

Wadliwości pełnomocnictwa udzielonego poza granicami kraju związane z jego uwierzytelnieniem, o którym mowa w art. 1138 zdanie drugie k.p.c., nie przesądzają o braku materialnoprawnej skuteczności tego pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej.

Wyrok

Sądu Najwyższego

z dnia 31 maja 2012 r.

IV CSK 419/11

Sąd Najwyższy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk (spr.).
Sędziowie SN: Mirosław Bączyk, Grzegorz Misiurek.

w sprawie z powództwa J. K. przeciwko J. T.
o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 maja 2012 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 3 lutego 2011 r.:

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania
Sądowi Okręgowemu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2011 r., Sąd Okręgowy, uwzględniając apelację powoda J. K., wniesioną od oddalającego powództwo wyroku Sąd Rejonowy z dnia 2 września 2010 r., wydanego w sprawie przeciwko pozwanemu J. T., zmienił ten wyrok w pkt I. w ten sposób, że usunął niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w Księgach wieczystych nr A i B, prowadzonych w Sądzie Rejonowym, a rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia w Działach II tych ksiąg J. T. jako właściciela nieruchomości i wpisanie w to miejsce jako współwłaścicieli J. K. w 3/4 częściach i J. T. w 1/4 części oraz w pkt III. w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję, a ponadto zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Za podstawę wyroku Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia i wnioski.

Według ustaleń Sądu Rejonowego powód J. K. był w związku małżeńskim z A. K., której synem z poprzedniego związku małżeńskiego był J. T. Relacje J. K. i J. T. były rodzicielskie, traktowali się wzajemnie jak ojciec i syn. Małżonkowie J. i A. K. byli właścicielami bliżej oznaczonych nieruchomości rolnych położonych we wsi S., dla których prowadzone były Księgi wieczyste nr A, C i B. Nieruchomości te postanowili przekazać na rzecz J. T. Ponieważ przebywał on w Stanach Zjednoczonych Ameryki, w dniu 5 czerwca 2001 r. udzielił swojej matce A. K. pisemnego pełnomocnictwa do przyjęcia darowizny od rodziców A. i J. małżonków K. Podpis J. T. na pełnomocnictwie został poświadczony przez B. J. B., Notary Public, State of New York, a następnie w dniu 13 sierpnia 2001 r. dokument ten został poświadczony przez Konsula Generalnego Rzeczypospolitej Polskiej w Nowym Jorku za nr (...) jako zgodny z prawem miejsca jego wystawienia. W dniu 26

października 2001 r. J. K. oraz A. K., działająca w imieniu własnym a także na podstawie pełnomocnictwa w imieniu syna J. T., zawarli umowę darowizny. W umowie tej małżonkowie J. i A. K. oświadczyli, że darują swojemu synowi J. T. nieruchomości położone w S., a A. K., działając w imieniu J. T., oświadczyła, iż darowiznę tę przyjmuje na jego rzecz.

Na podstawie tej umowy w dniu 5 listopada 2001 r. J. T. wpisany został w Księgach wieczystych nr A, C i B jako właściciel 3 nieruchomości. A. K. zmarła w dniu 6 lutego 2008 r., a spadek po niej nabyli mąż J. K. oraz syn J. T. po 1/2 części każdy z nich. W dniu 24 listopada 2009 r. J. T. jako właściciel nieruchomości zawarł z M. K. umowę sprzedaży warunkowej i przeniesienia własności nieruchomości, na podstawie której M. K. wpisany został w Księdze wieczystej nr C jako właściciel nieruchomości i do księgi tej przyłączono część nieruchomości objętej dotychczas Księgą wieczystą nr A.

Sąd Rejonowy uznał za niezasadne powództwo oparte na [art. 10 ust. 1](#) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.). Nie podzielił stanowiska powoda, który niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych ze stanem rzeczywistym wywodził z nieważności umowy darowizny ze względu na wadliwą formę, niewłaściwej interpretację oraz sfałszowanie pełnomocnictwa do przyjęcia darowizny udzielonego A. K. przez J. T. Sąd Rejonowy, wskazując na [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 46, poz. 290 z późn. zm.; dalej - "p.p.m.") oraz [art. 1138](#) zd. 2 k.p.c., przyjął, że pełnomocnictwo udzielone A. K. sporządzone zostało we właściwej formie, zgodnej z prawem miejsca jego wystawienia. Sąd Rejonowy podniósł, że wątpliwości co do formy pełnomocnictwa nie miała świadek E. N.-S., która jako notariusz sporządzała sporną umowę darowizny. Odwołując się do [art. 65](#) k.c. Sąd Rejonowy uznał, że strony zarówno umowy darowizny, jak i pełnomocnictwa identycznie pojmowały zwrot "rodzice" i nie budziło wątpliwości, że chodzi o pełnomocnictwo do nabycia w formie darowizny nieruchomości stanowiących własność J. i A. małżonków K. Powód nie kwestionował, że traktował pozwanego jak syna, a ten z kolei traktował powoda jak ojca. Ponadto w pełnomocnictwie, które przedłożone zostało do aktu notarialnego, zaznaczono, że chodzi o darowiznę od rodziców z wymienieniem ich z imienia i nazwiska, stąd okoliczność, że powód jest ojczymem pozwanego nie stanowiła przeszkody do zawarcia umowy darowizny. W ocenie Sądu Rejonowego nie potwierdziły się twierdzenia powoda o sfałszowaniu pełnomocnictwa. Z zeznań świadka E. N.-S. wynikało, że pełnomocnictwo nie zawierało żadnych przeróbek ani podróbek, więc nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność jego sfałszowania. Oryginał pełnomocnictwa złożony został w kancelarii notarialnej jako załącznik do umowy. Jeśli zaś pełnomocnik powoda poświadczył za zgodność z oryginałem kserokopię pełnomocnictwa o innej treści, to powinien przedstawić oryginał pełnomocnictwa, którego kopię poświadczył, a tego nie uczynił. Nadto Sąd Rejonowy podkreślił, że nawet gdyby przyjąć nieważność pełnomocnictwa, [art. 103](#) k.c. pozwala konwalidować umowę zawartą przez pełnomocnika działającego bez umocowania.

