

Paweł Czubik*

**TRUDNOŚCI W DOKONYWANIU
NA TERYTORIUM NIEKTÓRYCH PAŃSTW
CZYNNOŚCI W FORMIE WSKAZANEJ
PRZEZ PRAWO POLSKIE JAKO *LEX REI SITAE***

Kilka umów dwustronnych o pomocy prawnej wiążących Rzeczpospolitą Polską zawiera przepisy, wskazujące na właściwość prawa *rei sitae* w przypadku czynności prawnej dotyczącej nieruchomości¹. Regulacja taka ma charakter *lex specialis* w stosunku do ogólnych przepisów dotyczących formy czynności. Przepisy te często w sposób zbliżony do art. 12 polskiego prawa prywatnego międzynarodowego (dalej ppm)² przewidują alternatywną

* Dr Paweł Czubik – studia prawnicze na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w latach 1992-1996, studia doktoranckie w Katedrze Prawa Międzynarodowego Uniwersytetu Jagiellońskiego w latach 1996-2000. Od 2001 r. pracuje w Instytucie Europeistyki UJ oraz w Zakładzie Prawa Międzynarodowego Wyższej Szkoły Administracji w Bielsku-Białej. Przewodniczy powołanemu w 2005 r. Zespołowi Ekspertkiemu ds. Prawa Europejskiego przy Krajowej Radzie Notarialnej.

¹ Rozwiązania takie obowiązują w relacjach z: Białorusią, Bośnią i Hercegowiną, Bułgarią, Chorwacją, Czechami, Estonią, Kubą, Koreą Północną, Litwą, Łotwą, Macedonią, Mongolią, Rosją, Rumunią, Serbią i Czarnogorą, Słowacją, Słowenią, Ukrainą, Węgrami, Wietnamem. Istnieją pewne różnice w ujęciu tego przepisu w poszczególnych umowach (zob. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2005, s. 110, przypis 1) bez znaczenia jednak dla zakresu jego zastosowania, jeżeli chodzi o właściwość prawa *rei sitae* odnośnie formy czynności dotyczących nieruchomości.

² Ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. z 1965, Nr 46, poz. 290 ze zm.)

właściwość *legis causae* i *legis loci actus*. Szczegółowe ujęcie właściwości *legis rei sitae* w przypadku czynności dotyczących nieruchomości nie ma swojego odpowiednika w krajowych regulacjach kolizyjnoprawnych dotyczących formy czynności. Stąd też wymogi co do wypełniania formy zgodnej z prawem *rei sitae* można stawiać jedynie w przypadku, gdy czynność dotycząca nieruchomości dokonana została w państwie stronie tego typu umowy. Umowa międzynarodowa ma oczywiście charakter *lex specialis* w stosunku do rozwiązania ustawowego polskiego ppm. Można podnosić pozytywne strony takiego rozwiązania umownego gwarantującego właściwość prawa *rei sitae*. Zdecydowanie zapobiega ono dokonywaniu skutecznych na terytorium RP czynności w formie wynikającej z *lex loci actus* i nie będącej jednocześnie formą właściwą (równoważną) z punktu widzenia *lex rei sitae*³. Z drugiej strony jednak w przypadku, gdy czynność w formie wynikającej z prawa polskiego jako prawa *rei sitae* nie może być dokonana na terytorium drugiego państwa strony, powstaje szczególna sytuacja patowa uniemożliwiająca dokonanie czynności. Jest to efekt szczególnych wymogów dotyczących formy czynności dotyczącej nieruchomości, które stawia prawo polskie i których nie musi stawiać prawo obce, a któremu co więcej taka forma czynności może być nieznaną.

