Ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych – prawo prywatne międzynarodowe, mający zastosowanie do czynności dotyczących praw rzeczowych na nieruchomości, nie miał zastosowania do pełnomocnictw zagranicznych, których forma była ustalana według reguł ogólnych<sup>32</sup> z art. 5 tejże ustawy<sup>33</sup>.

<sup>29</sup> Zob. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2017, s. 174–175.

<sup>30</sup> Dz.U. z 1926 r. Nr 101 poz. 581.

<sup>31</sup> Nie było go także w ustawie z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (tekst pierwotny Dz.U. z 1965 r. Nr 46 poz. 290) – w warunkach jej obowiązywania problem ten jednak nie mógł być rozpoznawalny – z uwagi na fakt, że obowiązywała jednolita reguła ogólna (art. 12 p.p.m. – przewidujący alternatywę łączników *legis causae* i *legis loci actus*) i brak w zasadzie reguł szczególnych odnoszących się do analizowanej materii.

<sup>32</sup> *Nota bene* przepis art. 5 p.p.m. z 1926 r. przewidywał alternatywną właściwość *legis causae* i *legis loci actus*. Forma wynikająca z prawa *loci actus* była zgodnie z tym przepisem uznana za skuteczną, jedynie jeżeli miejsce dokonania czynności było niewątpliwe – za niewątpliwą uważano tym samym w praktyce formę urzędową. Ujęcie formy urzędowej nadawało swoisty walor prawu *loci actus* (zob. M. Sośniak, *Précis de droit international privé polonais*, Wrocław 1976, s. 103), ale stanowiło też istotny wymiar praktyczny. W obecnie obowiązujących rozwiązaniach, choć co prawda nie uzależnia się skuteczności czynności dokonanej zgodnie z prawem *loci actus* od niewątpliwości miejsca dokonania czynności lub wprost urzędowego charakteru formy czynności, to w praktyce ograniczenie to jest oczywiste. Posługiwanie się dokumentami prywatnoprawnymi odzwierciedlającymi treść czynności dokonanych za granicą i zgodnych z prawem *loci actus* jest w praktyce trudne – zaś w przypadku dokumentów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości (z uwagi na wymóg legalizacyjny z art. 1138 k.p.c., który może być wypełniony jedynie w przypadku dokumentów urzędowych) oraz dokumentów przedkładanych w postępowaniu wieczystoksięgowym (z uwagi na regulację wynikającą z art. 31 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) jest wprost niemożliwe.

<sup>33</sup> Zob. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo w prawie prywatnym międzynarodowym*, Kraków 2003, s. 117. Por. także J. Paz-

W związku ze skutecznością formalną pełnomocnictw sporządzonych w obcej formie urzędowej odbiegającej od formy polskiego aktu notarialnego wymaganej od pełnomocnictw krajowych zgodnie z art. 158 w zw. z art. 99 k.c.<sup>34</sup> powstaje zasadnicze pytanie o konieczność dokonywania stosownych ustaleń w tym przedmiocie. Kwestia ta była przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 r.<sup>35</sup> Co prawda uchwała ta wydana była w innym stanie prawnym – tzn. w warunkach obowiązywania ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r. – aczkolwiek w stanie tożsamym w kwestii formy pełnomocnictw ze stanem obecnie obowiązującym. Artykuł 12 p.p.m. z 1965 r., stanowiący podstawę rozważań w przedmiocie formy czynności dokonywanych w ww. uchwale, w pełni odpowiada swoją treścią art. 25 ust. 1 zd. 1 i 2 p.p.m. z 2011 r. Należy więc stwierdzić, że ww. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 r. zachowuje w pełni aktualność w przedmiocie pełnomocnictw zagranicznych. Tym samym to sąd wieczystoksięgowy powinien badać formę czynności zagranicznej<sup>36</sup>.

Notariusz niewątpliwie takiej możliwości badania prawa obcego dotyczącego formy pełnomocnictw zagranicznych nie ma. Zgodnie z art. 95da § 2 Prawa o notariacie<sup>37</sup> notariusz może wystąpić o treść prawa obcego, jedynie jednak w takim zakresie, w jakim ustalenia te są mu niezbędne dla sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia: tzn. wówczas, gdy obowiązuje polska jurysdykcja spadkowa, zaś prawo właściwe dla spadku jest prawem obcym<sup>38</sup>. Tym samym notariusz wystąpić może jedynie o treść przepisów obcego materialnego prawa spadkowego (w tym przepisów kolizyjnych). We wszelkich innych przypadkach, w tym w przedmiocie formy pełnomocnictw, z pełnego dobrodziejstwa niegdyś art. 1143 k.p.c., a obecnie art. 51a Ustawy

---

dan, *W obronie właściwości legis loci actus do oceny formy pełnomocnictwa*, „Rejent” 2001, nr 7–8, s. 171, oraz M. Hulist, T. Kot, *Jeszcze o formie pełnomocnictwa udzielonego za granicą*, „Rejent” 2001, nr 6, s. 96–100 i cytowane w tym artykule (s. 98, przypis 36) orzeczenie SA w Poznaniu z dnia 22 stycznia 1936 r., sygn. akt II Cz./X/1181/35.

