

Joanna Kawecka – Pysz

Odstępstwa od zastosowania prawa *rei sitae* do oceny zagadnień dotyczących przeniesienia na cudzoziemca prawa własności nieruchomości położonej w Polsce

Zainteresowanie problematyką zawartą w niniejszym opracowaniu podyktowane jest przede wszystkim aktualnością i dużą praktyczną doniosłością zagadnień związanych z obrotem nieruchomościami. Niewątpliwie bowiem oprócz bujnego rozwoju rynku nieruchomości, jaki ma miejsce w naszym kraju w ostatnich latach, obserwujemy stałą i wciąż rosnącą obecność na tym rynku podmiotów zagranicznych. •ródłem tego stanu rzeczy jest z pewnością przede wszystkim postępująca liczba inwestycji zagranicznych w Polsce, ale również, zauważalna już i w naszym kraju, ogólnoświatowa tendencja do częstej zmiany miejsca zamieszkania, czemu w sposób oczywisty sprzyja otwarcie granic i swoboda osiedlania się panująca w krajach Unii Europejskiej i innych krajach wysokorozwiniętych. Napływ do Polski cudzoziemców zainteresowanych często zakupem nieruchomości rodzi więc konieczność przeprowadzenia analizy przepisów prawa prywatnego międzynarodowego celem stwierdzenia, jaki system prawny regulował będzie te zagadnienia. Oczywiście, co jest zgodne z powszechnym odczuciem, większość kwestii związanych z przejściem własności nieruchomości na cudzoziemca poddana będzie bezwzględnej właściwości prawa miejsca położenia nieruchomości, a zatem prawa polskiego. Większość, ale nie wszystkie. W niektórych wszak sytuacjach na mocy właściwych przepisów prawa prywatnego międzynarodowego dojdzie do odstępstwa od powyższej zasady, zaś ich omówienie jest właśnie celem tego krótkiego opracowania. Temat ten wydaje się wart poruszenia właśnie z uwagi na wyjątkowość zastosowania prawa obcego do oceny zagadnień dotyczących przeniesienia prawa własności nieruchomości po-

łożonej w Polsce. Ufając przy tym, że takie szersze nieco spojrzenie okaże się pomocne w praktyce, pragnę zasygnalizować kwestie ściśle dotyczące lub tylko powiązane z procesem przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce, w których zachodzić może konieczność zastosowania innego prawa. W analizie tej pominię jednak, mając na względzie temat konferencji, zagadnienia prawa spadkowego (z wyjątkiem zobowiązania z zapisu testamentowego) i ograniczę się jedynie do problemów prawa rzeczowego i zobowiązań oraz do zagadnień zdolności i formy. Aby więc problem nie umknął naszej uwadze, spróbuję pokrótce go przedstawić.

Podstawy prawne

Jeśli chodzi o odnalezienie prawa właściwego dla stosunku prawnego nabycia własności nieruchomości przez cudzoziemca, to oczywiście konieczne stanie się zastosowanie przepisów Ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe¹, skoro stosunek taki wypełnia zakres normy prawnej wypływającej z treści art. 1 wyżej wymienionej ustawy. Jest to wszak stosunek cywilnoprawny z tzw. elementem obcym, którym w tym wypadku jest podmiot nabywający prawo (cudzoziemiec)². Normy kolizyjne zawarte w tejże ustawie określą więc, które prawo należy zastosować do oceny wszystkich kwestii prawnych związanych z nabyciem prawa własności (ewentualnie użytkowania wieczystego) nieruchomości położonej w Polsce przez podmiot zagraniczny.

Prawo właściwe dla oceny skutków rzeczowych

Art. 24 ustawy p.p.m. w § 1 stanowi, iż własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot, zaś w § 2 dodaje, że nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana treści lub pierwszeństwa innych praw rzeczowych, podlegają prawu państwa, w którym znajdował się przedmiot tych praw w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie pociągające za sobą wymienione skutki prawne. Skoro

¹ Dz.U. z dnia 17 listopada 1965 r. Nr 46, poz. 290.

² Na temat zakresu prawa prywatnego międzynarodowego i roli tzw. elementu obcego dla określenia zasięgu obowiązywania norm kolizyjnych patrz: M. P a z d a n, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 1996, s. 14 i n.; J. J a k u b o w s k i, *Funkcje i zakres prawa prywatnego międzynarodowego*, „PiP” 1966, z.1, s. 668 i n.

więc w odniesieniu do nieruchomości nie ma właściwie możliwości zmiany miejsca jej położenia, należy przyjąć, że statutem rzeczowym będą zawsze właściwe przepisy prawa polskiego. Wedle tego prawa wskazanego przez przepis art. 24 za pomocą łącznika *situs rei* ocenimy więc powstanie, zmianę, wygaśnięcie i przeniesienie prawa własności nieruchomości. Tak więc z całą pewnością statutowi temu podlegać będą czynności prawnorzeczowe nabycia własności (umowa przwnorzeczowa przeniesienia własności) oraz inne zdarzenia, z wystąpieniem których ustawa wiąże bezpośredni skutek w postaci przejścia własności (zasiedzenie). Ponadto według postanowień tego statutu oceniane będą przesłanki ważności czynności prawnej z punktu widzenia np. roli określonych wpisów, dopuszczalności warunku lub terminu, a także treść, wykonywanie i ochrona własności.³ Oczywiście rolą tego statutu będzie również zdefiniowanie samego przedmiotu prawa, a zatem to prawo polskie zdecyduje o tym, co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości.

