

Pełnomocnik osoby mieszkającej za granicą może sprzedać nieruchomość w Polsce

Do udzielenia upoważnienia wystarczy zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym ta czynność zostaje dokonana

Tomasz Trych
aplikant radcowski **GW** Legal

Czytelnik od wielu lat przebywa za granicą. Ma jednak nadal w Polsce dom, który chce sprzedać. Czy musi w związku z tym przyjechać do Polski, czy też może zawrzeć umowę sprzedaży w kraju, w którym teraz mieszka?

Jeśli czytelnik chciałby osobiście dokonać sprzedaży domu, musiałby przyjechać do Polski i zgłosić się wraz z kupującym do notariusza, który sporządzi umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Polski akt notarialny jest bowiem jedyną dopuszczalną formą sprzedaży nieruchomości położonej na terytorium Polski, a polski notariusz jest uprawniony do dokonywania czynności notarialnych tylko na terytorium kraju. Teoretycznie taki akt mógłby być sporządzony także przez polskiego konsula. Przyjazd do Polski nie byłby wówczas konieczny. Konsul musiałby jednak posiadać pisemne upoważnienie od ministra sprawiedliwości, wydane na wniosek ministra spraw zagranicznych, a w praktyce nie ma takiej możliwości.

Jest jednak inne rozwiązanie. Otóż czytelnik może przepro-

wadzić sprzedaż domu przez pełnomocnika, który w jego imieniu dokona tej czynności przed notariuszem w Polsce. Czytelnik w kraju, w którym mieszka, może udzielić pełnomocnictwa do sprzedaży domu w Polsce. Przy udzieleniu pełnomocnictwa wystarczy zachowanie takiej formy, jakiej wymaga prawo państwa, w którym pełnomocnictwo to jest sporządzane. O tym, jaka forma pełnomocnictwa jest właściwa, nie stanowią zatem w takim przypadku przepisy polskiego kodeksu cywilnego (bezwzględnie wymagające formy aktu notarialnego dla pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości), ale prawo tego państwa, w którym pełnomocnictwo jest udzielane. Zdarza się, że w obrębie jednego państwa (np. w różnych prowincjach) obowiązują różne regulacje w tym zakresie. Z reguły konieczne jest udanie się do tamtejszego notariusza. Aby na podstawie tak wystawionego pełnomocnictwa pełnomocnik mógł działać w Polsce, potrzebne jest ponadto dokonanie legalizacji tego dokumentu lub opatrzenie go tzw. klauzulą apostille - w przypadku państwa, które jest stroną kon-

wencji haskiej z 5 października 1961 r. znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych (tu wyjątkiem są państwa, z którymi Polska zawarła umowę o zniesieniu tych obowiązków). Legalizacji dokonuje się w polskim konsulacie. Klauzulę apostille nadaje zaś właściwy urząd państwa obcego, z reguły ministerstwo spraw zagranicznych.

Jeśli pełnomocnictwo zostało sporządzone w języku obcym, należy dokonać tłumaczenia przysięgłego na język polski. W przypadku, gdy pełnomocnictwo jest opatrzone klauzulą apostille, również ona musi zostać przetłumaczona w taki sposób. Jeśli tłumaczenie zostało wykonane przez tłumacza przysięgłego w obcym państwie, to ono również musi być legalizowane lub opatrzone klauzulą apostille - na takiej samej zasadzie jak sam dokument pełnomocnictwa. W tym ostatnim przypadku konieczne będzie zatem jeszcze przetłumaczenie samej klauzuli apostille. Następnie posiadający te dokumenty pełnomocnik zgłasza się wraz z kupującym do notariusza w Polsce, który sporządza umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

W pełnomocnictwie sporządzonym za granicą warto

dokonać wyboru prawa polskiego jako właściwego dla treści tego pełnomocnictwa. Znacznie ułatwi to praktyczne posłużenie się nim w Polsce. Brak takiego określenia będzie powodował w pierwszym rzędzie konieczność ustalenia, czy prawo polskie, czy też któreś prawo obce jest w tym względzie właściwe. Może się wtedy okazać, że prawem właściwym dla oceny treści dokumentu będzie prawo obce. Efektem będzie zaś konieczność sięgania do tego prawa, co może utrudnić sprawne przeprowadzenie całej transakcji.

W przypadku wyboru omawianego rozwiązania czytelnik powinien pamiętać, aby pełnomocnictwo zawierało odpowiednie dokładne oznaczenie nieruchomości, która będzie przedmiotem sprzedaży. Z uwagi na względy praktyczne może również zażyczyć sobie, aby pełnomocnik reprezentował go w postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym. W takim przypadku potrzebne będzie oświadczenie czytelnika, iż pełnomocnik jest również do tego umocowany.

Podstawa prawna

Art. 25 ust. 1 ustawy z 4 lutego 2011 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. nr 80, poz. 432).