<sup>34</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

<sup>35</sup> Uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2007 r., sygn. akt III CZP 21/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 34.

<sup>36</sup> Abstrahując od ww. uchwały i niewątpliwie słusznie podkreślonej w niej konieczności stosowania prawa obcego z urzędu przez polskie sądy, sztuczność ustalania i badania treści tego prawa zahaczać może miejscami o dziwność. Sąd polski bowiem bada, czy pełnomocnictwo sporządzone przez obcego urzędnika (np. sekretarza czy notariusza sądowego) czy obcą osobę zaufania publicznego (notariusza prywatnego) zgodne jest z prawem tego obcego państwa. Tym samym sąd polski bada poprawność zastosowania obcego, niewłaściwego dla niego prawa przez organy obcego państwa, dla którego prawo to jest właściwe.

<sup>37</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.).

<sup>38</sup> *Nota bene* zgodnie z literą tego artykułu notariusz może wnioskować wyłącznie o tekst przepisów obcych dotyczących prawa spadkowego, a nie o ich interpretację czy dodatkowe wyjaśnienia – czyni to przepis ten mocno dysfunkcyjnym, a w praktyce w zasadzie martwym.

z dnia 27 lipca 2001 r. o ustroju o sądów powszechnych<sup>39</sup>, korzystać może jedynie sąd.

Zwracając się w trybie art. 51a ustawy o ustroju sądów powszechnych o treść prawa obcego, a w razie potrzeby – o interpretację obcej praktyki sądowej w przedmiocie formy czynności sąd wieczystoksięgowy powinien precyzyjnie określić zastosowania prawa obcego. Zasadniczym błędem jest w tym przypadku zakładanie, że forma pełnomocnictwa i forma czynności, dla której dokonania ustanowiono pełnomocnictwo, są tożsame. Stanowi to oczywiste pokłosie orzekania w warunkach obowiązywania art. 99 § 1 polskiego Kodeksu cywilnego. Jednak to, co w Polsce jest regułą, w innych państwach stanowi wyjątek. Stąd też wniosek o treść prawa obcego powinien dotyczyć np. przepisów regulujących formę pełnomocnictwa do konkretnej czynności rozporządzającej, a nie formę tejże czynności rozporządzającej. Obie czynności mogą charakteryzować się zupełnie innymi wymogami formalnymi w świetle prawa *loci actus*.

W procesie badania formy czynności zagranicznej sąd powinien wziąć pod uwagę również czynniki, jakimi kieruje się notariusz, przyjmując przedkładane mu do aktu notarialnego pełnomocnictwo zagraniczne. Nie mając możliwości ustalenia prawa obcego, rejent korzysta bowiem w praktyce z domniemania faktycznego, iż obcy urzędnik sądowy lub notariusz sporządził pełnomocnictwo co do formy zgodnie z prawem miejsca dokonania czynności. Trudno zakładać bowiem, że działał w sposób sprzeczny z własnym prawem. Istotną częścią takiej konstrukcji domniemania faktycznego jest założenie, że obcy urzędnik lub notariusz rozumiał treść pełnomocnictwa i nadał mu właściwą dlań formę. Stąd notariusz polski istotnie ryzykuje, jeżeli pełnomocnictwo sporządzane jest za granicą w języku polskim i niewątpliwe poświadczający notariusz obcy nie rozumie jego treści, a przez to nie rozumie istoty czynności, pod którą poświadcza podpis. Wskazane domniemanie faktyczne jest wówczas w naturalny sposób wyłączone, a w jego miejsce pojawia się naturalna wątpliwość, czy obcy notariusz nadał czynności właściwą formę<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> Dz.U. z 2020 r. poz. 2072. Przepis art. 51a tej ustawy zastąpił dotychczasowy art. 1143 k.p.c. skreślony ze skutkiem od dnia 12 sierpnia 2017 r. na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 2017 r. Zob. Ustawa z dnia 12 lipca 2017 r. o zmianie ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1452).