Jak więc widzimy statut rzeczowy ureguje nam wszelkie kwestie związane bezpośrednio i ściśle z przejściem prawa własności, a więc zaistnieniem skutków rzeczowych. W tym miejscu wyłania się jednak potrzeba wyraźnego oddzielenia tego statutu od innych statutów rządzących podstawami nabycia prawa własności nieruchomości. Oczywiście jest bowiem, że sytuacje, w których do nabycia własności dochodzić będzie na podstawie zdarzeń prawnorzeczowych należeć będą do rzadkości. Również umowa prawnorzeczowa, zgodnie z obowiązującą w naszym systemie zasadą kauzalności czynności prawnych, zawierana jest zawsze w wykonaniu już istniejącego zobowiązania, w oderwaniu od którego, samodzielnie, nie może stanowić źródła nabycia prawa. Pomijając kwestie prawnosпадkowych źródeł nabycia własności, z pewnością w zdecydowanej większości przypadków podstawą taką będzie zobowiązanie, a zatem stosunek obligacyjny

³ Kwestia zaliczenia wad oświadczeń woli do zakresu statutu rzeczowego jest w literaturze kontrowersyjna, gdyż część badaczy opowiada się za włączeniem tej kwestii w zakres statutu personalnego osoby składającej oświadczenie woli – tak np. W. L u d w i - c z a k, *Międzynarodowe prawo prywatne*, Warszawa 1990, s. 181; J. K o s i k, *Zagadnienia prawa rzeczowego w prawie prywatnym międzynarodowym z 1965r.*, Wrocław 1996, s. 99. Zwolennikiem innej koncepcji jest M. P a z d a n, *op.cit.*, s. 92, który uważa, że kwestia ta jako przesłanka ważności czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności czyli *lex causae*.

wynikający bądź to z umowy, bądź jednostronnej czynności prawnej lub też ze zdarzenia nie będącego czynnością prawną (jak bezpodstawne wzbogacenie). Kwestia wzajemnego powiązania statutu rzeczowego z, nazwijmy go, statutem źródła, jawi się więc jako kwestia podstawowa. Skoro bowiem owymi źródłami nabycia własności rządzą odrębne od rzeczowego statutu, a nadto odrębnie rozpatrywać należy również statut zdolności i formy czynności prawnej, konieczne jest z pewnością wskazanie tych sytuacji, w których dojdzie do rozbieżności pomiędzy statutem rzeczowym, a tymi innymi statutami.⁴ W takim przypadku może też stać się konieczne rozwiązanie ewentualnego konfliktu mogącego z owej rozbieżności wyniknąć.

Prawo właściwe dla zobowiązań

W ustawie p.p.m. rozdzielone zostały zobowiązania wynikające z czynności prawnych (umów i jednostronnych czynności prawnych) od wszelkich innych, nie wynikających z czynności prawnych, zobowiązań. Jeśli chodzi o te pierwsze, to w odniesieniu do zobowiązań dotyczących nieruchomości wyłączona została mocą art. 25 § 2 p.p.m., ustanowiona w § 1 tego artykułu, możliwość wyboru przez strony prawa właściwego dla zobowiązania wynikającego z umowy. Norma kolizyjna wyrażona w przepisie art. 25 § 2 odsyła więc do prawa miejsca położenia nieruchomości, a zatem w interesującym nas aspekcie do prawa polskiego. Brzmienie tego przepisu oraz przepisu art. 26 *in fine* nakazuje twierdzić, iż norma wyrażona w art. 25 § 2 ma charakter *ius cogens*, a zatem zawiera bezwzględny wymóg stosowania prawa *rei sitae* do wszelkich zobowiązań umownych dotyczących nieruchomości, a także na mocy art. 30 do zobowiązań wynikających z jednostronnych czynności prawnych.⁵ Wydawałoby się zatem, że dla oceny kwestii przeniesienia własności nieruchomości na podstawie zobowiązania umownego, co z pewnością będzie najczęstsze w praktyce,

⁴ Na trudności związane z oddzieleniem od siebie zakresów różnych statutów wskazywał J. Kosiak, *op.cit.*, s. 89.

⁵ Na temat wzajemnego stosunku norm kolizyjnych dotyczących nieruchomości oraz kolejności ich stosowania, a także zakresu statutu zobowiązaniowego patrz: M. A. Zachariasiewicz, *Prawo właściwe dla zobowiązań z czynności prawnych w braku wyboru prawa w polskim prawie prywatnym międzynarodowym*, Katowice 1989, s. 45 i n.

nie będzie nigdy potrzeby sięgania do innych systemów prawnych. Czy jednak jest tak w istocie?

Otóż przyjęcie bez zastrzeżeń takiego poglądu prowadziłoby do zbyt-niego uproszczenia problemu. Podstawowe wątpliwości nasuwają się bowiem przy próbie interpretacji pojęcia, którym ustawodawca posłużył się dla wyznaczenia zakresu statutu obligacyjnego w art. 25 § 2 p.p.m. Dogłębna wykładnia pojęcia „zobowiązanie dotyczące nieruchomości” prowadzi bowiem do wniosku, że ocena całości procesu nabycia prawa własności nieruchomości, poczynając w niektórych przypadkach np. od umowy przedwstępnej, rodzić może konieczność zastosowania niekiedy także innego niż polskie prawa. Nie należy bowiem zapominać o tym, że w wielu przypadkach przeniesieniu własności nieruchomości towarzyszyć będzie szereg innych czynności jak choćby udzielenie pełnomocnictwa, czy zawarcie właśnie umowy przedwstępnej. Ponadto, co również istotne, w niektórych stosunkach umownych zobowiązanie mające za przedmiot przeniesienie własności nieruchomości stanowić będzie jedynie pewien element stosunku prawnego (weźmy choćby umowę spółki z aportem w postaci nieruchomości, czy umowę sprzedaży gospodarstwa rolnego). Przy analizie takich zagadnień rodzi się pytanie, czy ten właśnie element umowy w postaci zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości decyduje o konieczności zastosowania prawa miejsca położenia nieruchomości do oceny całości stosunku prawnego.

Spróbujmy zatem teraz zasygnalizować te sytuacje, w których przy okazji dokonywania czynności prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce na cudzoziemca może dojść do odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 25 § 2 p.p.m., co być może zrodzi konieczność sięgnięcia do prawa obcego.