Rozwiązanie ustalające właściwość *legis rei sitae* przewiduje między innymi umowa między Polską a Czechosłowacją o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych, pracowniczych i karnych podpisana w Warszawie 21 grudnia 1987 r.⁴ Sukcesorami tej umowy są obecnie zarówno Republika Czeska jak i Republika Słowacka. Artykuł 35 tej umowy ma brzmienie: „1. *Forma czynności prawnej podlega prawu tej*

³ Problem uznania formy za właściwą wykracza poza ramy niniejszego artykułu. Warto jednak przytoczyć w tym przypadku pogląd przytoczony przez E. Drozda (*Czynności notarialne z elementem zagranicznym w obrocie nieruchomościami*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 19) wskazującego na jedynie formę polskiego aktu notarialnego, jako każdorazowo wyłącznie właściwą, jeżeli norma kolizyjna wskazuje na prawo polskie, jako na prawo właściwe co do formy (jako *lex rei sitae* ewentualnie *lex causae*). Orzecznictwo sądowe chyli się jednak ku uznaniu obcej formy aktu notarialnego porównywalnej z formą krajową za spełniającą wymóg zachowania formy właściwej z punktu widzenia prawa krajowego (zob. OSN 1964, nr 1, poz. 14, s. 57 i n.). Podobne jest zdanie doktryny, uznającej obce formy aktu notarialnego za równoważne takiej formie krajowej – zob. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo w prawie prywatnym międzynarodowym*, Kraków 2003, s. 138-139 i przytoczona tam literatura.

⁴ Dz. U. z 1989 r., Nr 39, poz. 210 i 211

Umawiającej się Strony, które właściwe jest dla samej czynności. Wystarczy jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo tej Umawiającej się Strony, na której terytorium czynność zostaje dokonana. 2. Forma czynności prawnej odnoszącej się do nieruchomości podlega prawu tej Umawiającej się Strony, na której terytorium nieruchomość jest położona”. Ze względu na fakt, że zastosowanie tego przepisu w relacjach Polska-Czechy rodzi problemy praktyczne, w rozważaniach niniejszych umowa ta stawiana będzie za swoisty przykład. Nie należy zapominać jednakże, że blokowanie międzynarodowego obrotu prawnego może mieć miejsce w przypadku innych umów przewidujących analogiczną właściwość *legis rei sitae*.

Problem podstawowy wiążący się z uregulowaniami wskazującymi na właściwość prawa *rei sitae* polega na tym, iż forma wymagana przez prawo *rei sitae* może być trudna czy też wręcz niemożliwa do uzyskania w państwie, w którym dokonano czynności. Nie wystarcza z punktu widzenia przepisów np. umowy polsko-czechosłowackiej zachowanie formy właściwej dla miejsca dokonania czynności. Taka sytuacja ma miejsce chociażby w przypadku ustanawiania na terytorium Republiki Czeskiej pełnomocnictwa dotyczącego nieruchomości położonej w Polsce. Pełnomocnictwo do przeniesienia własności nieruchomości może być zgodnie z prawem czeskim sporządzone w formie prywatnoprawnej z urzędowym poświadczeniem podpisu. Poświadczenia tego może dokonać notariusz lub też urzędy samorządowe (magistraty). Z punktu widzenia prawa czeskiego w zasadzie forma aktu notarialnego w rozumieniu prawa polskiego nie musi być w tym przypadku zastosowana. Notariat czeski powstał dopiero po przemianie ustrojowej uzyskując wówczas ustawowe podstawy swojego funkcjonowania. Jego powstanie nie przyczyniło się jednak do ograniczenia kompetencji magistratów wykonujących swe funkcje (o charakterze, który z punktu widzenia prawa polskiego określić można jako notarialny) w okresie, gdy notariatu na terenie Czechosłowacji nie było. Powstanie notariatu nie wiązało się również ze szczególnie istotnymi zmianami w kodeksie cywilnym związanymi z formą niektórych czynności cywilnoprawnych. Nie wchodząc w szczególności obcego prawa stwierdzić należy, że by spełnić w Czechach wymogi co do formy czynności wynikających z prawa polskiego jako prawa *rei sitae*, konieczna jest posiadanie przez czeskiego notariusza i stronę ustanawiającą pełnomocnictwo daleko idących informacji dotyczących formy wynikających z polskiego prawa. Notariusze czescy, którzy sporządzają pełnomocnictwa dotyczące polskich nieruchomości, najczęściej sporządzają je w for-

mie odczuwanej przez nich jako najbardziej właściwa tj. ograniczają się do notarialnego poświadczenia formy pisemnej. Jak wskazuje bowiem praktyka, spełnienie wymogów prawa polskiego, jako *lex rei sitae*, jest na terenie Republiki Czeskiej w praktyce dość trudne⁵.