<sup>40</sup> Bezpieczne odstępstwo w tym zakresie jest możliwe w przypadku państw, których system prawny opiera się na prawie *common law*. O czym mowa jest dalej w tekście, w zasadzie pojęcie formy w porządkach tych nie istnieje w rozumieniu, w jakim postrzegają to porządku „kontynentalne”. W takich przypadkach forma poświadczenia podpisu jest w zasadzie jedyną, jaką można osiągnąć w tych jurysdykcjach (a *de facto* z uwagi na treść art. 1138 k.p.c. forma taka musi zaistnieć z uwagi na konieczność zapewnienia urzędowego dokumentu odzwierciedlającego treść czynności), stąd też nie ma większego znaczenia, czy obcy *notary public* rozumie język pełnomocnictwa, pod którym poświadcza podpis.

Istotnym zagadnieniem w przypadku badania formy czynności jest problem kwalifikacji kolizyjnej pojęcia formy czynności. Kwalifikacja to kwestia właściwego określenia pojęcia prawnego – dokonywana jest na potrzeby dalszej oceny kolizyjnej<sup>41</sup>. Często popełnianym w orzecznictwie sądów wieczystoksięgowych błędem jest utożsamianie pojęcia formy w sposób odchodzący od rozumienia tego pojęcia w prawie polskim. To, co uznajemy za wymóg formalny wynikający z prawa obcego, powinno być kwalifikowane jako takie z perspektywy *legis fori*<sup>42</sup>. Jest to problem wyraźnie widoczny w postrzeganiu formularzy pełnomocnictw przewidzianych w niektórych stanach USA – w których przypadku wymóg zachowania odpowiedniej czcionki, sposób wypełnienia formularza, wymóg obecności świadka przy ustanawianiu pełnomocnictwa, a nawet jego zarejestrowanie w rejestrze stanowym lub przyjęcie pełnomocnictwa do wykonania przez pełnomocnika (jako kontraktu mocodawca – pełnomocnik) mylnie traktowane jest<sup>43</sup> niekiedy przez polskich prawników i polskie sądy jako wymóg formy czynności<sup>44</sup>. Tymczasem poprawna kwalifikacja formy czynności powinna kwestie te postrzegać jako część statutu materialnego czynności, a więc najprawdopodobniej podlegającego zgodnie z art. 23 p.p.m. wymogom prawa polskiego. Nie jest więc przykładowo istotny fakt zarejestrowania pełnomocnictwa w państwie jego wystawienia, skoro prawo polskie nie wymaga rejestracji tego typu czynności. Systemy prawne oparte na *common law* zasadniczo dalekie są od odrębnego postrzegania pojęcia formy – miesza się ono z materią dowodową. W porządkach tych pojęcie formy czynności nie istnieje, wyróżnia się natomiast

<sup>41</sup> Zob. B. Walszek, M. Sośniak, *Zarys prawa międzynarodowego prywatnego*, Warszawa 1968, s. 82.

<sup>42</sup> Teoria kwalifikacji podlegającej prawu *fori* (czy to kwalifikacji kolizyjnej, czy merytorycznej) jest dominująca w doktrynie prawa prywatnego międzynarodowego; jako najwygodniejsza dla sądu wydaje się mieć także pozytywne strony, patrząc przez pryzmat czysto praktyczny. Zob. K. Przybyłowski, *Prawo prywatne międzynarodowe. Część ogólna*, Lwów 1935, s. 99–100, Por. także M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe, op. cit.*, s. 77 i n. Przeciwstawia się jej m.in. kwalifikację formy w świetle prawa właściwego dla czynności (*lex causae*). Co warto zauważyć w przypadku omawianych pełnomocnictw, najczęściej zarówno prawo właściwe dla samej czynności, jak i prawo *fori* to ten sam polski porządek prawny. Zob. J. Gołaczyński, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2003, s. 27. Natomiast całkowicie niedopuszczalna jest kwalifikacja pojęcia formy dokonywana w świetle *legis loci actus*, a ta stanowi tym samym najczęstszy błąd w praktyce sądów. Por. postanowienie SR dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych z dnia 17 marca 2016 r., sygn. akt DzKw/KR1P/82352-54/15.

<sup>43</sup> W doktrynie podkreśla się konieczność rozróżnienia pomiędzy formalnością substancjalną (formą *sensu stricto*) a formalnością dowodową. Zob. P. Arminjon, *Précis de Droit international privé. Vol. II : Les personnes – Les biens – Les actes juridiques et les obligations*, wyd. 2, Paris 1934, s. 166 i 169. Włączanie tej drugiej w zakres pojęcia formy stanowi efekt kwalifikacji dokonywanej przez pryzmat *legis fori*, czynić tak należy jednak głównie wówczas, gdy zapewni się istniejącym formalnościom tego typu istotny wymiar praktyczny. Wskazane powyżej przypadki kwalifikacyjne dotyczące formy pełnomocnictw amerykańskich są jednoznacznie niepraktyczne lub wręcz, patrząc z tej perspektywy, szkodliwe.