Czynności prawne „towarzyszące” nabyciu własności nieruchomości

Zagadnienie to pojawia się, jak już wspomniano, w sytuacji, gdy samej umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości (sprzedaży, darowizny), co do której bez wątplenia na mocy art. 25 § 2 p.p.m. zastosujemy prawo polskie, „towarzyszą” dodatkowe czynności prawne np. umowa przedwstępna, pełnomocnictwo do zawarcia umowy zobowią-

zującej do przeniesienia własności nieruchomości, umowa – zlecenia, której przedmiotem jest nabycie dla zleceniodawcy określonej nieruchomości. Zachodzi wówczas konieczność znalezienia odpowiedzi na pytanie, czy wszystkie te czynności mieszczą się w zakresie pojęcia, którym operuje przepis art. 25 § 2, a więc „zobowiązania dotyczącego nieruchomości”. W literaturze prezentowano zarówno argumenty przemawiające za wąską, jak i szeroką wykładnią tego terminu⁶. Jeśli chodzi o kwalifikację pojęć „zobowiązanie” i „nieruchomość” to oczywiście nie rodzi ona specjalnych trudności. Znacznie bardziej dyskusyjne jest odnalezienie właściwej interpretacji stwierdzenia, że zobowiązanie ma „dotyczyć nieruchomości”.

Biorąc pod uwagę umowę przedwstępną, której przedmiotem jest zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, to z całą pewnością można przyjąć, iż w pewnym stopniu dotyczy ona nieruchomości, skoro jej celem jest doprowadzenie w przyszłości do wywołania skutku w postaci zmiany podmiotu własności nieruchomości. Czy jednak jest to związek na tyle silny, ażeby determinował dla takiej umowy bezwzględną właściwość prawa miejsca położenia nieruchomości?⁷ Stosunek prawny wynikający z umowy przedwstępnej nie rodzi przecież skutku w postaci przejścia prawa własności, a jedynie zobowiązanie do podjęcia przez strony czynności wywołującej taki skutek. Stanowi więc umowa przedwstępna co najwyżej zaczątek tego skutku, zaś zobowiązanie wynikające z samej umowy przedwstępnej w luźnym stopniu dotyczy nieruchomości, gdyż jego przedmiotem i istotą jest obowiązek zawarcia umowy. Z drugiej strony jednak nie może ująć uwadze, iż umowa przedwstępna, ażeby mogła być za taką uznana, musi wskazywać oprócz terminu zawarcia umowy przyrzeczonej również istotne elementy jej treści, a zatem musi wskazywać przedmiot umowy przyrzeczonej, w tym wypadku nieruchomość. Skoro więc treść umowy wskazuje już konkretną nieruchomość, czy można pozostawić taką umowę poza zakresem pojęcia „zobowiązanie dotyczące nieruchomości”? Pozostaje to kwestią dyskusyjną. Zwolennicy zakwalifikowania umowy przedwstępnej do umów, o któ-

⁶ M. A. Zachariasiewicz, *op.cit.*, s. 56.

⁷ Za rozwiązaniem takim opowiedział się M. P a z d a n, *O nabywaniu nieruchomości położonych w Polsce przez cudzoziemców*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy RP*, Poznań – Kluczbork 1993, s. 176.

rych mowa w art. 25 § 2 posługują się przede wszystkim argumentem o konieczności poddania czynności przygotowawczych, czy niesamodzielnych (jak pełnomocnictwo) prawu właściwemu dla czynności głównej. Przemawia za tym ich zdaniem osiągnięta w ten sposób jednolitość statutów, którym podlegają wszelkie, nazwijmy to, etapy nabywania własności⁸. Korzyść z przyjęcia tego stanowiska objawi się przede wszystkim na gruncie praktyki. Zlikwiduje to bowiem trudności w ocenie umowy przedwstępnej, jeśli idzie o jej skutki, zachowanie odpowiedniej formy, wynikający z umowy zakres obowiązków stron, gdyż wszystkie te kwestie regulowałyby przy przyjęciu tego stanowiska prawo polskie. Ten z pewnością ważki argument nie powinien chyba jednak kategorycznie rozstrzygać poruszonego tu problemu. Nie możemy wszakże zapominać o tym, że norma art. 25 § 2 wyraża pewien wyjątek od powszechnie przyjętej, nie tylko w polskim systemie prawa, reguły. Zasadą wyrażoną w art. 25 § 1 jest przecież dopuszczalność wyboru przez strony prawa, któremu poddają one kreowany przez siebie stosunek umowny. Trafny wydaje się wyrażony w literaturze pogląd, że za przyjęciem wykładni ścieśniającej art. 25 § 2 p.p.m. przemawia bezwzględnie wiążący charakter zawartej w nim normy prawnej, która wyłącza zobowiązania dotyczące nieruchomości z ogólnej, powszechnie przyjmowanej przez większość państw, zasady dopuszczalności wyboru przez strony prawa w zakresie stosunków umownych.⁹

Doprawdy trudno kategorycznie rozstrzygnąć o słuszności któregoś stanowiska. Osobiście za bardzo istotny uważam argument wskazujący na słuszność wąskiej interpretacji bezwzględnie wiążącej normy art. 25 § 2 jako wyjątku od zasady wyboru prawa, będącej podstawową zasadą obrotu międzynarodowego. Z pewnością więc odstępstwo od tejże reguły w każdym przypadku powinno być uzasadnione szczególnymi względami. Czy za taki można uznać korzyści płynące ze zgodności rozwiązań prawnych obowiązujących w odniesieniu do umowy przedwstępnej i zawieranej w jej wykonaniu umowy przyrzeczonej pozostaje kwestią do oceny.

Warto jednak zaznaczyć, że z kolei przyjęcie wąskiej interpretacji pojęcia, które wyłączałyby już umowę przedwstępną spod działania normy art. 25 § 2 p.p.m. prowadziłoby do konieczności ograniczenia zakresu przed-

⁸ M. A. Zachariasiewicz, *op.cit.*, s. 56.

⁹ *Ibidem*.

miotowego tego przepisu jedynie do zobowiązań, rodzących skutek w postaci przejścia własności nieruchomości. Taka interpretacja wydaje się jednak błędna, jeśli zważymy, że przepis art. 25 § 2 p.p.m. z całą pewnością obejmuje swym zakresem także inne stosunki umowne, których skutkiem nie jest wcale przejście prawa własności nieruchomości, a jedynie objęcie jakiegoś rodzaju władztwa nad nieruchomością (najem, dzierżawa). Stosunki te jako dotyczące nieruchomości zostały w zgodnej opinii doktryny włączone w zakres obowiązywania normy art. 25 § 2 p.p.m.¹⁰ Zdecydowane rozstrzygnięcie problemu wydaje się więc nader trudne. Zadanie to ułatwiłoby z pewnością uściślenie omawianego tu pojęcia przez samego ustawodawcę. W obecnym stanie prawnym możliwa jest bowiem zarówno szeroka jak i wąska interpretacja zakresu przedmiotowego normy art. 25 § 2. Należy jednak pamiętać, że przyjęcie ścieśniającej wykładni, wyłączającej z tego zakresu umowę przedwstępną, może rodzić konieczność zastosowania w konkretnym przypadku do oceny jej skutków innego prawa np. wybranego przez strony.