Nie ma najmniejszych wątpliwości, że unormowania wskazujące na właściwość prawa *rei sitae* odnoszą się do formy pełnomocnictwa. Prof. T. Ereciński i J. Ciszewski⁶ wyraźnie stwierdzają, iż określenie dokumenty „dotyczące przeniesienia własności nieruchomości” należy bezwzględnie interpretować szeroko nie tylko jako umowy przenoszące własność, ale również jako odnoszące się do pełnomocnictw do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości położonej w Polsce. Stwierdzenie to *mutatis mutandis* odnieść należy również do czynności dotyczących przeniesienia własności nieruchomości. Podnieść należy, że choć stwierdzenie to zostało podniesione w odniesieniu do określenia pojawiającego się w art. 1138 kpc, właściwie trudno przyjąć odmienną interpretację zbliżonego określenia pojawiającego się w umowach międzynarodowych wiążących RP. W szczególności nie jest właściwe porównanie rozwiązań normatywnych umów o pomocy prawnej odnoszących się do formy czynności dotyczących nieruchomości z rozwiązaniami ppm-u międzywojennego i podważanie na tej podstawie zakresu zastosowania odpowiednich rozwiązań umów o pomocy prawnej do formy

⁵ Problem wskazany w niniejszym artykule zyskał w praktyce notarialnej istotne znaczenie. Trudności z uzyskaniem pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego w Czechach prowadziły w praktyce do zablokowania obrotu. Zob. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 18 września 2003 (sygn. akt. III Ca 712/03, glosa do tego orzeczenia zob. OSG Nr 6/2005, s. 87-94). Krajowa Rada Notarialna wystąpiła z zapytaniem do Ministerstwa Sprawiedliwości (pismo L.dz.04/49/05 z dnia 10.08.2005) wskazując zaistniałe problemy praktyczne i sugerując renegotiację niektórych umów przewidujących we wspomnianym zakresie właściwość *legis rei sitae*. W odpowiedzi Ministerstwo Sprawiedliwości pismem DWN III 477/98/05 z dnia 2.09.2005 wyraźnie przyznało, iż norma wskazująca właściwość *legis rei sitae* w omawianym zakresie, wyłaniająca się z niektórych umów o pomocy prawnej, oznacza konieczność zachowania formy aktu notarialnego również dla pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce. Jednocześnie jednak Ministerstwo zakwestionowało potrzebę zmian treści umów, twierdząc, że nawet w sytuacji, gdy prawo obce stwarza trudności związane z zachowaniem formy aktu notarialnego w przypadku pełnomocnictw, akt notarialny może być sporządzony przed polskim konsulem (*sic!*).

⁶ T. Ereciński, J. Ciszewski, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część trzecia: przepisy z zakresu międzynarodowego postępowania cywilnego*, Warszawa 1998, s. 17; jak także tych samych autorów *Międzynarodowe postępowanie cywilne*, Warszawa 2000, s. 253.