<sup>44</sup> Zob. W. Kwiatkowski, *Uwagi do artykułów zamieszczonych w marcowym numerze „Rejenta” z 2016 r., a odnoszących się do niektórych regulacji prawnych obowiązujących na terytorium Stanów Zjednoczonych*, „Rejent” 2016, nr 9 (305), s. 130–154.



formularze stanowiące dokumenty (a więc nośniki treści czynności). Z punktu widzenia prawa polskiego w zasadzie jedyna forma urzędowa, jaka może być postrzegana i wymagana celem zachowania w przypadku pełnomocnictw zagranicznych z tych jurysdykcji<sup>45</sup>, jest formą pisemną z poświadczeniem podpisu. Ustalając formę czynności zagranicznych ustanowienia pełnomocnictwa, sądy wieczystoksięgowe powinny zwracać baczną uwagę, aby przy ustaleniach wypełniania wymogów formalnych brać pod uwagę jedynie te kwestie, które można zakwalifikować jako część statutu formy pełnomocnictwa w rozumieniu prawa polskiego jako *lex fori*, a jednoznacznie odrzucić te aspekty, które w prawie obcym wypełniają jedynie wymogi dowodowe<sup>46</sup> lub wchodzą w zakres statutu „rejstrowego”.

Na koniec rozważań dotyczących formy czynności należy wspomnieć o istniejących odrębnościach w tym zakresie wynikających z odmiennych uregulowań prawnomiędzynarodowych. Jest to o tyle istotne, że dotyczą one pełnomocnictw z państw, z którymi obecnie transgraniczny obrót osobowy jest dominujący (tj. Ukrainy czy Białorusi)<sup>47</sup>. Należy bowiem pamiętać, że w przypadku kilku umów o pomocy prawnej (wiążących obecnie RP, wskutek następstw sukcesyjnych, z 21 państwami<sup>48</sup> – głównie z dawnego „obozu” socjalistycznego), które zawierają część kolizyjną w ramach przepisów traktatowych, właściwość formy czynności została określona odmiennie niż w przypadku ustawy Prawo prywatne międzynarodowe. Przepisy tych umów odnoszące się do formy czynności składają się z dwóch części. Reguła ogólna to zazwyczaj alternatywna właściwość *legis causae* i *legis loci actus* – nie budzi to żadnych trudności praktycznych. Nadto jednak w przepisach tych występuje reguła szczegółowa odnosząca się do „czynności dotyczących nieruchomości”, które każdorazowo

<sup>45</sup> Przy czym praktyka taka jest bardziej uzasadniona samym faktem możliwości dokonania legalizacji czy certyfikacji nośnika w postaci dokumentu zagranicznego niż rzeczywistego wymogu zachowania takiej formy dla danej czynności w świetle prawa *loci actus*. Zob. W. Karpowicz, *Mażeńskie ustroje majątkowe państw nordyckich a praktyka polskiego notariusza*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 4, s. 61.

<sup>46</sup> W szczególności wydaje się bezzasadne kwalifikowanie jako części statutu formy podpisów świadków na formularzach pełnomocnictw z niektórych stanów USA. Świadkowie ci mają znaczenie czysto dowodowe (każda forma jest akceptowalna – jedynie wartość dowodowa nośników treści czynności może się różnić) – te zaś podlegają prawu polskiemu, a postępowanie w przedmiocie wpisu do ksiąg takiego dowodu nie zna (w przedmiocie niedopuszczalności dowodów osobowych w postępowaniu wieczystoksięgowym zob. postanowienie SN z dnia 7 grudnia 1999 r., sygn. akt II KKN 591/98, OSNC z 2000 r., z. 7–8, poz. 131), trudno żeby ich udziału wymagał tym samym polski sąd wieczystoksięgowy niemogący przeprowadzać dowodu z przesłuchania stron. Zob. P. Czubik, *Kwalifikacja pojęcia „formy” pełnomocnictw amerykańskich – replika w odpowiedzi na teksty dra Wojciecha Kwiatkowskiego w nr. 4 i 9 „Rejenta” z 2016 r.*, „Rejent” 2017, nr 4 (312), s. 95–134.

<sup>47</sup> Zob. P. Czubik, *Niekorzystne dla skuteczności pełnomocnictw zagranicznych w obrocie notarialnym konsekwencje kolizyjnoprawne obowiązywania niektórych dwustronnych umów o pomocy prawnej*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2008, nr 4 (38), s. 39–50.