W tym miejscu chciałabym podzielić się jeszcze jednym spostrzeżeniem. Otóż, moim zdaniem, wybór jednego z wyżej zaprezentowanych stanowisk zdecydowanie też o tym, czy w zakres przepisu art. 25 § 2 p.p.m. włączymy również umowę zlecenie, której przedmiotem będzie nabycie dla zleceniodawcy określonej nieruchomości. W literaturze wyrażono pogląd, że umowa taka zawsze znajduje się poza zakresem działania tej normy, a zatem zawsze dopuszczalny będzie wybór przez strony prawa, któremu poddadzą taki stosunek, zaś w braku wyboru prawa zastosowanie znajdą reguły zawarte w art. 26-29 p.p.m.¹¹ Osobiście uważam jednak, że akceptacja stanowiska o konieczności szerokiego rozumienia pojęcia, którym operuje przepis art. 25 § 2 p.p.m. celem zapewnienia jednolitości statutów, rodzić będzie konieczność włączenia w jego zakres także takiej właśnie umowy. Za nietrafny uważam pogląd dopuszczający objęcie zakresem omawianego przepisu umowy przedwstępnej do umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, przy jednoczesnym pozostawieniu poza

¹⁰ Na szeroki zakres normy art. 25 § 2 p.p.m. obejmującej wszelkie zobowiązania, zarówno rodzące skutek w sferze prawa rzeczowego jak zobowiązania nie wywołujące takiego skutku wskazuje M. A. Zachariasiewicz, *op.cit.*, s. 55.

¹¹ M. A. Zachariasiewicz, *op.cit.*, s. 56; M. Pazdan, *O nabywaniu ...*, s. 176.

jego ramami wyżej wymienionej umowy – zlecenia. Nie można bowiem zgodzić się z twierdzeniem, iż umowa – zlecenie ma w tym wypadku charakter bardziej samodzielny, czy też w mniejszym stopniu niż umowa przedwstępna dotyczy nieruchomości. Zarówno pierwszy jak i drugi stosunek prawny rodzi bowiem jedynie obligacyjne skutki. Trzeba przy tym pamiętać, że zarówno w naszym jak i wielu innych systemach zasadniczo obowiązuje konstrukcja zlecenia obejmująca jednocześnie pełnomocnictwo do działania w imieniu mocodawcy. Przyjęcie więc poglądu, zgodnie z którym umowa zlecenie nie podlegałaby działaniu normy art. 25 § 2 p.p.m. prowadziłoby do wniosku, że również łączące się z tym stosunkiem pełnomocnictwo pozostawałoby poza zakresem działania prawa *rei sitae*. Dlatego też moim zdaniem konsekwentne zastosowanie szerokiej wykładni pojęcia zobowiązanie dotyczące nieruchomości nakazywałoby objęcie działaniem przepisu art. 25 § 2 p.p.m. zarówno umowy przedwstępnej do umowy przeniesienia własności nieruchomości, jak i umowy – zlecenia, której przedmiotem jest zobowiązanie do nabycia nieruchomości dla zleceniodawcy. W tym miejscu powstaje jednak istotne pytanie: czy skutki przyjęcia takiego rozwiązania nie są zbyt daleko idące i w sposób zbyt rażący nie naruszają zasady wyboru prawa? Rozumowanie to skłania więc, jak widać, do opowiedzenia się za przyznaniem słuszności koncepcji wąskiej interpretacji zakresu art. 25 § 2 p.p.m.

Do omówienia pozostaje jeszcze wspomniana już kwestia pełnomocnictwa. Należy bowiem zastanowić się, czy czynność ta, jeśli dotyczy zawarcia umowy objętej zakresem przepisu art. 25 § 2 p.p.m., również bezwzględnie podlega regule wyrażonej w tym przepisie. Dodatkowa trudność polega na tym, że instytucja pełnomocnictwa, a właściwie w ogóle przedstawicielstwa, nie została uregulowana w ustawie p.p.m. Nie istnieją więc w naszym systemie prawa normy kolizyjne regulujące to zagadnienie. W literaturze zaprezentowano różnego rodzaju koncepcje teoretyczne mogące znaleźć zastosowanie do instytucji pełnomocnictwa rozpatrywanej na gruncie prawa prywatnego międzynarodowego¹². Odwoływały się one głównie do powiązania pełnomocnictwa z innymi stosunkami prawnymi, czy to ze stosunkiem podstawowym, na którym opiera się pełnomocnictwo, czy to ze

¹² J. Fabian, *Pełnomocnictwo w polskim prawie prywatnym międzynarodowym*, „Studia Cywilistyczne” 1963, t. 2, s. 129 i n.