Uwzględniając apelację powoda, wniesioną od wyroku Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy wskazał, że skoro pełnomocnictwo udzielone przez J. T. nie zachowało formy aktu notarialnego, a przez to nie spełniało wymagań prawa polskiego ([art. 99](#) w zw. z [art. 158](#) k.c.), to zgodnie z [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe należało ocenić, czy spełniało wymagania co do formy przewidziane przez prawo stanu Nowy Jork w Stanach Zjednoczonych Ameryki, gdzie zostało udzielone. Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, że w dniu 26 października 2001 r., kiedy zawarta została sporna umowa darowizny, aby posłużyć się zagranicznym dokumentem dotyczącym przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce, konieczne było jego uwierzytelnienie przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny ([art. 1138](#) k.p.c.). W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy błędnie uznał, że forma udzielonego pełnomocnictwa była wystarczająca, opierając się na zamieszczonym na pełnomocnictwie stwierdzeniu konsula o zgodności dokumentu z

prawem miejsca jego wystawienia. Tego rodzaju klauzula legalizacyjna nie uniemożliwia podważania autentyczności dokumentu lub jego zgodności ze stanem faktycznym. Sąd Okręgowy przyjął, że w niniejszej sprawie treść zalegalizowanego dokumentu została zmieniona po dokonaniu jego legalizacji. Ustalił, że w dniu 5 czerwca 2001 r. J. T. złożył podpis pod dokumentem pełnomocnictwa, obejmującym m.in. upoważnienie do przyjęcia darowizny od rodziców. Podpis ten potwierdził B. J. B., Notary Public, State of New York, a następnie dokument ten w dniu 13 sierpnia 2001 r. został uwierzytelniony przez Konsula Generalnego Rzeczypospolitej Polskiej. Treść tego dokumentu przesłana została do Polski i okazana notariuszowi, po którego zastrzeżeniach na oryginale pełnomocnictwa zostało naniesionych kilka dopisków, m.in. po słowach "od rodziców" dopisano "A. i J. małżonków K.". Zmieniona treść dokumentu nie została ani ponownie podpisana, ani potwierdzona przez notariusza i konsula, a następnie została przedstawiona w Polsce notariuszowi, który na tej podstawie sporządził sporną umowę darowizny. Sąd Okręgowy przyjął, że skoro przedmiotem legalizacji dokonanej za nr (...) był inny dokument pełnomocnictwa, niż ten, na podstawie którego sporządzona została umowa darowizny, to ten drugi nie może być uznany za wiarygodny ani za uwierzytelniony w rozumieniu [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, że zamieszczona przez konsula klauzula o stwierdzeniu zgodności dokumentu z prawem miejsca jego wystawienia, uczyniona na podstawie [art. 21](#) ustawy z dnia 13 lutego 1984 r. o funkcjach konsułów Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 215, poz. 1823 z późn. zm.), nie dotyczy zgodności merytorycznej, a jedynie zgodności formalnej. W rozpoznawanej sprawie oznacza to, że podpis poświadczył właściwy organ - Notary Public oraz że B. J. B. pełni taką funkcję. Stwierdzenie to nie odnosi się zaś do treści czynności prawnej. W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do przyjęcia, aby konsul zobligowany był do dokonania oceny materialnoprawnej danej czynności pod kątem jej ważności i skuteczności w świetle prawa miejscowego. Sąd Okręgowy podkreślił, że pełnomocnictwo udzielone przez J. T. miało bardzo szeroki zakres i ocena jego skuteczności, wymagałaby dokonania obszernej analizy miejscowego prawa przez pracownika konsulatu, na co nie wskazują jakiegokolwiek okoliczności. Nie można więc przyjąć, aby konsul, poza analizą autentyczności podpisu, pieczęci i charakteru osoby poświadczającej podpis, badał czy według prawa stanu Nowy Jork pełnomocnictwo udzielone przez J. T. wywoła zamierzone skutki prawne i umożliwi umocowanemu zawarcie ważnej i skutecznej umowy darowizny nieruchomości. Tym samym stwierdzenie przez konsula zgodności dokumentu pełnomocnictwa z prawem miejsca jego wystawienia nie wyczerpuje wymagania przewidzianego w [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że A. K. przy zawarciu umowy darowizny nieruchomości w dniu 26 października 2001 r. nie dysponowała pełnomocnictwem spełniającym wymagania co do formy przewidziane przez prawo stanu Nowy Jork, co jednak nie pociągało za sobą bezwzględnej nieważności tej umowy, a jedynie jej bezskuteczność zawieszoną. W piśmie z dnia 11 marca 2010 r. powód wyznaczył pozwanemu siedmiodniowy termin do potwierdzenia tej umowy, ale ani w wyznaczonym terminie, ani później pozwany tego nie dokonał. Wprawdzie adwokat reprezentujący pozwanego złożył stosowne oświadczenie, ale nie dysponował upoważnieniem w tym zakresie, a jedynie pełnomocnictwem procesowym, a ponadto dla potwierdzenia oświadczenia o przyjęciu darowizny nieruchomości zgodnie z [art. 158](#) w zw. z [art. 890 § 2](#) k.c. wymagana jest forma aktu notarialnego. Z tych względów w ocenie Sądu Okręgowego należało uznać, że umowa darowizny zawarta w dniu 26 października 2001 r. zawarta przez A. K. jest nieważna i na jej podstawie J. T. nie stał się właścicielem nieruchomości objętych Księgami wieczystymi nr A i B prowadzonymi przez Sąd Rejonowy, a pozostały one własnością J. i A. małżonków K. i po śmierci A. K. stały się przedmiotem współwłasności powoda w 3/4 części i pozwanego w 1/4 części.