<sup>48</sup> Są to: Białoruś, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Czarnogóra, Czechy, Estonia, Korea Ludowa, Kuba, Litwa, Łotwa, Macedonia, Mongolia, Rosja, Rumunia, Serbia, Słowacja, Słowenia, Ukraina, Węgry i Wietnam.

podlegają prawu miejsca położenia rzeczy – *lex rei sitae*. Jest to ujęcie szersze niż jedynie czynność „dotycząca przeniesienia własności nieruchomości”. Ustanowienie pełnomocnictwa do czynności zbycia nieruchomości jest w świetle tego przepisu niewątpliwie czynnością „dotyczącą nieruchomości”.

Tym samym jeżeli prawo polskie, jako prawo miejsca położenia nieruchomości, wymaga dla pełnomocnictw do danej czynności formy aktu notarialnego, to pełnomocnictwo wystawione we wspomnianych państwach musi odpowiadać formie aktu notarialnego. W takich przypadkach sąd wieczystoksięgowy nie ma po co występować o przepisy prawa obcego dotyczące formy czynności zagranicznych polegających na ustanowieniu pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości czy innych czynności dotyczących polskiej nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami stosownych umów o pomocy prawnej forma ta musi być bowiem formą polskiego aktu notarialnego.

Sąd musi tym samym zwrócić szczególną uwagę na wypełnianie przez takie pełnomocnictwo cech aktu notarialnego – wyraźnie sprecyzowanych w art. 92 § 1 Prawa o notariacie. Oczywiście jest bowiem, że obcy notariusz nie stworzy polskiego aktu notarialnego, może jednak przy odrobinie wiedzy, jakie elementy charakteryzują taką formę w prawie polskim<sup>49</sup>, stworzyć, na bazie czynności w formie odpowiadającej jego własnemu prawu, substytut polskiej formy aktu notarialnego. Czynność ta, nawet jeśli będzie poświadczeniem podpisu, wypełniać będzie cechy polskiego aktu notarialnego – tym samym właściwość *legis rei sitae* co do formy zostanie zachowana<sup>50</sup>.

Co najciekawsze, są to również umowy z grupy tych, które zwalniają w pełni dokument z legalizacji. Należy zwrócić na to tym większą uwagę, pomiędzy bowiem wymogiem legalizacji a kwestią formy czynności nie ma żadnej zależności. Fakt zniesienia wymogu legalizacji dokumentu, jako nośnika treści czynności, nie zwalnia sądu z badania, czy forma tej czynności zgodna jest z wymogami prawa – w przypadku pełnomocnictw z tych państw (najczęściej

<sup>49</sup> Wiedzę taką notariusze z państw tych posiadają. Krajowa Rada Notarialna VIII kadencji (2012–2015) sfinansowała tłumaczenia tekstów wskazujących na problemy wynikające z właściwości *legis rei sitae* w stosunku do pełnomocnictw i konieczność tworzenia czynności substytutowych do polskiego aktu notarialnego. Odpowiednie informacje w tym zakresie znalazły się w czasopismach notarialnych wydanych w istotniejszych z punktu widzenia obrotu prawnego państwach ze wspomnianej grupy.

<sup>50</sup> W praktyce należy zwrócić baczniejszą uwagę przede wszystkim na dwa elementy formy aktu, których bardzo często brakuje w pełnomocnictwach z tych państw, co przesądza o ich nieskuteczności formalnej w Polsce – po pierwsze imiona rodziców stawającego (często brak takowych lub znajduje się jedynie imię ojca – taka przypadłość charakteryzuje państwa strefy językowej cyrylicy, w której otcziestwo stanowi immanentną część identyfikacji obywatela) oraz, po drugie, określenia finalnego aktu notarialnego, tj. potwierdzenia jego odczytania, przyjęcia i podpisania przez mocodawcę. Pozostałe elementy, tożsame z tymi określonymi w art. 92 § 1 Prawa o notariacie, są zazwyczaj w pełnomocnictwach tych z natury rzeczy zachowane.

Ukrainy, Białorusi, Czech, Słowacji, Węgier, Litwy, Rosji, Rumunii, Chorwacji, czy Bułgarii) – prawa polskiego jako *lex rei sitae*.