pełnomocnictw. W czasie obowiązywania międzywojennego prawa prywatnego międzynarodowego⁷ nie ulegało w zasadzie wątpliwości, że art. 6 ust 3 ppm z 1926 r. stanowiący *lex specialis* w stosunku do ogólnych rozwiązań odnoszących się do formy (art. 5), a dotyczący niektórych czynności dotyczących nieruchomości, nie odnosił się do pełnomocnictw. Wynikało to wyraźnie z treści przepisu, chyliła się ku temu doktryna, a odmienne poglądy w tym zakresie mogły jedynie prowadzić prosto do popadania w wyraźne sprzeczności w stosowaniu prawa⁸. Porównanie literalnej interpretacji art. 5 i 6 ust. 3 ppm międzywojennego oraz odpowiednich unormowań wspomnianych umów o pomocy prawnej (w tym przytoczonych powyżej przepisów przykładowej umowy z Czechosłowacją) jest na tyle wyraziste, że w zasadzie dodatkowa argumentacja potwierdzająca, iż omawiane regulacje umów o pomocy prawnej mają zastosowanie do pełnomocnictw, jest zupełnie zbyteczna⁹.

W praktyce jednak sądy dokonują wpisów do ksiąg wieczystych w związku z czynnościami dotyczącymi nieruchomości położonych w Polsce, a dokonanymi przez pełnomocników na podstawie pełnomocnictw wystawionych w Czechach w zwykłej formie pisemnej notarialnie poświadczonej. Praktyka ta stanowi jednak istotne „naciągnięcie” prawa. Sąd wieczystoksięgowy nie bada istnienia czy nieistnienia takiej formy w obcym prawie. W efekcie nie bada również „równoważności” takiej formy wobec formy krajowej¹⁰. Ustala jedynie czy ma do czynienia z „aktem notarialnym”, nie wchodząc w istotę rzeczy. Rodzą się w związku z tym rozwiązania doraźne pozwalające dokonać wpisu do ksiąg wieczystych. Strona ustanawiająca pełnomocnictwo w formie pisemnej, samodzielnie określa dokument nazwą „akt notarialny” i przedkłada do notarialnego poświadczenia podpisu¹¹. Notariusz polski i sąd sugerujący się jedynie

⁷ Ustawa z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych (Prawo prywatne międzynarodowe), Dz. U. z 1926, Nr 101, poz. 581.

⁸ Pisze o tym J. Pazdan, *Pełnomocnictwo...* s. 117.

⁹ Wspomnieć należy, że we wspomnianej powyżej w przypisie 5 odpowiedzi na pismo KRN, Ministerstwo Sprawiedliwości wyraźnie przyznało, iż unormowania umów przewidujące właściwość *legis rei sitae* do formy czynności dotyczących nieruchomości mają pełne zastosowanie do pełnomocnictw.

¹⁰ Por. J. Pazdan, *Pełnomocnictwo...*, s. 139.

¹¹ Szerzej o praktyce takiej w powiązaniu z problematyką legalizacyjną zob. P. Czubik, *Zachowanie formy aktu notarialnego w przypadku pełnomocnictwa udzielonego za granicą – kilka uwag w nawiązaniu do praktyki polskiej*, Rejent 2004, nr 1, s. 23-42. W przypadku relacji polsko-czeskich wymóg legalizacji został w pełni zniesiony na podstawie art. 15 wspomnianej umowy o pomocy prawnej.

nazwą dokumentu *de facto* uznają czynność dokonaną w formie właściwej z punktu widzenia prawa *loci actus* jako skuteczną, jeżeli chodzi o formę, również z punktu widzenia prawa polskiego jako *lex rei sitae*. Jest to praktyka nierzadka w przypadku notariatów i sądów położonych na południu Polski, gdzie kontakt z pełnomocnictwami wystawionymi w Czechach jest najczęstszy.