Od wyroku Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Na podstawie przewidzianej w [art. 398³ § 1 pkt 1](#) k.p.c. zarzucił naruszenie [art. 21](#) ustawy z dnia 13 lutego 1984 r. o funkcjach konsulów Rzeczypospolitej Polskiej. Z kolei na podstawie przewidzianej w [art. 398³ § 1 pkt 2](#) k.p.c. zarzucił mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie [art. 1138](#) k.p.c. w zw. z [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe, naruszenie [art. 252](#) w zw. z [art. 391 § 1](#) k.p.c. oraz naruszenie [art. 328 § 2](#) w zw. z [art. 391 § 1](#) k.p.c. W konkluzji pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według [art. 1138](#) zd. pierwsze k.p.c., moc dowodowa zagranicznych dokumentów urzędowych jest taka, jak dokumentów urzędowych polskich. Z kolei zgodnie z [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c., jeżeli dokument dotyczy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej powinien być uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny. Przepis ten nie wskazuje wprost, czy obowiązek takiego uwierzytelnienia dotyczy jedynie dokumentu urzędowego, czy także dokumentu o innym charakterze, a kwestia ta może być istotna w przypadku dokumentu dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, który pochodzi z obszaru prawnego, gdzie dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości nie jest wymagane zachowanie formy dokumentu urzędowego. Jednak w judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przepis ten stanowi wyjątek od reguły zawartej w [art. 1138](#) zd. pierwsze k.p.c., z czego wynika, iż odnosi się jedynie do zagranicznych dokumentów urzędowych (por. uzasadnienie uchwały z dnia 13 kwietnia 2007 r., [III CZP 21/07](#), OSNC 2008/3/34). Podobne w piśmiennictwie przyjmuje się, że dokumenty zagraniczne nie mające charakteru urzędowego nie podlegają uwierzytelnieniu na podstawie [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c.

O tym, czy dany dokument zagraniczny ma charakter dokumentu urzędowego w rozumieniu [art. 1138](#) k.p.c. nie rozstrzygają normy prawa polskiego, lecz prawa obowiązującego na obszarze, gdzie dokument ten został sporządzony. Zatem aby stwierdzić, czy konkretny dokument zagraniczny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu tego przepisu należy ustalić, czy prawo obowiązujące w miejscu jego sporządzenia nadaje mu taki charakter. Jeśli dokument zagraniczny ma taki charakter, przysługuje mu moc dowodowa przewidziana w [art. 244](#) w zw. z [art. 252](#) k.p.c. Jednakże w przypadku zagranicznego dokumentu urzędowego, który dotyczy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, według [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c. stosowanie [art. 244](#) w zw. z [art. 252](#) k.p.c. w odniesieniu do takiego dokumentu będzie możliwe jedynie wówczas, gdy zostanie on uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny. Nie oznacza to jednak, że dokument ten będzie pozbawiony jakiegokolwiek mocy dowodowej. Nie oznacza to także, że w przypadku dokumentów pochodzących spoza obszaru obowiązywania prawa polskiego, a dotyczących przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, uwierzytelnienie dokonane przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny przydaje dokumentowi waloru dokumentu urzędowego. Jeśli zgodnie z prawem obowiązującym w państwie wystawienia dokumentu przysługuje mu jedynie walor dokumentu prywatnego, po dokonaniu uwierzytelnienia jego charakter prawny nie ulega zmianie, a domniemanie prawdziwości dotyczy jedynie samej klauzuli uwierzytelniającej, tj. jej pochodzenia rzeczywiście od konsula (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., [II CSK 356/06](#), niepubl.).

Nie w każdym przypadku według przepisów obowiązujących poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wymaga się zachowania formy dokumentu urzędowego do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości w drodze czynności prawnej. Czynności prawne dokonywane w takim obszarze prawnym mogą natomiast dotyczyć przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej. Ze względu na takie sytuacje [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne

międzynarodowe nieobowiązujący już, ale mający zastosowanie w sprawie przewidywał, że forma czynności prawnej podlegała prawu właściwemu dla tej czynności, ale wystarczało zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. W judykaturze Sądu Najwyższego trafnie przyjmowano, że przepis ten znajduje zastosowanie także w odniesieniu do formy czynności prawnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym także do formy pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1998 r., [I CKN 345/97](#), OSNC 1998/9/137; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2003 r., [IV CK 23/02](#), niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2004 r., [I CK 39/03](#), OSNC 2005/2/33). Z tego względu na podstawie [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe uznawano za skuteczne przeniesienie własności takiej nieruchomości z zachowaniem formy czynności prawnych przewidzianej przez porządek prawny państwa, który do przeniesienia własności nieruchomości nie wymagał zachowania formy dokumentu urzędowego.

Zachowanie formy właściwej dla czynności prawnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości jest kwestią prawa materialnego, natomiast uwierzytelnienie zagranicznego dokumentu ma znaczenie wyłącznie dowodowe i nie wpływa na ocenę zgodności formy czynności prawnej z prawem obowiązującym w miejscu jej dokonania. Uwierzytelnienie zagranicznego dokumentu, nawet urzędowego, nie rozstrzyga w sposób wiążący dla sądu o zgodności czynności prawnej stwierdzonej takim dokumentem z obowiązującą w miejscu jego sporządzenia materialnoprawną regulacją takiej czynności prawnej.

Oznacza to, że sąd obowiązany jest ustalić treść prawa obcego w stosownym zakresie i ocenić, czy czynność prawna spełnia zawarte w nim wymagania (por. uzasadnienie wymienionej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 r.).

W rozpoznawanej sprawie Sąd drugiej instancji prawidłowo przyjął, że stosownie do treści [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe należało ocenić, czy pełnomocnictwo udzielone przez J. T. w stanie Nowy Jork w Stanach Zjednoczonych Ameryki, na podstawie którego A. K. przyjęła w jego imieniu darowiznę nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, spełniało wymagania co do formy czynności prawnej przewidziane tamtejszym prawem. Sąd drugiej instancji prawidłowo też przyjął, że zamieszczenie przez konsula na dokumencie obejmującym to pełnomocnictwo stwierdzenia o zgodności tego dokumentu z prawem miejsca jego wystawienia nie uprawnia jeszcze do przyjęcia, że forma tego pełnomocnictwa była wystarczająca w świetle obowiązującego tam prawa materialnego. Nie ocenił jednak, czy zgodnie z tym prawem pełnomocnictwo przedstawione przez A. K. umożliwiało skuteczne przeniesienie własności nieruchomości. Sąd ustalił jedynie, że po uwierzytelnieniu przez konsula na dokumencie pełnomocnictwa naniesiono dopiski, a zmieniona treść tego dokumentu nie została ponownie podpisana ani potwierdzona przez notariusza ani przez konsula. Tylko w oparciu o te okoliczności przyjął, że A. K. przy zawarciu umowy darowizny nieruchomości nie dysponowała pełnomocnictwem spełniającym wymagania co do formy przewidziane przez prawo stanu Nowy Jork, przez co umowa darowizny dotknięta była bezskutecznością zawieszoną, a wobec braku jej prawidłowego potwierdzenia, okazała się nieważna. Tymczasem spełnienie wymagań co do formy takiej czynności prawnej przewidzianych tamtejszym prawem nie zależy od uwierzytelnienia dokumentu przez konsula. Kwestia zamieszczenia dopisków na dokumencie pełnomocnictwa i skutków z tym związanych zależeć będzie od wymagań co do formy pomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości. Jak wynika z wcześniejszych rozważań rozstrzygają o tym normy prawne obowiązujące w stanie Nowy Jork w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Pomimo braku ustalenia treści tego prawa Sąd drugiej instancji uznał, że brak uwierzytelnienia przewidzianego w [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c. przesądza o braku materialnoprawnej skuteczności czynności prawnej upoważniającej do przeniesienia własności nieruchomości położonej na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Wniosek ten