#### 4. Prawo właściwe dla pełnomocnictwa

Kwestią budzącą najmniej wątpliwości, aczkolwiek często mało zauważalną w obrocie prawnym, jest podporządkowanie materialne konkretnemu prawu pełnomocnictw zagranicznych, które mają być użyte w Polsce. Ustawa Prawo prywatne międzynarodowe w art. 23 wprowadziła statut kolizyjny pełnomocnictwa – wprowadzając tym samym wprost, nieznaną wcześniejszym krajowym rozwiązaniom kolizyjnoprawnym, odrębność statutową pełnomocnictwa<sup>51</sup> od statutu stosunku podstawowego (stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa), jak też od statutu czynności, do której dokonania pełnomocnictwo zostało ustanowione. W świetle tego przepisu prawo właściwe dla pełnomocnictwa może stanowić przedmiot wyboru (zob. art. 23 ust. 1 zd. 1 p.p.m.). Należy przy tym podkreślić, że wybór ten nie musi być wyraźny i na piśmie. Prawo prywatne międzynarodowe w art. 4 ust. 2 określa również możliwość wyboru dorozumianego wynikającego z okoliczności sprawy<sup>52</sup>. Dzisiejsze pełnomocnictwa często zawierają w swojej treści klauzulę wyboru prawa, jednak nawet jeśli klauzuli takiej nie ma, to z okoliczności ich ustanowienia do Polski, celem dokonania czynności odnoszących się do polskiej nieruchomości, wnioskować można dokonanie wyboru prawa polskiego. Stąd dopuszczalne jest stwierdzenie dokonania takiego wyboru (przez mocodawcę ustnie) umieszczone w formie oświadczenia pełnomocnika zawartego w sporządzonym z użyciem zagranicznego pełnomocnictwa akcie notarialnym. Oczywiście z perspektywy polskiej sensowny jest wybór prawa polskiego. Zresztą jeśli wyboru takiego w treści pełnomocnictwa nie będzie, a pełnomocnik nie oświadczy w akcie notarialnym realizowanym na podstawie pełnomocnictwa o dokonany przez mocodawcę wyborze w formie innej niż pisemna lub wywiedzie wybór „z okoliczności sprawy”, to z art. 23 ust. 2 p.p.m., stosowanego w razie braku wyboru, a stanowiącego ciekawą kaskadę łączników, zasadniczo wyniknie i tak właściwość prawa polskiego. Przepis ten stanowi: „W razie braku wyboru prawa pełnomocnictwo podlega kolejno: 1) prawu państwa siedziby pełnomocnika, w której on stale

<sup>51</sup> Zob. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, op. cit., s. 172–175.

<sup>52</sup> Przepis art. 4 ust. 1 p.p.m. wskazuje, iż „W przypadkach przewidzianych w ustawie można dokonać wyboru prawa właściwego” – art. 23 ust. 1 zd. 1 p.p.m. wskazuje niewątpliwie taką właśnie możliwość. Art. 4 ust. 2 p.p.m. stanowi, iż „Wybór prawa powinien być wyraźny lub w sposób jednoznaczny wynikać z okoliczności sprawy, chyba że przepis dopuszczający wybór prawa stanowi inaczej”. W art. 23 p.p.m. nie ma obowiązku zachowania szczególnej formy wyboru prawa – co oznacza, że dyspozycja art. 4 ust. 2 jest stosowana w pełnej rozciągłości – ergo wybór jest ważny, nawet gdy nie zachowano szczególnej formy, zaś jednoznacznie wynika on z okoliczności sprawy.

działa, albo 2) prawu państwa, w którym znajduje się przedsiębiorstwo należące do mocodawcy, jeżeli tu stale działa pełnomocnik, albo 3) prawu państwa, w którym pełnomocnik rzeczywiście działał, reprezentując mocodawcę, lub w którym wedle woli mocodawcy powinien działać”. Należy zwrócić uwagę, że stanowi on klasyczną kaskadę łączników – a więc gdy nie znajduje zastosowania do stanu faktycznego łącznik z pkt 1, przejść należy do pkt 2, a dopiero jeśli on nie znajduje zastosowania – do pkt 3. W praktyce najczęściej zastosowanie będzie miał właśnie łącznik określony w pkt 3: wskaże on prawo polskie jako prawo państwa, w którym działa pełnomocnik. Punkt 1 odnosi się bowiem do sytuacji, gdy pełnomocnik jest osobą prawną (ma siedzibę) – ustanawianie pełnomocnikiem osoby prawnej jest sytuacją rzadką w obrocie krajowym, a już szczególnie rzadką w obrocie transgranicznym, gdy wskutek takiego działania tworzy się, przy okazji realizacji pełnomocnictwa, dodatkowe problemy związane z ustalaniem reprezentacji podmiotu. Właściwość prawa obcego z tego punktu zostałaby wprowadzona, jeżeli pełnomocnik będący osobą prawną miał siedzibę w państwie obcym. Punkt 2 odnosi się do sytuacji, gdy mocodawca jest przedsiębiorcą, zaś jego pełnomocnik działa stale w państwie, w którym znajduje się przedsiębiorstwo, a ewentualna czynność w innym państwie ma charakter incydentalny. Wyprowadzanie z tego punktu właściwości prawa obcego dla pełnomocnictwa dotyczącego czynności względem polskiej nieruchomości wydaje się w praktyce niemożliwe.