Przy braku uznania formy czynności przewidzianej przez *lex loci actus*, jako formy równoważnej formie krajowej, jedyne rozwiązanie pozwalające w niektórych sytuacjach dokonać ustanowienia pełnomocnictwa wiąże się z aktywizacją polskiej służby konsularnej¹². W obecnym kształcie normatywnym ustawy o funkcjach konsulów RP¹³ procedura umożliwiająca sporządzenie aktu notarialnego (w tym pełnomocnictwa) przez konsula jest ogromnie biurokratyzowana i czasochłonna. W praktyce wiąże się z jednorazowym, kazuistycznym upoważnieniem konkretnego urzędnika konsularnego do dokonania czynności. Ze strony upoważniającego Ministerstwa Sprawiedliwości (na wniosek Ministerstwa Spraw Zagranicznych) do konsula trafia wręcz projekt aktu notarialnego. Analogiczna procedura stosowana jest zarówno w przypadku dokonywania w formie aktu notarialnego samej czynności przeniesienia własności nieruchomości jak też w przypadku ustanawiania pełnomocnictwa do takich czynności. Generalnie sporządzanie aktów notarialnych przez konsula należy w związku z tym do rzadkości. Wyraźnie widoczna jest niechęć ze strony MSZ do aktywizowania polskich konsulów w tym zakresie. Jest to zrozumiałe – ich nadmierna aktywność tego typu stanowiłaby konkurencję dla prawników w państwie przyjmującym i mogłaby tym samym wiązać się z nieprzyjaznymi, retorsyjnymi działaniami państwa przyjmującego w tym zakresie. Polskie MSZ sugeruje więc korzystanie z usług obcych prawników i notariuszy¹⁴ – w przypadku jednakże relacji

¹² Aktywizacja ta już wcześniej sugerowana była w literaturze. Zob. M. Hulist, T. Kot, *Jeszcze o formie pełnomocnictwa udzielonego za granicą*, Rejent 2001, nr 6, s. 112.

¹³ Tekst jednolity: Dz. U. z 2002, nr 215, poz. 1823.

¹⁴ Już w okresie międzywojennym MSZ RP jednoznacznie podnosił, iż wykonywanie wszelkich funkcji *sensu stricto* notarialnych (tzn. nie rozumiejąc pod tym pojęciem legalizacji konsularnej) przez konsula RP musi być bardzo ograniczone i powinno mieć miejsce jedynie w sytuacjach, gdy analogicznych funkcji nie może świadczyć prawnik (notariusz) miejscowy. Zob. Okólnik MSZ „Niektóre czynności notarialne i przekłady” (Dz. Urz. MSZ 1935 r., nr 3, poz. 34). Warto zauważyć, że międzywojenna ustawa o organizacji konsulatów i o czynnościach konsulów (Dz. U. z 1924 r., nr 103, poz. 944) w art. 18 pkt. 5 w dość wąski sposób precyzuje wykonywanie przez konsulów „czynności notariuszów”. Zauważyć należy ponadto, iż na podstawie tej ustawy nie wydano w okresie międzywojennym żadnego rozporządzenia

przykładowo z Czechami w omawianej sytuacji skorzystanie z usług notariusza czeskiego nie zapewnia uznania formy czeskiej za właściwą z punktu prawa *rei sitae*. Trudno zmieniać przepisy ustawy o funkcjach konsulów i wytworzoną na ich bazie praktykę na potrzeby obrotu prawnego z pojedynczym czy kilkoma jedynie państwami.

Wobec powyższego na aktualności zyskuje postulat zmiany art. 35 ust. 2 umowy obowiązującej z Czechami (jak też ewentualnie innych umów o pomocy prawnej wywołujących podobne kłopoty praktyczne) w taki sposób, by zapewnić skuteczność pełnomocnictw do dokonania czynności odnoszących się do nieruchomości ustanowionych w formie wynikającej z prawa *loci actus*. W obecnym brzmieniu artykułu 35 ust. 2, jak stwierdzono powyżej, z pewnością nie można podnosić, iż nie odnosi się on do pełnomocnictw do przeniesienia własności nieruchomości. Z pewnością ustanowienie pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości oznacza czynność dotyczącą nieruchomości i podlegającą *ipso facto* prawu *rei sitae*. Tym samym sugerować należy zmianę artykułu 35 ust. 2 umowy poprzez dodanie zdania 2 stanowiącego: „*Jednakże forma pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej dotyczącej nieruchomości podlega prawu wskazanemu w ust. 1 niniejszego artykułu*”. Takie ujęcie pozwoli skutecznie zastosować na terytorium RP formę urzędowo poświadczanego pełnomocnictwa pisemnego właściwą z punktu widzenia prawa czeskiego jako *lex loci actus*.¹⁵ Przyczyniać się będzie mogło do liberalizacji obrotu nie zmniejszając *de facto* poziomu jego zabezpieczenia. W przypadku bowiem najistotniejszych z punktu widzenia notariatu RP czynności głównych przenoszących własność