jest jednak błędny. [Art. 1138](#) zd. drugie k.p.c. zawiera wyłącznie normę prawa procesowego regulującą moc dowodową dokumentów zagranicznych urzędowych a jego sankcje ograniczają się jedynie do procesu dowodzenia w postępowaniu sądowym. Jeśli wbrew wymaganiu określonego w [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c. zagraniczny dokument dotyczący pełnomocnictwa do nabycia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej nie zostanie uwierzytelniony albo też uwierzytelnienie nie objęło całości oświadczenia u udzieleniu pełnomocnictwa, a mimo to umowa zawarta na podstawie tego pełnomocnictwa stanie się podstawą wpisu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, to sąd rozpoznający powództwo oparte na [art. 10 ust. 1](#) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie może poprzestać stwierdzeniu wymienionych wad dotyczących uwierzytelnienia oświadczenia o udzieleniu pełnomocnictwa w związku z treścią [art. 1138](#) zd. drugie k.p.c., ale musi ocenić, czy wady te pozbawiały skuteczności tego pełnomocnictwa według prawa właściwego dla miejsca wystawienia dokumentu umocowania. W rozpoznawanej sprawie, prawo właściwe wyznacza norma kolizyjna zawarta w poprzednio obowiązującym [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe. Słusznie wobec tego zarzuca się w skardze kasacyjnej naruszenie [art. 1138](#) k.p.c. oraz [art. 12](#) ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie [art. 398¹⁵ § 1](#) zd. pierwsze k.p.c., orzekł jak w sentencji.

Dr Mateusz Pilich

Legalizacja zagranicznego pełnomocnictwa do sprzedaży

nieruchomości w Polsce. Glosa do wyroku SN z dnia 31 maja 2012 r.,

IV CSK 419/11¹

I. Problematyka obrotu nieruchomościami stanowi – przynajmniej z czysto praktycznego punktu widzenia – jedno z najważniejszych zagadnień prawa prywatnego międzynarodowego. Interesuje ona żywo zarówno członków notariatu, jak i sędziów i referendarzy w wydziałach cywilnych i wieczystoksięgowych sądów powszechnych. Już tylko z tego powodu komentowane orzeczenie Sądu Najwyższego zasługuje zatem na uwagę, tym bardziej, że jego przedmiotem stały się interesujące zagadnienia leżące na styku materialnego i procesowego. Od razu pragnę wyraźnie zaznaczyć, że zarówno tezę, jak i zdecydowaną większość motywów orzeczenia uważam za trafne, zatem niniejszą glosę można uznać za aprobującą. Ma ona na celu stworzenie pretekstu do krótkiej wypowiedzi na temat charakteru prawnego urzędowego uwierzytelnienia dokumentu prywatnego oraz statutu formy pełnomocnictwa. Warto to uczynić chociażby ze względu na zastąpienie dawnej ustawy – Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r.², na tle której zapadł glosowany wyrok, nowym aktem normatywnym z 2011 r.³

II. Punktem wyjścia do dalszych rozważań powinno być stwierdzenie dość oczywistego faktu, że dokonanie czynności prawnej polega *ex definitione* na złożeniu co najmniej jednego oświadczenia woli⁴. Oświadczenie woli, dla celów dowodowych oraz wywołania skutecznych skutków prawnych, musi zostać w jakiś sposób utrwalone. W jaki – na to pytanie odpowiedzieć musi prawo obowiązujące na określonym terytorium państwowym, gdyż oświadczenia woli zawsze są składane w jakimś miejscu. Wskazanie

¹ Tekst publ.: OSP 2013 z. 7-8, poz. 80.

² Ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 46, poz. 290 z późn. zm.), dalej: „**p.p.m. z 1965 r.**”.

³ Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 80, poz. 432), dalej: „**p.p.m.**”.

⁴ Do tej definicji nie należy jednak być w prawie prywatnym międzynarodowym tak przywiązany, jak to ma miejsce w doktrynie naszego prawa cywilnego. Jałowy na gruncie stosunków transgranicznych byłby spór o to, czy np. uznanie dziecka polega na złożeniu oświadczenia woli, czy też wiedzy, ponieważ takie rozważania można snuć dopiero wiedząc to, jakie prawo merytoryczne rządzi danym stosunkiem (w naszym przykładzie: jaki jest statut uznania dziecka). W pewnym uproszczeniu można więc powiedzieć, że dla kwalifikacji pojęcia: „czynność prawna” w przepisach prawa kolizyjnego istotna jest bardziej obserwowalna na zewnątrz okoliczność złożenia oświadczenia, zaś w mniejszym stopniu to, jaki może ono mieć charakter prawny (uwaga M. P.).

prawa właściwego dla zagadnień takich, jak np. wymaganie pisemności, złożenia podpisu czy też konieczność udziału organów lub osób urzędowych, jest zadaniem prawa prywatnego międzynarodowego.

Historycznie pierwszą zasadą kolizyjnoprawną, którą brano pod uwagę, była właściwość prawa państwa, gdzie czynności dokonano (*lex loci actus*), a więc konsekwentnie – gdzie złożono oświadczenie. Względy, które ją uzasadniały – jak chociażby: naturalna skłonność dostosowania się przez strony do wymagań obowiązujących w miejscu ich działania, czy też jurysdykcja państwa nad wszelkimi stosunkami prawnymi, które powstają na jego terytorium – straciły już współcześnie sporo ze swojej oczywistości. Nie mało zapewne przyczynił się do tego ojciec nowoczesnej kolizjonistyki, K. F. von Savigny, podkreślając uwarunkowanie formy czynności prawnej przez jej charakter prawny⁵, a także dziewiętnastowieczni personaliści, upatrujący w autonomii woli podmiotu prawa oraz w łączniku obywatelstwa „kamienia filozoficznego” prawa prywatnego międzynarodowego i dążący do nadania temu ostatniemu jak najszerszego znaczenia⁶.