W przypadku gdyby prawem właściwym dla pełnomocnictwa okazało się jednak prawo obce, wskutek wyboru lub wskazania z kaskady łączników art. 23 ust. 2 p.p.m., sąd musi ustalić treść tego prawa obcego i sposób określania przez niego zakresu działań pełnomocnika nieuregulowanych w pełnomocnictwie. Może to znacząco zmienić sens dokonanych przed polskim notariuszem czynności, a nawet pozbawić niektóre czynności skutków prawnych. Zasadniczo w praktyce obrotu prawnego z zagranicą jest to sytuacja niezmiernie rzadka, wybór prawa polskiego w pełnomocnictwie jest bowiem mocno rozpowszechniony, zaś kaskada łączników w jedynie wyjątkowo rzadkich przypadkach może wskazać właściwość obcego porządku prawnego.

Na marginesie należy zauważyć, że w przypadku pełnomocnictw z państw stron umów dwustronnych, o których mowa była w pkt 3 (przewidujących właściwość prawa *rei sitae* co do formy czynności dotyczących nieruchomości), prawo właściwe dla pełnomocnictwa dotyczącego nieruchomości nie może być inne niż *lex rei sitae* (a więc w analizowanym przypadku – inne niż prawo polskie)<sup>53</sup>.

<sup>53</sup> Ewentualny wybór w takich pełnomocnictwach z tych państw przeznaczonych do Polski – czy to prawa i tak obowiązującego (tzn. polskiego), czy też obcego – pozbawiony jest skutków prawnych.

## 5. Wnioski

Reasumując, należy stwierdzić, iż badając pełnomocnictwo zagraniczne, sąd wieczystoksięgowy powinien w pierwszej kolejności sprawdzić, czy zagraniczny dokument urzędowy posiada moc dowodową równą dokumentowi krajowemu. Jedynie w przypadku pełnomocnictw dotyczących przeniesienia własności nieruchomości wymagana jest klauzula legalizacyjna lub klauzula apostille, chyba że umowa dwustronna w pełni zwolniła z legalizacji dokumenty zagraniczne z danego państwa.

W drugiej kolejności sąd wieczystoksięgowy powinien się odnieść do formy czynności zagranicznej odzwierciedlonej w treści pełnomocnictwa, a jeśli nie jest ona zgodna z prawem polskim jako zazwyczaj *lex causae* (a tak jest najczęściej), powinien zbadać wypełnianie przez pełnomocnictwo reguł formalnych obcego prawa miejsca jego sporządzenia (*lex loci actus*). W tym celu w razie potrzeby może wystąpić o treść i interpretację stosownych przepisów w trybie art. 51a ustawy Prawo o ustroju sądów powszechnych. Sąd powinien jednakże pamiętać, że w przypadku pełnomocnictw z państw, w relacjach z którymi w odniesieniu do czynności dotyczących nieruchomości obowiązuje właściwość *legis rei sitae*, jego ocena powinna odnosić się nie do obcej formy, lecz do wypełniania przez nią cech aktu notarialnego w rozumieniu art. 92 § 1 polskiego Prawa o notariacie.

Zasadniczo prawem właściwym dla pełnomocnictwa, wskutek wyboru na podstawie art. 23 ust. 1 zd. 1 p.p.m. lub wskazania na podstawie art. 23 ust. 2 pkt 3 p.p.m. jest prawo polskie. Gdyby jednakże ustalenia sądu wskazały właściwość prawa obcego, musi on ustalić także treść tego prawa celem określenia jego wpływu na realizację działań pełnomocnika imieniem mocodawcy odzwierciedlonych w treści aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu.

Niezależnie od ograniczonej kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wynikającej z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. badanie czynności stanowiącej podstawę wpisu<sup>54</sup>, jak także dołączonych do wniosku dokumentów co do ich treści i formy, jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, obejmuje zarówno kwestie formalnoprawne, jak i te związane z jej skutecznością materialną<sup>55</sup>. Niewątpliwie skuteczność ustanowienia pełnomocnictwa przesądza

<sup>54</sup> Zob. postanowienie SN z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt I CSK 115/18, LEX nr 2638614, w którego uzasadnieniu sąd precyzyjnie określił zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, podsumowując również dotychczasowe spójne orzecznictwo SN w tym zakresie.