dającego konsulowi uprawnienia do sporządzania aktów notarialnych. Przywołany powyżej okólnik w ust. 3 pkt 4 wyraźnie stanowił „(...) urząd konsularny nie jest uprawniony do spisywania aktów notarialnych, (...) strona ma możliwość spisania aktu u notariusza miejscowego lub przed władzą sądowną”.

¹⁵ Jeżeli analogiczny problem nie występuje w relacjach ze Słowacją, możliwe jest uzupełnienie umowy w sugerowanym zakresie jedynie w relacjach z Czechami. Prawo międzynarodowe publiczne w żaden sposób nie ogranicza praw każdego z państw sukcesorów umowy do samodzielnej renegocjacji jej treści w dowolnym zakresie z państwem, z którym umowa została zawarta. Omawiana umowa stanowiła już przedmiot zmiany (która jeszcze nie weszła w życie) w relacjach wyłącznie z Czechami. Zob. Ustawa z dnia 14 maja 2004 r. o ratyfikacji umowy między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Czeską (Dz.U. z 2004, nr 158, poz. 1644). Por. R. Szytk, *Międzynarodowy prywatny obrót prawny w świetle konwencji haskiej*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, pod red. L. Ogiegło, W. Popiołka i M. Szpunara, Kraków 2005, s. 345, 351.

nieruchomości położonych w RP nadal wymagana będzie forma aktu notarialnego, jako właściwa z punktu widzenia *lex rei sitae*. Rozwiązanie to eliminuje możliwość dokonywania zagranicą w obcej formie czynności przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce – tym samym powinno być wysoko oceniane. Jednakże stosowanie tego rozwiązania do pełnomocnictwa oznacza istotne zablokowanie obrotu. Samo ustanowienie pełnomocnictwa nie powinno bowiem podlegać analogicznym ograniczeniom co do formy. Jako metoda umożliwiająca dokonanie czynności głównej w państwie, w którym położona jest nieruchomość, pełnomocnictwo powinno jednak podlegać przepisom ogólnym dotyczącym formy – stąd też powyższe sugestie uzupełnienia przykładowo art. 35 umowy polsko-czeskiej.

Przepisy polskie, wprowadzające analogiczną formę dla pełnomocnictwa jak dla czynności głównej, odbierane są w niektórych państwach jako pewnego rodzaju anachronizm. Należałoby zastanowić się czy nie byłoby zasadne wprowadzenie zmian do polskiego kodeksu cywilnego w taki sposób, by złagodzić rygory dotyczące formy pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości. Z pewnością jednak jako szczególny anachronizm mogą być odbierane postanowienia umów międzynarodowych wiążących Polskę wskazujące konieczność wypełniania formy właściwej dla *lex rei sitae*, jeżeli chodzi o pełnomocnictwo do przeniesienia własności nieruchomości. Warto na koniec zaznaczyć, że analogiczne regulacje w tym zakresie przewidywane przez inne umowy o pomocy prawnej, również mogą powodować problemy praktyczne. Tak jest np. w przypadku pełnomocnictw pochodzących z Węgier, gdzie również wszelkie żądania stawiane przez strony w tym zakresie wydają się notariuszom węgierskim nienaturalne, a zasadniczo ze względu na nieznaną regulacji dotyczących formy wynikających z prawa polskiego, szereg pełnomocnictw do przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce wystawianych jest w formie pisemnej z notarialnym poświadczeniem podpisu¹⁶. Być może więc sugerowana reforma rozwiązań umownych powinna mieć bardziej kompleksowy charakter i objąć inne państwa, umowy z którymi przewidują we wskazanym zakresie właściwość prawa *rei sitae*.