stosunkiem zewnętrznym a więc stosunkiem, który nawiązuje się pomiędzy pełnomocnikiem a osobą trzecią, z którą pełnomocnik dokonuje czynności prawnej w imieniu mocodawcy. Proponowano więc poddanie stosunku pełnomocnictwa właściwości *lex causae* jednej albo drugiej czynności prawnej. Rozwiązania idące w kierunku ujmowania pełnomocnictwa jako stosunku autonomicznego przewidywały natomiast zastosowanie jako prawa właściwego prawa miejsca udzielenia pełnomocnictwa lub też prawa miejsca działania pełnomocnika, albo jeszcze prawa personalnego mocodawcy lub pełnomocnika. Ostatecznie jednak zdaje się przeważać koncepcja uznania, także na gruncie prawa prywatnego międzynarodowego, pełnomocnictwa jako samodzielnego stosunku prawnego, dla którego w związku z tym należy odnaleźć oddzielny statut.¹³ Jednakże w związku z tym, że statut pełnomocnictwa nie jest w ustawie p.p.m. uregulowany, należy lukę tę wypełnić w drodze analogii przez zastosowanie do instytucji pełnomocnictwa normy wyrażonej w art. 25 ustawy p.p.m. Jednocześnie nieliczne wypowiedzi doktryny na ten temat kategorycznie sprzeciwiają się pozostawieniu stronom możliwości wyboru prawa, jeśli idzie o pełnomocnictwo do zawarcia umowy dotyczącej nieruchomości, wskazując na bezwzględną właściwość prawa miejsca położenia nieruchomości.¹⁴ Wydaje się jednak, iż z poglądem tym można polemizować, gdyż nie jest on do końca konsekwentny. Skoro bowiem przyznajemy stosunkowi wynikającemu z pełnomocnictwa, co zresztą zgodne jest z konstrukcją naszego prawa merytorycznego, charakter autonomiczny, a to powoduje konieczność odnalezienia dla tego stosunku odrębnego statutu, który nie będzie nawiązywał ani do *lex causae* stosunku wewnętrznego, ani też do *lex causae* stosunku zewnętrznego, to wówczas nie możemy zobowiązań dotyczących nieruchomości wyłączać tak po prostu poza nawias tej zasady. Prowadzi to bowiem do kolejnej niekonsekwencji na gruncie wykładni przepisów prawa prywatnego międzynarodowego. Nie wydaje się wszakże właściwe, przy przyjęciu założenia o samodzielności statutu pełnomocnictwa, stosowanie tej zasady do wszystkich innych zobowiązań, o ile tylko nie mieszczą się one w regulacji art. 25 § 2 p.p.m., a zatem o ile nie dotyczą one nieruchomości.

¹³ J. Paźdzan, *Wybór prawa właściwego dla pełnomocnictwa*, „PiP” 1991, z. 1; M. Paźdzan, *Prawo...*, „PiP” 1991, z. 1, s. 94.

¹⁴ *Ibidem*.

Prowadzi to przecież do niezrozumiałej dychotomii. W odniesieniu do zobowiązań dotyczących nieruchomości stosunek pełnomocnictwa podlegałby bowiem *lex causae* stosunku zewnętrznego, co kłóci się z wyrażonym wcześniej poglądem o samodzielności stosunku pełnomocnictwa, za którym idzie konstrukcja odrębnego statutu.

Umowy częściowo dotyczące nieruchomości

Oczywiste jest, że w praktyce obrotu nierzadko spotkamy się ze stosunkami umownymi, w których zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości będzie jedynie częścią treści zobowiązania. Mowa tu o tego typu „złożonych” stosunkach jak umowa spółki, do której jako wkład wnoszona jest nieruchomość lub umowy, których przedmiotem jest pewien zespół składników, wśród których znajduje się nieruchomość np. zbycie gospodarstwa rolnego. Powstaje więc pytanie, jakie prawo zastosować do tego typu umowy? Czy cały stosunek prawny podlegać powinien prawu wskazanemu przez normę art. 25 § 2 p.p.m. z uwagi a to, że w części dotyczy on nieruchomości? W literaturze wypowiedziany został pogląd, iż ewentualne zastosowanie do takiej umowy prawa wskazanego przez normę art. 25 § 2 powinno nastąpić w oparciu o ocenę, czy w danej umowie jej składniki dotyczące nieruchomości mają charakter dominujący, czy też równorzędny z innymi jego składnikami.¹⁵ Stwierdzenie pierwszej okoliczności prowadzi do wniosku o konieczności zastosowania prawa *rei sitae* do całości zobowiązania zgodnie z regułą kolizyjnej absorpcji. Dominujące znaczenie nieruchomości dla charakteru danej umowy będzie więc decydowało o bezwzględnej właściwości prawa polskiego dla całej umowy zgodnie z treścią art. 25 § 2 p.p.m. Wydaje się, że z sytuacją taką będziemy mieć do czynienia, jeśli chodzi np. o umowę sprzedaży, czy darowizny gospodarstwa rolnego. Należy bowiem przyjąć, że najistotniejszym składnikiem przedmiotu tej umowy będzie w ogromnej większości przypadków nieruchomość, stanowiąca bazę działalności gospodarstwa rolnego, a zatem przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w drodze umowy poddane będzie zawsze w całości właściwości prawa polskiego.

Sytuacja nie przedstawia się już tak prosto w odniesieniu do wspomnianej umowy spółki. Trudno wszakże przyjąć, iż wniesienie przez wspólnika

¹⁵ M. A. Zachariasiewicz, *op.cit.*, s. 57.

aportu w postaci nieruchomości, co odbywa się poprzez przeniesienie własności tej nieruchomości na spółkę, determinować będzie zastosowanie do całej umowy bezwzględnie obowiązującej normy art. 25 § 2 p.p.m. Wniesienie wkładu jest przecież tylko jednym z wielu elementów umowy spółki i trudno przypisać mu rolę dominującą do tego stopnia, iż miałby on decydować o bezwzględnej właściwości prawa miejsca położenia nieruchomości, a zatem wyłączać możliwość wyboru prawa przez strony umowy. Oczywiście trudno tu przyjąć jakiś generalny pogląd, stanowiący rozwiązanie dla wszystkich sytuacji mogących w praktyce wystąpić. Z pewnością więc konieczna będzie indywidualna analiza każdego przypadku. Nie bez znaczenia dla tej oceny będzie ustalenie przedmiotu działalności spółki, ilości i wartości pozostałych wkładów wnoszonych do spółki. Wszystko to pozwoli na stwierdzenie, czy zobowiązanie dotyczące nieruchomości, będące częścią składową umowy spółki, jest na tyle istotnym jej elementem, że decyduje o konieczności zastosowania do całej umowy prawa wskazanego przez normę art. 25 § 2, czy też nastąpi rozczłonkowanie statutu obligacyjnego poprzez zastosowanie prawa *rei sitae* do zobowiązania dotyczącego nieruchomości, a więc przeniesienia własności nieruchomości na spółkę, zaś w odniesieniu do wszystkich pozostałych elementów umowy spółki pozostawiona byłaby możliwość wyboru prawa przez strony umowy względnie w przypadku braku takiego wyboru zastosowanie znalazłyby reguły wyrażone w ustawie p.p.m. Jak się wydaje bezwzględne poddanie umowy spółki, do której wnoszony jest wkład w postaci nieruchomości położonej w Polsce, w każdym przypadku właściwości prawa polskiego kłóci się z zasadą wyboru prawa jako podstawową zasadą obrotu międzynarodowego. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż istota umowy spółki jako stosunku o charakterze gospodarczym, w sposób szczególnie uzasadnia pozostawienie stronom możliwości wyboru prawa. Z właściwością tego zobowiązania już na pierwszy rzut oka kłóci się więc bezwzględny charakter normy art. 25 § 2 p.p.m. Wątpliwa jest więc moim zdaniem możliwość włączenia umowy spółki z aportem w postaci nieruchomości w zakres pojęcia zobowiązania dotyczącego nieruchomości, skoro zobowiązanie takie stanowi jedynie element całości stosunku i nie decyduje o jego istocie.