<sup>55</sup> Zob. postanowienie SN z dnia 25 lutego 1963 r., sygn. akt III CR 177/62, OSNC z 1964 r., nr 2, poz. 36.

o skutecznym złożeniu w akcie notarialnym niezbędnych oświadczeń woli przez pełnomocnika w imieniu mocodawcy, a tym samym o ważności zawartej umowy<sup>56</sup>. Stąd też kognicja sądu wieczystoksięgowego niewątpliwie obejmuje obowiązek badania pełnomocnictw<sup>57</sup>, na których podstawie dokonano czynności stanowiących podstawę wpisu<sup>58</sup>. Z oczywistych względów zakres wspomnianego badania odnosi się również do kwestii wymogów legalizacyjnych oraz prawa obcego, co wymaga szczególnej ostrożności działań podejmowanych przez sąd.

## Bibliografia

1. Ch. Armbrüster, D. Huhn, N. Preuß, T. Renner, H.-J. von Schuckmann, *Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare: Kommentar*, Berlin 2009.
2. P. Arminjon, *Précis de Droit international privé. Vol. II: Les personnes – Les biens – Les actes juridiques et les obligations*, wyd. 2, Paris 1934.
3. P. Czubik, *Czynności notarialne konsula – sugestie de lege ferenda w związku z przeglądem ex post ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. – Prawo konsularne (w przedmiocie udziału notariusza w procesie tworzenia aktu notarialnego konsula)*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2019, nr 2 (78).
4. P. Czubik, *Glosa do postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział Ksiąg Wieczystych (DzKw 38603/05) z dnia 31 maja 2006 (w sprawie konieczności uwierzytelniania zagranicznych dokumentów dotyczących przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu)*, „Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych” 2007, nr 1.
5. P. Czubik, *Kwalifikacja pojęcia „formy” pełnomocnictw amerykańskich – replika w odpowiedzi na teksty dra Wojciecha Kwiatkowskiego w nr 4 i 9 „Rejenta” z 2016 r.*, „Rejent” 2017, nr 4 (312).
6. P. Czubik, *Niekorzystne dla skuteczności pełnomocnictw zagranicznych w obrocie notarialnym konsekwencje kolizyjnoprawne obowiązywania niektórych dwustronnych umów o pomocy prawnej*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2008, nr 4 (38).

<sup>56</sup> Zob. postanowienie SO w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy, z dnia 3 października 2014 r., sygn. akt. II Ca 859/14, SIPO.

<sup>57</sup> SN w postanowieniu I CSK 115/18 stwierdził: „Mimo że sąd wieczystoksięgowy bada ważność pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej ze skutkiem rzeczowym (...), to jednak również w tym przypadku jego kognicja jest ograniczona i nie obejmuje prowadzenia dowodów osobowych”.

<sup>58</sup> Zob. postanowienie SN z dnia 24 marca 1999 r., sygn. akt II CKN 250/98, LEX nr 453669, oraz postanowienie SN z dnia 7 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 591/98, OSNC 2000, nr 7–8, poz. 131.

7. P. Czubik, M. Woźniak, *Czynności cywilnoprawne konsula w krajowym obrocie notarialnym oraz praktyce służby zagranicznej RP – wybór materiałów źródłowych*, Kraków 2010.
8. J. Gołaczyński, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2003.
9. M. Hulist, T. Kot, *Jeszcze o formie pełnomocnictwa udzielonego za granicą*, „Rejent” 2001, nr 6.
10. P. Jansen, *FGG – Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit mit Nebengesetzen und bundes- und landesrechtlichen Ergänzungs- und Ausführungsvorschriften – Kommentar*, Berlin 1971.
11. W. Karpowicz, *Mażeńskie ustroje majątkowe państw nordyckich a praktyka polskiego notariusza*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 4.
12. W. Kwiatkowski, *Uwagi do artykułów zamieszczonych w marcowym numerze „Rejenta” z 2016 r., a odnoszących się do niektórych regulacji prawnych obowiązujących na terytorium Stanów Zjednoczonych*, „Rejent” 2016, nr 9 (305).
13. H. Oberneck, L. Sternberg, *Legalisation, Freizügigkeit vollstreckbarer Urkunden, Konsularisches Notariat*, Berlin 1927.
14. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo w prawie prywatnym międzynarodowym*, Kraków 2003.
15. J. Pazdan, *W obronie właściwości legis loci actus do oceny formy pełnomocnictwa*, „Rejent” 2001, nr 7–8.
16. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2017.
17. K. Przybyłowski, *Prawo prywatne międzynarodowe. Część ogólna*, Lwów 1935.
18. M. Sośniak, *Précis de droit international privé polonais*, Wrocław 1976.
19. B. Walszek, M. Sośniak, *Zarys prawa międzynarodowego prywatnego*, Warszawa 1968.