Z jednej strony problem wskazany na powyższych przykładach i sugestie co do jego rozwiązania mogą nie wydawać się szczególnie pilne. Węgry

¹⁶ Artykuł 44 ust. 2 umowy polsko-węgierskiej (Dz. U. z 1960 r., Nr 8, poz. 54 i 55) analogicznie, jak wspomniany artykuł umowy polsko-czechosłowackiej, przewiduje właściwość *legis rei sitae*.

czy Czechy podobnie jak Polska to kraje Wspólnot Europejskich. Można rozważać w ogóle sens dalszej egzystencji pomiędzy państwami wspólnotowymi umów o pomocy prawnej w obecnej formie (i tak o znacząco ograniczonym zastosowaniu chociażby wobec obowiązywania rozporządzeń Rady UE dotyczących jurysdykcji sądowej¹⁷), w szczególności w związku z akcesją Polski do tzw. „konwencji rzymskiej”, czyli konwencji Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej z dnia 19 czerwca 1980 r. o prawie właściwym dla zobowiązań umownych¹⁸, czy też przyjęcia w przyszłości rozporządzenia Rady zastępującego tę konwencję. Rozważania te dalece wykraczałyby jednakże poza tematykę tego artykułu. Z drugiej jednak strony należy zauważyć, że omawiana kwestia zyskała niedawno istotne znaczenie w relacjach z państwem spoza Wspólnot Europejskich tj. Białorusią. Notariusze izby białostockiej mającej najczęstszy kontakt z pełnomocnictwami pochodzącymi z Białorusi sygnalizowali¹⁹, że niemożliwe jest dochowanie przez strony formy aktu notarialnego w przypadku pełnomocnictw wystawionych na Białorusi, a dotyczących nieruchomości położonych w Polsce. Forma taka jest wymagana w związku z treścią art. 37 ust. 2 polsko-białoruskiej umowy o pomocy prawnej²⁰ wskazującej właściwość *legis rei sitae* w tym zakresie. Paradoksalnie sytuacja ta zaczęła nabierać w ostatnich miesiącach coraz istotniejszego znaczenia w obliczu pojawiających się utrudnień ze strony reżimu Łukaszenki dotyczących wyjazdu obywateli Białorusi (w szczególności narodowości polskiej) do Polski. Tym samym pojawiła się potrzeba stosowania pełnomocnictw, których jednakże na Białorusi w białoruskich państwowych biurach notarialnych nie można sporządzić w formie aktu notarialnego. Problem, który może nie być więc postrzegany jako szczególnie istotny w kontekście zmian w prawie wspólnotowym, z pewnością wymaga zauważenia biorąc pod uwagę relacje umowne Polski z niektórymi państwami spoza Wspólnot Europejskich.

¹⁷ Zob. J. Ciszewski, *Konwencja z Lugano. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 42-43.

¹⁸ Polska podpisała tę umowę międzynarodową, jeszcze jej nie ratyfikowała. Jej tekst w polskim tłumaczeniu nieurzędowym, autorstwa prof. W. Popiołka ukazał się w *Kwartalniku Prawa Prywatnego* 1994, z. 2, s. 300 i n.

¹⁹ Korespondencja e-mailowa na ten temat z notariuszami izby białostockiej znajduje się w archiwach autora. Opisująca sytuacja wbrew pozorom nie jest rzadka, obywatele Białorusi polskiej narodowości dziedziczą nieruchomości po obywatelach polskich. W takich sytuacjach, szczególnie gdy są to osoby starsze, często zainteresowane są zbyciem nieruchomości działając przez pełnomocnika, którym ustanowić chcą kogoś z najbliższej rodziny.

²⁰ Dz. U. z 1995 r., Nr 128, poz. 619 i 620.