

Dr Bogdan Mucha

Nowe zasady sporządzania pełnomocnictw do Polski

Przepisy polskiego kodeksu cywilnego (art.98-109) przewidują, że pełnomocnik należy do grupy bezpośrednich zastępców mocodawcy. Dokonuje zatem czynności prawnych w imieniu i na rzecz tego mocodawcy. Oznacza to, iż gdy dana czynność lub czynności zostały dokonane w granicach upoważnienia, pociągają skutki bezpośrednio dla tego mocodawcy, w tym te niekorzystne.

Druga strona czynności podejmowanej przed pełnomocnika musi mieć świadomość, że ma do czynienia z reprezentantem mocodawcy. Wiedzę swoją może czerpać z faktu, iż przedstawiciel np. okazał pisemne pełnomocnictwo lub wynika to z kontekstu sytuacyjnego lub okoliczności, które towarzyszą danej czynności prawnej. Na przykład, gdy dana osoba pracuje w lokalu jakiejś firmy można wnosić, że jest jej przedstawicielem. Jeśli by się okazało, iż pełnomocnik zataił fakt działania w imieniu mocodawcy, to skutki zawartej np. transakcji dotyczą wyłącznie jego, a nie reprezentowanego.

W orzecznictwie sądowym przyjęło się, że wprowadzie pełnomocnictwo może być ustanowione w sposób dorozumiany, ale nie dotyczy to przypadków, gdy powinno być udzielone w tzw. szczególnej formie, jak np. w formie aktu notarialnego. W przypadku pełnomocnictw wystawianych za granicą taką formę uzyskuje się poprzez dołączenie do pisemnego oryginału tzw. apostille wystawianego zgodnie z konwencją haską w Ameryce przez sekretarza danego stanu . W praktyce pełnomocników ustanawia się z reguły spośród dorosłych członków rodziny, dobrych i zaufanych przyjaciół, albo gdy jest to wymagane przez przepisy z grona adwokatów lub radców prawnych.

Udzielane pełnomocnictwa mogą mieć charakter ogólny, bądź szczególny zwane pełnomocnictwami rodzajowymi. Pełnomocnitwo ogólne upoważnia pełnomocnika do dokonywania czynności tzw. zwykłego zarządu, a więc takich, których celem jest zachowanie np. mienia w stanie nie pogorszonym i osiągania zwykłych korzyści, jakie dana rzecz przynosi przy założeniu, że się nią właściwie gospodaruje. Jeśli ktoś pozostawił w Polsce dom i chce, ażeby ktoś się nim opiekował, to pełnomocnictwo do zarządu i administracji danej nieruchomości jest rodzajem pełnomocnictwa ogólnego. Czy takie pełnomocnictwo upoważnia do sprzedaży tego domu przez pełnomocnika bez wiedzy właściciela – mocodawcy.? Nie, do tego potrzebne jest tzw. pełnomocnictwo szczególne, które wyraźnie uprawnia do dokonania tej czynności.

Przepisy prawa wymagają dla dokonania niektórych czynności wystawienia wyłącznie pełnomocnictwa szczególnego, a w jednym z orzeczeń Sądu Najwyższego (OSNC z 1999, nr 3, poz.66) podkreślono, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie

określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli mocodawcy mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli.

Wprawdzie upoważnienie generalnie nie wymaga szczególnej formy, to pełnomocnictwo ogólne pod rygorem nieważności powinno być udzielone na piśmie. Ponadto, jak już wspomniano, gdy do ważności czynności prawnej potrzebna jest forma szczególna, taką formę musi mieć także pełnomocnictwo. Do sprzedaży, darowizny domu lub mieszkania własnościowego w Polsce potrzebne jest pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego. Wola mocodawcy decyduje o zakresie upoważnienia i może być przez niego dowolnie kształtowana w płaszczyźnie podmiotowej lub przedmiotowej. Na przykład wykluczy on możliwość sprzedaży nieruchomości poniżej określonej ceny. Możliwe jest też wprowadzenie innych warunków lub terminów. Jako przykład niech posłuży pełnomocnictwo do zawarcia umowy darowizny domu jednorodzinnego pod warunkiem, że obdarowany zgodzi się na ustanowienie dożywotniej służebności mieszkania na rzecz darczyńcy. Mocodawca może także wprowadzić w wystawionym pełnomocnictwie np. termin, do którego pełnomocnik powinien zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Z chwilą gdy nie dojdzie do tej transakcji w oznaczonym terminie umocowanie do jej zawarcia wygasa w sposób automatyczny. Warto podkreślić, iż w praktyce pisemne pełnomocnictwa najlepiej chronią zarówno interesy reprezentowanego, jak i jego przedstawiciela. Nadt mogą nawet zawierać pełną treść czynności prawnej, którą ma dokonać pełnomocnik. W takich przypadkach wykluczona jest zarówno błędna interpretacja tego oświadczenia woli, jak i możliwość przekroczenia przez pełnomocnika zakresu umocowania.