Mimo to w dalszym ciągu łącznik *loci actus* odgrywa w prawie prywatnym międzynarodowym pewną rolę. Przede wszystkim jego stosowanie – mimo że coraz częściej ograniczane właściwością prawa rządzącego daną czynnością prawną (*lex causae*) – zwiększa prawdopodobieństwo uznania czynności prawnej za ważną ze względu na formę, gdyby wymagania podstawowego statutu nie zostały dochowane (*favor validitatis*). W ten sposób dąży się do stabilizacji i ułatwienia obrotu prawnego⁷. Oczywiście można się też zgodzić, że w razie zbyt swobodnego stosowania łącznika miejsca dokonania czynności zwiększa się ryzyko manipulacji prawem właściwym dla formy, noszące wręcz znamiona obejścia prawa – kiedy to strony celowo korzystają z formy przepisanej przez *lex loci actus* dla uniknięcia weryfikacji stanu prawnego nieruchomości, obciążeń fiskalnych czy też tzw. prania brudnych pieniędzy⁸. Nie wydaje się jednak, aby takie raczej marginalne zjawisko miało samo przez się uzasadniać całkowite zarzucenie tej wielowiekowej zasady.

⁵

B. Walaszek, M. Sośniak, *Zarys prawa międzynarodowego prywatnego*, Warszawa 1968, s. 143.

⁶

Zob. J. Górecki, *Forma umów obligacyjnych i rzeczowych w prawie prywatnym międzynarodowym*, Katowice 2007, s. 56-61.

⁷

Ibidem, s. 63-64.

⁸

P. Czubik, *Artykuł 25 nowej ustawy prawo prywatne międzynarodowe – przełom dla notariatu RP*, Nowy Przegląd Notarialny 2011 z. 1, s. 30-32.

III. Można powiedzieć, że polskie prawo prywatne międzynarodowe zatoczyło właśnie wielkie koło, powracając do zasadniczego założenia, jakiemu hołdowało w chwili jego pierwszej kodyfikacji: o ile bowiem artykuł 5 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych⁹ poddawał formę czynności prawnej prawu, które było właściwe dla samej czynności, przy czym wystarczało zastosowanie się do prawa obowiązującego w miejscu sporządzenia czynności (jeżeli to miejsce nie było: „wątpliwe”), o tyle na mocy art. 6 ust. 3 zdanie pierwsze p.p.m. z 1926 r., nabycie, zmiana lub umorzenie praw rzeczowych na nieruchomości, położonej w Polsce, jak również zobowiązania, z czynności prawnych wynikające, na podstawie których prawa takie mają być nabyte, zmienione lub umorzone, podlegały wyjątkowo **co do formy**, jak i innych warunków ważności, **wyłącznie** prawu, obowiązującemu w Polsce; właściwa dla formy takich czynności była zatem polska *lex rei sitae*. Rozwiązania tego nie recypowano w kolejnej ustawie z 1965 r., tłumacząc to nadmiernym utrudnieniem dla obrotu nieruchomościami przez narodową diasporę za granicą¹⁰. Tak więc ta ostatnia ustawa zawierała zwięzłą i uniwersalną regulację statutu formy czynności prawnych, zgodnie z którą w razie niedochowania formy przepisanej w normach merytorycznych prawa właściwego dla samej czynności, wystarczy zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Subsydiarny łącznik *loci actus* mógł znaleźć zastosowanie do każdej czynności prawnej, włącznie z takimi, których przedmiot stanowiło przeniesienie własność nieruchomości¹¹.

Aktualnie obowiązujący przepis ustawowy – art. 25 p.p.m. z 2011 r. – utrzymuje w mocy dotychczasowy stosunek pomiędzy łącznikiem głównym (wskazanie *legis causae*) a posiłkowym (wskazanie *legis loci actus*) dla zagadnień formy czynności prawnych, dodając do tego także kolejną, subsydiarną normę kolizyjną dla czynności działanych między osobami znajdującymi się w różnych państwach (*inter absentes*)¹². Jednakże zarazem art. 25 ust. 2 nowej ustawy wyłącza stosowanie wszystkich subsydiarnych norm kolizyjnych m.in. do rozporządzeń dotyczących nieruchomości – i to w odróżnieniu od ustawy z 1926 r. bez względu na miejsce ich położenia w Polsce lub za granicą. Dla formy takich czynności prawnych – a więc przede wszystkim do czynności mających za przedmiot przeniesienie własności nieruchomości (jak np. darowizna), a także dla ustanowienia

⁹

Dz. U. Nr 101, poz. 581 z późn. zm., dalej: „p.p.m. z 1926 r.”

¹⁰

K. Przybyłowski, *Nowe polskie unormowanie problematyki kolizyjnej prawa prywatnego międzynarodowego*, *Studia Cywilistyczne* 1966 t. VIII, s. 23; B. Walaszek, M. Sośniak, jw., s. 144.

¹¹

Wyrok SN z dnia 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03, OSNC 2005 z. 2, poz. 33.

¹²

Szerzej, zob. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. 15, Warszawa 2012, s. 120 i n.

ograniczonego prawa rzeczowego (np. hipoteki), ale już nie czynności jedynie zobowiązujących do rozporządzenia – właściwy będzie wyłącznie statut tych czynności prawnych, a mianowicie statut rzeczowy¹³.

Dla potrzeb dalszych wywodów celowe będzie zwrócenie uwagi, że „rozporządzenie dotyczące nieruchomości”, o jakim mowa w art. 25 ust. 2 p.p.m., musi być wykładane ściśle. W niczym nie uległa zatem zmianie dotychczasowa zasada, zgodnie z którą pełnomocnictwo do darowizny nieruchomości w Polsce, jako czynność prawna odrębna od samej umowy o skutku rozporządzającym, nie musi koniecznie mieć formy aktu notarialnego przewidzianej w art. 99 §1 k.c. w zw. z art. 158 zdanie drugie k.c., w związku z czym wystarcza forma przewidziana przez prawo państwa, w którym sporządzony został akt pełnomocnictwa¹⁴. Jedynie na marginesie warto w tym miejscu podkreślić, że statut formy tzw. czynności wykonawczej (tutaj: darowizny nieruchomości) nie powinien oddziaływać na właściwość prawa dla formy pełnomocnictwa do jej dokonania już choćby z tego względu, że pełnomocnictwo posiada swój własny statut, zarazem właściwy w myśl art. 25 ust. 1 p.p.m. z 2011 r. również dla formy jego udzielenia¹⁵.