Zdolność osoby fizycznej i prawnej

Jak już wspomniano odrębnym zagadnieniem, które trzeba będzie rozważyć w każdym przypadku nabycia własności nieruchomości przez cudzoziemca, jest jego zdolność do dokonania takiej czynności. Osobno należy przy tym potraktować zdolność osób fizycznych i osób prawnych.

Ogólnie zdolnością cudzoziemca (zarówno osoby fizycznej jak i prawnej) do czynności prawnych rządzi statut personalny wyznaczony przez art. 9 obecnie obowiązującej ustawy p.p.m. Przepis ten wskazuje jako właściwe dla oceny zdolności: dla osób fizycznych – prawo danej osoby, dla osób prawnych – prawo miejsca siedziby. W sytuacji zaś, gdy czynność dokonywana jest w zakresie prowadzonego przedsiębiorstwa, zarówno dla osoby fizycznej jak i prawnej właściwe będzie prawo siedziby tego przedsiębiorstwa.

Oznacza to, że w przypadku nabywania przez cudzoziemców nieruchomości położonych w Polsce, konieczne będzie w każdym przypadku sięgnięcie do przepisów obcego prawa celem stwierdzenia, czy dany podmiot ma zdolność do dokonania takiej czynności.

Warto w tym miejscu uczynić dygresję natury historycznej. Otóż przedwojenne uregulowanie zawarte w ustawie z 1926 roku stanowiło w art. 1 ust. 2, iż „zdolność osobistą osoby fizycznej ocenia się według prawa państwa, którego osoba ta jest obywatelem, jeśli zaś obywatelstwa ustalić nie można – według prawa obowiązującego w miejscu zamieszkania”. Jak widać regulacja ta jest w dużej mierze zbieżna z aktualną. Przede wszystkim posługuje się tym samym łącznikiem, t.j. łącznikiem obywatelstwa. Różnica w stosunku do obecnego stanu prawnego polega jednak na tym, że w ustawie z 1965 r. przepis art. 9 jest jedynym przepisem stanowiącym podstawę odnalezienia prawa właściwego dla oceny zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych cudzoziemca, bez względu na rodzaj czynności przez niego dokonywanej. W poprzednio obowiązującej ustawie sytuacja przedstawiała się jednak inaczej, a odmienność ta dotyczyła właśnie zagadnień związanych z nabyciem praw do nieruchomości. Art. 6 ust. 3 stanowił bowiem, że nabycie, zmiana i umorzenie praw rzeczowych na nieruchomości położonej w Polsce, jak również zobowiązania z czynności prawnych wynikające, podlegają co do formy jak i innych warunków ważności wyłącznie prawu obowiązującemu w Polsce”. Uważano zatem,

że przepis ten obejmuje także kwestię zdolności jako jeden z warunków ważności czynności prawnej, o których mówi ten przepis¹⁶. Treść obowiązującej obecnie ustawy nie pozostawia już jednak wątpliwości co do tego, że zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych oceniana jest w każdym przypadku tylko na podstawie art. 9 p.p.m., a zatem w odniesieniu do czynności prawnych nabycia przez cudzoziemca nieruchomości położonej w Polsce cechy te oceniamy w oparciu o prawo ojczyście tegoż cudzoziemca. Zastanówmy się przeto nad zakresem statutu personalnego osoby fizycznej i osoby prawnej w kontekście przepisu art. 9 ustawy p.p.m.

Jeśli więc chodzi o statut personalny osoby fizycznej, obejmuje on oczywiście w pierwszej kolejności przesłanki zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych, treść obu tych przymiotów oraz skutki ich braku przy dokonaniu danej czynności. Co więc za tym idzie statut personalny rozstrzygał też będzie w zakresie dodatkowych warunków koniecznych do dokonania określonej czynności ze względu na cechy danej osoby, jak np. zgoda osoby trzeciej (małżonka), a ponadto będzie też decydujący dla oceny rodzaju wadliwości czynności prawnej dokonanej bez zachowania określonych wymogów¹⁷.

Dyskusyjne jest natomiast, czy do zakresu statutu personalnego włączyć należy wady oświadczenia woli. W literaturze część badaczy zagadnień kolizyjnoprawnych opowiadała się za włączeniem tej kwestii w zakres statutu personalnego, część zaś proponowała zaliczenie jej do zakresu statutu rzeczowego¹⁸. Zwolennicy pierwszego poglądu wskazywali na okoliczność, że wady oświadczenia woli to właściwości ściśle związane z osobą dokonującą danej czynności. Na poparcie drugiego stanowiska można jednak podnieść, że wady oświadczenia woli, a właściwie ich brak stanowi przesłankę ważności czynności prawnej, a zatem decyduje o skuteczności nabycia prawa, tak więc w zgodzie z takim rozumowaniem będzie włączenie tego zagadnienia w zakres statutu rzeczowego, gdy w grę wchodzi nabycie prawa rzeczowego, a więc również własności. Przeważający zdaje się być drugi z przedstawionych poglądów.

¹⁶ Tak B. Wałaszek, M. Sośniak, *Międzynarodowe prawo prywatne*, Kraków 1965, t. 2, s. 5-6; M. Pazdan, *Zdolność do czynności prawnych osób fizycznych w polskim prawie prywatnym międzynarodowym*, Kraków 1967, s. 43.