Zasadą prawa polskiego jest, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, którą dokonywa w imieniu wystawiającego upoważnienie mocodawcy, chyba że w treści dokumentu zostanie wyraźnie zamieszczona wzmianka o takiej możliwości. Wówczas pełnomocnik działa zarówno w swoim własnym imieniu, jak i mocodawcy. Takie sytuacje są na porządku dziennym, gdy na przykład rodzice upoważniają syna lub córkę przebywających w Polsce do przeniesienia własności domu na ich rzecz. Trzeba wspomnieć, iż zmienione przepisy prawa prywatnego międzynarodowego (art. 25 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r.), nawiązujące do przedwojennych rozwiązań, wprowadzają obowiązek sporządzania aktów notarialnych dotyczących rozporządzeń nieruchomościami wyłącznie przez polskich notariuszy. Dokumenty zagraniczne nie mają w tym względzie mocy prawnej, mimo że mocodawca ma możliwość wyboru prawa (art. 23). W odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Polski prawo wyboru zostało przez ustawodawcę *expressis verbis* ograniczone (ust. 2 art. 25).

Zgodnie z przepisami mocodawca może odwołać pełnomocnictwo w każdym czasie, chyba że zrzekł się tego uprawnienia z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa lub gdy wyraźnie postanowił, że jest nieodwołalne. Automatycznie zaś wygasa w razie śmierci mocodawcy lub pełnomocnika. W treści pełnomocnictwa każdy użyty wyraz ma ogromne

prawne znaczenie. Stąd też potrzebna jest wiedza specjalistyczna posiadana przez osobę sporządzającą pełnomocnictwa, aby nie narazić na szwank interesów mocodawcy, którego na przykład zamiarem było upoważnienie pełnomocnika do administrowanie nieruchomością, a nie do jej sprzedaży.

Bardzo często się zdarza, że jeden z członków rodziny dostaje z Polski gotowy projekt pełnomocnictwa jakie ma wystawić. Tekst z reguły zawiera szereg zwrotów prawnych, które nie bardzo rozumie. W takich sytuacjach należałoby się najpierw skontaktować ze specjalistą w celu poznania wszystkich konsekwencji związanych ze złożeniem podpisu. W szczególności dotyczy to zapewnień spadkowych składanych w trakcie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym lub oświadczeń w sprawie działu spadku i zniesienie współwłasności. Mocodawca może niezgodnie ze swoim interesem lub intencjami umocować pełnomocnika w tak szerokim zakresie, że ten jest w stanie przejąć cały spadek z pominięciem jego osoby. Niejedna osoba przeżyła szok, gdy okazało się, iż wbrew swojej woli zrzekła się przysłówiowej ojcowizny.

Bogdan Mucha, doktor nauk prawnych jest autorem, współautorem książek i wielu publikacji naukowych oraz publicystycznych. Nakładem Wydawnictwa A. Marszałek ukazała się książka nt. finansowania kampanii wyborczych w USA. Dzięki współpracy z polskimi kancelariami prawniczymi, bez konieczności wyjazdu do Polski, pomoże w sprawach z zakresu prawa polskiego(**rozwoły, legalizacje** rozwodów amerykańskich, **podziały majątku, sprawy alimentacyjne, spadkowe, obrotu nieruchomościami, sprawy mieszkaniowe, profesjonalne pełnomocnictwa z apostille** do kupna, sprzedaży, darowizn). Po umówienie dzwonić pod nr tel. **773/481-0588**, adres kancelarii: **5736 W. Belmont, Chicago**, Il 60634. Sponsorem artykułów jest biuro **ALTA TRAVEL AGENCY**, które poleca tanie bilety do Polski, Europy oraz po USA, pakiety wakacyjne na Florydę, Karaiby, Hawaje, Tahiti, do Meksyku. Najświeższe informacje na stronie www.altatravel.com lub pod nr tel. **773/481-0585**.