IV. W sprawie, która nas aktualnie zajmuje, nie było większych wątpliwości co do kolizyjnoprawnego łącznika dla formy spornego pełnomocnictwa; pozwany najprawdopodobniej dochował formy udzielenia pełnomocnictwa według prawa nowojorskiego, czego zresztą ani polski notariusz, ani sądy orzekające w sprawie nie kwestionowały. Kluczowa wątpliwość dotyczyła czego innego, a mianowicie rozgraniczenia zakresów norm kolizyjnych: dla formy czynności prawnych oraz dla zagadnień proceduralnych związanych z wpisem przeniesienia prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej. Sąd Okręgowy uznał, że samo uczynienie dopisku w akcie pełnomocnictwa powodowało skutek braku należytego umocowania pełnomocnika obdarowanego. Tak daleko idący wniosek wyprowadzono wyłącznie z klauzuli legalizacyjnej na spornym dokumencie, tym samym ewidentnie przypisując brakowi ponownej legalizacji w oparciu o art. 1138 zdanie drugie k.p.c. skutki w sferze prawa

13

J. Pazdan, *Forma rozporządzeń dotyczących nieruchomości w końcowej fazie dyskusji nad projektem ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym*, Rejent 2009 z. 4, s. 16; M. Pazdan, *O projektowanym unormowaniu właściwości prawa dla formy czynności prawnych*, w: M. Modrzejewska (red.), *Prawo handlowe XXI wieku – czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji? Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego*, Warszawa 2010, s. 762 i n.; J. Górecki, *Umowy dotyczące nieruchomości w prawie kolizyjnym*, [w:] *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, Białystok 2012, s. 450.

14

J. Pazdan, *Forma...*, loco cit.; M. Pazdan, *Prawo...*, s. 122; J. Górecki, *Umowy...*, s. 453; wyrok SN z dnia 20 stycznia 1998 r., I CKN 345/97, OSNC 1998 z. 9, poz. 137, z glosą M. Kornilowicza, *Radca Prawny* 1999 z. 1, s. 68.

15

M. Pazdan, *Prawo...*, s. 130; J. Górecki, *Umowy...*, s. 452-453; na tle poprzednio obowiązującej ustawy, por. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo w prawie prywatnym międzynarodowym*, Kraków 2005, s. 119-120.

kolizyjnego i merytorycznego.

Ten pogląd Sądu drugiej instancji był oczywiście rażąco błędny, zaś jego krytyka przeprowadzona w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia – całkowicie trafna. Sąd Najwyższy poczynił w związku z tym dwa, ważne spostrzeżenia. W pierwszej kolejności wskazał, że w zawisłej przed nim sprawie udzielenie pełnomocnictwa było objęte treścią dokumentu prywatnego, nie zaś urzędowego, a zatem klauzula legalizacyjna odnosiła się faktycznie do poświadczenia podpisu na dokumencie przez nowojorskiego *notary public*. Gdyby Sąd Okręgowy wziął to pod uwagę, to w konsekwencji nie mógłby uznać, że „uzupełnienie” treści oświadczenia przez kogo innego niż mocodawca skutkowało jakąkolwiek wadą formalną pełnomocnictwa. Jednak chyba ważniejsza z punktu widzenia całej wymowy głosowanego wyroku wydaje się teza, iż kwestii urzędowego uwierzytelnienia dokumentu pełnomocnictwa sporządzonego za granicą nie wolno mylić z zagadnieniem ważności bądź skuteczności samej czynności prawnej pełnomocnictwa w świetle prawa materialnego. Nad nią też chciałbym się aktualnie skupić.

Niecelowe byłoby rzecz jasna powtarzanie i aprobowanie wielu słusznych uwag, jakie zawarto w motywach komentowanego wyroku. Dość zatem powiedzieć, że ma żadnych podstaw do twierdzenia, jakoby brak uwierzytelnienia zagranicznego dokumentu, określanego inaczej mianem: „legalizacji”, powodował *ipso iure* nieważność lub bezskuteczność udzielonego pełnomocnictwa, zaś osoba, którą niejako „wadliwie” umocowano, dalej działa w cudzym imieniu tylko jako *negotiorum gestor*¹⁶. Tymczasem wymóg uwierzytelnienia zagranicznego dokumentu urzędowego przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny – ewentualnie zastąpiony na mocy umowy międzynarodowej przez inną czynność urzędową organu państwa pochodzenia dokumentu (jak zwłaszcza tzw. *apostille*)¹⁷ – zmierza do potwierdzenia jego autentyczności, a zatem odgrywa on rolę jedynie w takim zakresie, w jakim chodzi o moc

¹⁶

Tak wprost P. Czubik, *Legalizacja krajowa dokumentów zagranicznych przeznaczonych do obrotu prawnego w Polsce oraz dokumentów krajowych przeznaczonych do obrotu prawnego za granicą. Czynności notarialne konsula*, Kraków 1998, s. 38; tamże (przyp. 24) autor tłumaczy swoje stanowisko powołując się na okoliczność, że naruszenie obligatoryjnej legalizacji w myśl art. 1138 zdanie drugie k.p.c. oznacza „nieuznanie” dokumentu zagranicznego w Polsce za środek dowodowy. Znamienne jest, że przywołany tutaj pogląd P. Czubika nie powtarza się w jego późniejszych opracowaniach; w związku z tym, por. trafne stanowisko w orzeczeniu SN z dnia 22 sierpnia 1950 r., C 142/50, OSN(CK) 1952 z. 1, poz. 7.