¹⁷ M. Pazdan, *Zdolność...*, s. 28,

¹⁸ Patrz przypis 3.

Dla wyczerpania tematu zdolności kilka słów z pewnością należy poświęcić niezwykle istotnemu z punktu widzenia praktyki zagadnieniu zdolności osób prawnych. Jak już wspomniano, norma kolizyjna polskiego p.p.m. odsyła w tej kwestii do prawa siedziby osoby prawnej. Przepis art. 9 § 2 p.p.m. wskazuje więc statut osobowy osób prawnych, stanowiąc, że zdolność osoby prawnej podlega prawu państwa, w którym osoba ta ma siedzibę¹⁹. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w polskim prawie obowiązuje od dawna ugruntowana już zasada autonomicznego uznania podmiotowości osób prawnych²⁰. Oznacza to, że obowiązujące w Polsce przepisy prawne, nie przewidują wymogu uznania podmiotowości danej osoby prawnej w postaci jakiegoś aktu prawnego. Przyjmuje się więc, że dany podmiot jest osobą prawną, o ile za taką uznaje go prawo personalne tego podmiotu, w tym wypadku prawo jego siedziby. Podobnie jak poprzednio pozostaje jednak niezwykle ważna kwestia wyznaczenia zakresu statutu personalnego osoby prawnej na gruncie polskiego p.p.m., a więc określenie zakresu zastosowania norm danego systemu prawnego wskazanego przez łącznik zawarty w art. 9 § 2 p.p.m. W literaturze prezentowana jest tendencja do szerokiego ujmowania tego zakresu.²¹ Cytowany przepis posługuje się pojęciem zdolności osoby prawnej, nie precyzując o jaką zdolność chodzi. Niemniej, jak się wydaje, oczywiste jest przyjęcie stanowiska, iż pod pojęciem tym należy rozumieć zarówno zdolność prawną, jak i zdolność do czynności prawnych, które to cechy w odniesieniu do osób prawnych pokrywają się ze sobą. Nie jest wszak możliwe przyznanie danemu podmiotowi nie będącemu osobą fizyczną przymiotu osobowości prawnej bez przyznania mu jednocześnie zdolności do czynności prawnych. Statut personalny będzie ponadto obejmował wszelkie kwestie związane z powstaniem, trybem zawiązania danej osoby prawnej, warunkami, których spełnienie zadecyduje o ważności umowy o utworzeniu podmiotu. W zakres statutu personalnego osoby prawnej wejda

¹⁹ W. L u d w i c z a k, *Przynależność osób prawnych w świetle prawa prywatnego międzynarodowego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1968, z. 3, s. 129 i n.; Autor przedstawia dwie koncepcje przynależności osoby prawnej: teorię siedziby i teorię powstania osoby prawnej.

²⁰ J. J a k u b o w s k i, *Osoby prawne w polskim prawie prywatnym międzynarodowym*, „PiP” 1969, z. 8-9, s. 268 i n.; W. L u d w i c z a k, *Międzynarodowe...*, s. 126, W. L u d w i c z a k, *Przynależność...*, s. 125 i n.

²¹ J. J a k u b o w s k i, *Osoby...*, s. 278; W. L u d w i c z a k, *Międzynarodowe...*, s. 123.

ponadto przepisy regulujące strukturę organów, sposób funkcjonowania osoby prawnej, a co najistotniejsze z naszego punktu widzenia, reprezentację danego podmiotu w stosunkach zewnętrznych. Przepisy prawa wskazanego normą art. 9 § 2 p.p.m. zadecydują więc o sposobie dokonywania przez osobę prawną czynności prawnych za pośrednictwem jej organów, a zatem określą prawidłowy sposób reprezentacji oraz wskażą skutki jej niezachowania.²² Oznacza to, że strony umowy, której efektem ma być przeniesienie własności nieruchomości położonej w Polsce, w przypadku, gdy jedną ze stron będzie zagraniczna osoba prawna, muszą w każdym przypadku sprawdzić, czy podmioty działające za tę osobę są do tego umocowane zgodnie z przepisami prawa jej siedziby. W przeciwnym zaś razie narażają się na nieważność lub wadliwość czynności nabycia prawa.

Jak więc widać do oceny szeregu kwestii związanych z nabyciem przez cudzoziemca prawa własności nieruchomości położonej w Polsce mieszczących się w zakresie statutu personalnego zastosowanie znajdzie prawo obce, o ile oczywiście właściwa norma kolizyjna tego prawa nie odeśle nas z powrotem do prawa polskiego.

Forma czynności prawnej

Jeśli idzie o regulację kolizyjnoprawną formy czynności prawnej, to zawiera ją art. 12 p.p.m., zgodnie z którym forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla czynności prawnej; wystarczy jednak zachowanie prawa państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Rozwiązanie to jest odmienne od wcześniej obowiązującego, gdyż przepisy ustawy z 1926 roku zawierały bezwzględny wymóg stosowania wymogów prawa polskiego w odniesieniu do formy czynności prawnej dotyczącej nieruchomości położonej w Polsce. Obecnie wszelkie czynności, także mające za przedmiot nieruchomość położoną w Polsce, mogą być skutecznie zawarte w innym państwie pod warunkiem zachowania wymagań prawa tego pań-

²² J. Jakubowski, *Ibidem*, s. 278, proponuje wyjątkowo szerokie ujęcie zakresu statutu personalnego osoby prawnej, opowiadając się za włączeniem w jego zakres również takich zagadnień jak charakter i zakres odpowiedzialności osoby prawnej za jej zobowiązania, podział i likwidację osoby prawnej. Wylacza zaś autor ze statutu personalnego, choć nie bez wątpliwości, kwestię nazwy osoby prawnej i jej prawnej ochrony. Podobnie szerokie ujęcie proponuje W. Ludwicki, *Przynależność...*, s. 127-128.

stwa co do formy zawieranej czynności prawnej²³. W literaturze zauważono wylaniającą się w tym miejscu wątpliwość co do tego, jak ocenić skutki niezachowania przez strony wymogów prawa miejsca dokonania czynności jak również wymogów prawa właściwego dla czynności, a więc w interesującym nas aspekcie prawa polskiego. Według jakiego prawa należy w takim wypadku ocenić skutki niezachowania formy? W piśmiennictwie zgodnie wyrażany jest pogląd o konieczności zastosowania dla oceny tych skutków prawa polskiego jako prawa właściwego dla czynności nabycia własności nieruchomości, które w każdym przypadku decyduje o wystąpieniu skutków rzeczowych w postaci uzyskania prawa własności²⁴.