¹⁷

Klauzuli *apostille* w miejsce legalizacji wymaga w obrocie między umawiającymi się państwami konwencja haska znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych z dnia 5 października 1961 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938); J. Górecki, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CZP 21/07*, Rejent 2008 z. 6, s. 128. Możliwa jest także dalej idąca liberalizacja, polegająca na zupełnym zniesieniu wymagań odnośnie do uwierzytelnienia dokumentu w obrocie między niektórymi państwami; szerzej, zob. P. Czubik, *Wymóg legalizacji dokumentów w praktyce notarialnej po wejściu w życie konwencji haskiej*, Przegląd Prawa Handlowego 2005 z. 8, s. 53 i n.

dowodową dokumentu publicznego, wynikającą ze stosowania przez polskie sądy domniemania z art. 244 §1 w zw. z art. 252 k.p.c.¹⁸ Oczywiście sąd wieczystoksięgowy w toku postępowania o wpis do księgi wieczystej nie może przejść do porządku nad brakiem klauzuli legalizacyjnej lub *apostille*, jednak nie tyle ze względu na badanie zgodności formy dokumentu z właściwym prawem, ile raczej z uwagi na to, że wykonując obowiązek wpisu do publicznego rejestru (księgi wieczystej), właściwe do tego organy państwowe są obowiązane stosować własne normy proceduralne (*lex fori processualis*), które m.in. regulują zagadnienie dokumentów lub innych środków dowodowych, jakimi w danym postępowaniu można się posłużyć. Nie każdy dokument, który stwierdza dokonanie czynności ważnej z punktu widzenia prawa materialnego, musi automatycznie wystarczyć do dokonania wpisu w rejestrach publicznych¹⁹.

Powyższe rozważania można skwitować następująco: uwierzytelnienie dokumentu wymagane w myśl art. 1138 k.p.c. – lub *apostille* w obrocie między państwami-stronami konwencji haskiej z 1961 r. (w niniejszej sprawie *ratione temporis* niezastosowanej) – jest warunkiem koniecznym, ale niewystarczającym do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Nie świadczy ona o tym, czy zachowane zostały wszelkie wymagania określone dla formy czynności prawnej w przepisach *legis loci actus* jako subsydiarnego statutu formy czynności prawnej. Statutowi formy podlegają zagadnienia takie, jak np. pisemność lub inny sposób utrwalenia treści oświadczenia, wymaganie udziału osoby urzędowej, poświadczenia podpisu lub daty, udział świadków przy składaniu oświadczenia woli itp.²⁰ Z kolei uwierzytelnienie dokumentu dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce, o jakim mowa w zdaniu drugim art. 1138 k.p.c., służy zasadniczo tylko poświadczeniu, że dokument urzędowy istotnie pochodzi od tego organu lub osoby urzędowej, które mają zgodnie z prawem danego państwa kompetencję do jego wystawienia bądź poświadczenia²¹. Nie ma to wiele wspólnego z całokształtem zagadnień

18

T. Erciński, J. Ciszewski, *Międzynarodowe postępowanie cywilne*, Warszawa 2000, s. 252.

19

J. Górecki, *Statut formy a lex fori processualis*, Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego 2008 t. 3, s. 114 i n.

20

M. Pazdan, *Prawo...*, s. 123.

21

Przyjęty w polskiej praktyce konsularnej wymóg uwidocznienia w klauzuli legalizacyjnej, że uwierzytelniony dokument jest zgodny z prawem państwa jego wystawienia, nie powinien być rozszerzany na cywilnoprawne zagadnienia formy; w tym kierunku E. Drozd, *Czynności notarialne z elementem zagranicznym w obrocie nieruchomościami (zagadnienia wybrane)*, w: *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 29; odmiennie m.in. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo...*, s. 137. Nieuprawnione byłoby nawet swoje „domniemanie” zgodności formy czynności prawnej z *lege loci actus*, jakie postulują niektórzy autorzy; tak zwłaszcza P. Czubik, *Krytycznie o praktyce wieczystoksięgowej dotyczącej klauzul apostille z Konwencji haskiej*, *Kwartalnik Prawa Publicznego* 2006 z. 3, s. 149; zob. także tegoż, *Glosa do uchwały SN z dnia 13 kwietnia 2007 r.*,

regulowanych przez prawo materialne pod tytułem formy czynności prawnej, a w szczególności z tym, pod jakim rygorem zastrzeżono dochowanie określonej formy szczególnej. Zgodność formy z właściwym dla niej prawem sąd bada niezależnie od upewnienia się, że przedłożony dokument zagraniczny był legalizowany lub, odpowiednio, opatrzony *apostille* ²².

V. Na zakończenie tej krótkiej wypowiedzi pozwolę sobie jeszcze na trzy uwagi uzupełniające co do kwestii związanych z przedmiotem sprawy.

Pierwsze spostrzeżenie odnosi się do roli pełnionej przez notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego na podstawie dokumentów pochodzących z zagranicy. Jak już ustalono, klauzula legalizacyjna, a tym bardziej klauzula *apostille* wydawana na podstawie konwencji haskiej znoszącej wymóg legalizacji dokumentów urzędowych, nie stanowią wiążącego potwierdzenia, że dokument spełnia wymagania co do formy przewidziane w prawie państwa jego wystawienia. Sąd jest wobec tego zobowiązany do stwierdzenia treści i prawidłowego zastosowania prawa wskazanego jako właściwe przez normę kolizyjną miarodajną dla zakresu formy czynności prawnej (art. 25 p.p.m.), z którą powinien skonfrontować przedstawiony mu dokument niezależnie od tego, że jest on opatrzony stosowną klauzulą, pieczęcią i podpisem właściwego organu.

Nie inaczej jest również w przypadku notariusza. Ponieważ zgodnie z art. 92 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie ²³, w akcie notarialnym należy zawrzeć m.in. imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania pełnomocników stron, zatem oczywiste jest, że notariusz ma obowiązek zbadać ważność przedłożonego mu pełnomocnictwa zarówno pod względem jego treści, jak i formy. Naruszenie tego obowiązku byłoby poważnym uchybieniem obowiązkom notariusza jako osoby zaufania publicznego (art. 2 § 1 pr.not.). Przy tym jednak sytuacja rejentów jest nie do pozazdroszczenia; nasze prawo milczy o obowiązku stwierdzenia treści i prawidłowego zastosowania obcego prawa merytorycznego, nawet regulującego formę pełnomocnictwa; co więcej, pragmatyka notarialna nie wyposaża nawet przedstawicieli tej szacownej profesji w odpowiednie instrumentarium służące prawidłowemu stosowaniu prawa zagranicznego – czy to w postaci występowania z wnioskiem o informację Ministra

III CZP 21/07, Rejent 2007 z. 12, s. 168 i n.

22

Tak zwłaszcza w uchwale SN z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CZP 21/07, OSNC 2008 z. 3, poz. 34; aprobująco zob. J. Górecki, *Glosa...*, s. 132-133. Na marginesie warto zauważyć, że cel opatrzenia dokumentu publicznego (urzędowego) klauzulą *apostille* na podstawie ww. konwencji haskiej nie obejmuje wprost badania przez organ udzielający *apostille* kompetencji organu wystawiającego dokument, zaś z treści takiej klauzuli nie wynika żadna konkluzja odnośnie do zachowania formy *loci actus*.

23

Tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 z późn. zm., dalej: „pr.not.”

Sprawiedliwości na zasadach analogicznych do przewidzianych dla sądów w art. 1143 § 1 k.p.c., czy to kierowania wniosków w trybie przewidzianym przez konwencję europejską o informacji o prawie obcym, sporządzoną w Londynie dnia 7 czerwca 1968 r. ²⁴ .

Jest to sytuacja skandaliczna w realiach współczesnego świata i Europy. Ustawodawca polski już od szeregu lat zdaje się ignorować fakt, że obrót prawny w Polsce ulega zmianom i wyraźnie przestaje się dzielić na krajowy i międzynarodowy. Brak odpowiednich regulacji powoduje coraz poważniejsze zagrożenie dla słuszych interesów stron oraz bezpieczeństwa transakcji, nie mówiąc już o trudnym położeniu samych notariuszy, którzy nie mają żadnych podstaw, aby odmówić sporządzenia czynności dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości w Polsce tylko z tego powodu, że jedna ze stron występuje jako pełnomocnik, któremu udzielono umocowania za granicą.

VI. Sprawa będąca przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy ogniskuje jak w soczewce wszystkie podstawowe problemy, jakie powoduje wspomniane umiędzynarodowienie obrotu notarialnego. Z pewnością dramatycznie zwiększa ono zakres odpowiedzialności notariuszy w stosunku do stron. Przepisy prawa o notariacie nakładają przecież na nich ogólny obowiązek sporządzenia czynności nie tylko zgodnych, ale i **zgodnie** z prawem. Oczywiście jest, że mając wątpliwości co do treści lub formy zagranicznego pełnomocnictwa, notariusz nie może żądać „poprawienia” go przez pełnomocnika. Oczekiwanie, że zostaną dopisane dane drugiej strony czynności wykonawczej w pełnomocnictwie szczególnym, niejako dla usunięcia ewentualnych wątpliwości co do zakresu udzielonego upoważnienia do reprezentowania mocodawcy, nie mieści się w roli notariusza jako „powiernika” oświadczeń woli (art. 1 § 1 pr. not.), a nawet stanowi uchybienie powinności należytego zabezpieczenia praw i słuszych interesów stron (art. 80 § 2 pr. not.). Mając w niniejszej sprawie jakiegokolwiek wątpliwości co do tego, kto lub do czego został przez pozwanego upoważniony, notariusz mógł jedynie odmówić dokonania czynności notarialnej powołując się na art. 81 pr. not., co byłoby tym bardziej uzasadnione, że wobec nieznamości obcego prawa notariusz nie wiedział i nie mógł nawet wiedzieć z góry tego, jakie wpływ na ważność pełnomocnictwa będzie miało dopisanie na akcie udzielenia pełnomocnictwa *explicite* nazwisk „rodziców” pozwanego. Odmowa taka stworzyłaby szansę zbadania tej kwestii przez sąd okręgowy orzekający w sprawie z zażalenia na odmowę dokonania czynności (art. 83 pr. not.).

²⁴

Dz. U. z 1994 r. Nr 64, poz. 272-275; poruszone tutaj problemy były wielokrotnie przedmiotem opracowań naukowych; zamiast wielu, zob. m.in. M. Pazdan, *Notariat a prawo prywatne międzynarodowe (uwagi ogólne)*, Rejent 1995 z. 9, s. 197 i n.; E. Drozd, *Czynności notarialne...*, s. 7 i n.; A. Oleszko, *Stosowanie prawa obcego przez polskiego notariusza*, w: *II Kongres...*, s. 207 i n.

VII. Wreszcie ostatnia myśl. W końcowym fragmencie uzasadnienia Sąd Najwyższy daje wyraz przekonaniu, że na pytanie, czy wady uwierzytelnienia dokumentu przekładają się także na pozbawienie skuteczności samego pełnomocnictwa, odpowiedzi winno udzielić prawo merytoryczne obowiązujące w miejscu wystawienia dokumentu umocowania. Powstaje jednak jeszcze inny problem, choć leżący poza granicami skargi kasacyjnej i zapewne dlatego przez Sąd Najwyższy bliżej nie rozważany: otóż udzielenie pełnomocnictwa sprowadza się nie tylko do wydania dokumentu mającego określoną formę. Sama treść oświadczenia woli mocodawcy, a więc i jego wykładnia, podlega prawu właściwemu dla samej czynności prawnej (*legi causae*)²⁵. Zastanawiając się zatem nad tym, kogo i do czego właściwie Jan T. jako mocodawca chciał upoważnić, sądy *meriti* orzekające w sprawie nie powinny były ograniczyć się jedynie do powierzchownej analizy art. 12 p.p.m. z 1965 r., lecz ich powinnością było odnieść się do prawa właściwego dla samego pełnomocnictwa. Bez względu na to, czy według dawnej ustawy prawidłowe było przyjęcie właściwości dla pełnomocnictwa prawa obowiązującego w miejscu działania pełnomocnika, czy też prawa właściwego dla czynności wykonawczej (darowizny nieruchomości)²⁶, nie ulega wątpliwości, że wykładnia oświadczenia woli mocodawcy powinna była nastąpić według prawa polskiego. Rozważań w tym zakresie, jak można wnosić ze sprawozdawczej części uzasadnienia głosowanego wyroku, zupełnie zabrakło. Bez nich zaś prawidłowe i pełne rozpoznanie powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie było po prostu możliwe.

25

M. Pazdan, *Prawo...*, s. 128; podobnie pod rządem poprzednio obowiązującej ustawy J. Pazdan, *Pełnomocnictwo...*, s. 148-149.

26

Odnosnie do koncepcji statutu pełnomocnictwa do zawarcia czynności prawnej dotyczącej nieruchomości na gruncie ustawy z 1965 r., zob. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo...*, s. 91.