Zobowiązanie wynikające z zapisu testamentowego

Zastosowanie prawa obcego dla oceny zobowiązań prowadzących do nabycia własności nieruchomości położonej w Polsce konieczne będzie też z całą pewnością dla oceny zobowiązania wynikającego z zapisu testamentowego uczynionego przez cudzoziemca na rzecz cudzoziemca, którego przedmiotem będzie położona w Polsce nieruchomość. Otóż zapis testamentowy jako czynność z zakresu prawa spadkowego w zgodnej opinii doktryny włączona jest w zakres statutu spadkowego, a zatem dla jej oceny właściwe jest zgodnie z treścią 34 § 1 p.p.m. prawo ojczyście spadkodawcy w chwili jego śmierci²⁵. Problem z zapisem testamentowym polega jednak na tym, że w różnych systemach prawnych, czynność ta wywiera albo bezpośrednie skutki rzeczowe, albo też jak w naszym prawie rodzi pomiędzy spadkobiercą a zapisobiercą więź o charakterze zobowiązaniowym i do zmiany podmiotu prawa dochodzi na mocy zawieranej w wykonaniu tego zobowiązania umowy przenoszącej własność. Powstaje więc pytanie,

²³ Patrz jednak M. P a z d a n, *O nabywaniu nieruchomości położonych w Polsce przez cudzoziemców*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy RP*, Poznań – Kluczbork 1993, s. 181, gdzie autor wskazuje systemy prawne, które w zakresie formy czynności przeniesienia praw na nieruchomościach i tak odsyłają do prawa miejsca położenia rzeczy.

²⁴ M. P a z d a n, *Prawo...*, s. 91; W. L u d w i c z a k, *Międzynarodowe...*, s. 132.

²⁵ Zgodne jest to z ugruntowaną koncepcją poddania zobowiązań wynikających z czynności należącej do innej dziedziny prawa cywilnego prawu właściwemu dla stosunku, z którym jest związane. Patrz M. P a z d a n, *O nabywaniu...*, s. 178; *Kolizyjnoprawna problematyka nabycia spadku*, „*Studia Cywilistyczne*” 1974, t. 23, s. 169 i n.

czy istnieje możliwość, aby zapis testamentowy wywarł bezpośrednie skutki rzeczowe, jeśli takie przewiduje prawo obce rządzące statutem spadkowym, jednakże wbrew postanowieniom statutu rzeczowego, którym jest prawo państwa, na terenie którego położony jest przedmiot nabycia. W literaturze przedstawiono koncepcje opowiadające się zarówno za przyznaniem pierwszeństwa statutowi spadkowemu, jak i statutowi rzeczowemu. Wydaje się jednak, że ostatecznie przeważające jest drugie rozwiązanie, zgodnie z którym skutki zapisu należy oceniać według przepisów rządzących statutem rzeczowym. Innymi słowy, jeśli statut ten wymaga dla wykonania zapisu i przejścia własności na zapisobiercę zawarcia umowy o przeniesienie własności, wymóg ten musi być spełniony choćby statut spadkowy właściwy przecież dla zapisu przewidywał konstrukcję *legatum per vindicationem*. Nie jest bowiem możliwe całkowite pominięcie praw rzeczowych wymogów nabycia prawa, gdyż prowadziłyby to do akceptacji sytuacji, w której statut spadkowy wywierałby skutki dalej idące niż przewiduje to, bez względu na podstawę nabycia prawa, statut rzeczowy. A zatem dla skutecznego zawarcia umowy stanowiącej wykonanie zapisu testamentowego, którego przedmiotem jest położona w Polsce nieruchomości, konieczne będzie zbadanie prawa ojczystego spadkodawcy w chwili jego śmierci (statutu spadkowego) pod kątem ważności zobowiązania stanowiącego *causae* umowy o przeniesienie własności.

Wnioski końcowe

Podsumowując, należy stwierdzić, że zasadą odnoszącą się do zobowiązań z czynności prawnych mających za przedmiot nieruchomości położoną w Polsce, będzie z całą pewnością zasada właściwości polskiego prawa.²⁶ Niemniej w ocenie całości procesu przeniesienia własności nieruchomości nierzadko natkniemy się na zagadnienia ściśle związane ze zobowiązaniem oraz z samym rzeczowoprawnym skutkiem, które jednak w związku z tym, że podlegają innemu statutowi (zdolność, forma, zobowiązania

²⁶ Zasada ta jest powszechnie uznawana za słuszną i uzasadnioną bardzo ścisłym powiązaniem umów dotyczących nieruchomości ze sferą gospodarczą państwa, w którym nieruchomości jest położona. Przegląd poglądów na temat uzasadnienia dla zasady bezwzględnej właściwości prawa *rei sitae* do tego typu zobowiązań przedstawia M. A. Zachariasiewicz, *op.cit.*, s. 59.

wiązanie z zapisu testamentowego) lub też nie mieszczą się w pojęciu „zobowiązania dotyczącego nieruchomości” wymagać będą zastosowania dla ich oceny innego prawa. Rodzi to z pewnością konieczność rozwiązywania konfliktów mogących powstać w przypadku odmiennych regulacji prawnych zawartych w różnych systemach, co niejednokrotnie może w praktyce okazać się trudne. Niemniej na gruncie obowiązujących w naszym prawie norm kolizyjnych nie można obecnie przyjąć poglądu, że ocena wszelkich kwestii związanych z nabyciem nieruchomości położonej w Polsce przez cudzoziemca podlegać będzie prawu polskiemu. Udało mi się, jak mniemam, wskazać te punkty w procesie przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce na cudzoziemca, w których konieczna będzie chwila refleksji nad wyborem właściwego prawa.