

*Aleksander Oleszko*

## **Podpis własnoręczny jako element formalny aktu notarialnego obejmującego czynność prawną (część druga)\***

### **2.3.2. Złożenie podpisu notariusza na wypisie (wyciągu, odpisie) aktu notarialnego**

Zgodnie z przepisami art. 110 § 3 oraz art. 112 § 3 pr. o not. wypis, wyciąg i odpis aktu notarialnego podpisuje notariusz i opatruje pieczęcią. Jest to wymóg formalny dla wskazanych czynności notarialnych jako dokumentów urzędowych (art. 79 pkt 7 pr. o not.). W związku z powyższym należy rozważyć pytanie, czy wypis aktu notarialnego opatrzony pieczęcią urzędową zawierającą nazwę innej (poprzedniej) siedziby kancelarii notariusza, niż wskazana w akcie notarialnym (art. 92 § 1 pkt 3 pr. o not.), ma moc dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 2 § 2 w zw. z art. 110 § 3 i art. 112 § 2 pr. o not., jeżeli notariusz złożył podpisy na obu dokumentach.

Przez wymóg „opatruje pieczęcią” należy rozumieć pieczęć urzędową, wydaną zgodnie z art. 10 w zw. z art. 14 § 1 i art. 8 pr. o not. w zw. z rozp. wyk. Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 1991 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 147), zawierającą w swojej treści nazwę aktualnej siedziby kancelarii notarialnej. W rozważanym pytaniu notariusz posłużył się pieczęcią wydaną dla siedziby poprzedniej jego kancelarii, a więc innej miejscowości niż sporządzony akt notarialny, w którym została podana aktualna siedziba jego kancelarii. Oznacza to, że wypis aktu nie odpowiada wymogom formalnym

---

\* Część pierwsza artykułu została opublikowana w Rejencie 2001, nr 6, s. 28-41.

wskazanym w art. 110 § 3 zd. 4 pr. o not. w zw. z art. 2 § 2 tej ustawy. Wypis został wprawdzie podpisany przez notariusza, ale pieczęć wskazuje inną siedzibę wbrew postanowieniu decyzji wyznaczającej aktualną siedzibę kancelarii tegoż notariusza. Wypis nie odpowiada zatem oryginałowi aktu notarialnego. Naruszone zostały bowiem przepisy art. 109 w zw. z art. 110 § 3 zd. 4 pr. o not. Innymi słowy, wypis aktu notarialnego dotknięty jest brakiem formalnym i nie ma mocy oryginału aktu. W rezultacie czego dokument taki nie czyni zadość dokumentowi notarialnemu w rozumieniu art. 2 § 2 pr. o not. Podobną ocenę wyraził M. Allerhand, stwierdzając, iż „przyjąć należy, że wypis, który nie odpowiada przypisowi art. 91 rozp. z 1933 r. (obecnie jego odpowiednikiem jest art. 110 § 3 pr. o not. – dopisek mój A.O.), nie ma mocy dokumentu urzędowego<sup>1</sup>.

Jeżeli na przykład sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis prawa na podstawie umowy stwierdzonej w akcie notarialnym oceni, iż wypis tego aktu został wydany z naruszeniem art. 110 § 3 pr. o not. i zawiera „nieaktualną” pieczęć urzędową, pomimo właściwego podpisu notariusza, powinien potraktować taki wypis jako przeszkodę formalną usuwalną i w trybie art. 48 ustawy o ks.w. i hip. wezwać wnioskodawcę do przedłożenia nowego wypisu z aktualną nazwą pieczęci, określającą siedzibę kancelarii notarialnej zgodnie z decyzją o wyznaczeniu tej siedziby.

Godzi się z całą mocą podkreślić, iż powyższe rozważanie dotyczyło konkretnego pytania i nie można przedłożonych aspektów uogólniać na inne sytuacje. Przecież notariusz mający siedzibę kancelarii np. w Warszawie może sporządzić akt notarialny w Lublinie i wówczas w oryginale aktu opatrzony pieczęcią urzędową swojej siedziby w Warszawie. Jednakże wypis opatrzony pieczęcią urzędową pozostaje w zgodzie z wyznaczoną notariuszowi siedzibą jego kancelarii w Warszawie, co czyni zadość wymogom formalnym wypisu aktu jako dokumentu urzędowego.

### **2.3.3. Złożenie podpisu przez notariusza, który nie sporządził aktu notarialnego w sytuacji „prowadzenia kancelarii na zasadach spółki cywilnej (partnerskiej)”**

Nie ma mocy dokumentu urzędowego akt notarialny sporządzony przez notariusza w kancelarii notarialnej prowadzonej na zasadach spółki cywil-

---

<sup>1</sup> M. Allerhand, *Prawo o notariacie*, Lwów 1934, s. 138, teza 5.

nej oraz partnerskiej, jeżeli akt ten podpisze inny notariusz, który nie dokonał tej czynności, ale „prowadzi także taką kancelarię”. Mimo zewnętrznych pozorów nie mamy w ogóle do czynienia z aktem notarialnym od samego początku.

### 3. Własnoręczność podpisu

O podpisie jako wymogu formalnym aktu notarialnego spotykamy się w różnych okolicznościach jego sporządzenia:

- pkt 8 § 1 art. 92 pr. o not. wymaga złożenia podpisów przez osoby biorące udział w akcie oraz osoby obecne przy sporządzeniu aktu,
- pkt 4 § 1 art. 87 pr. o not. wymaga umieszczenia podpisu innej osoby obok tuszowego odcisku palca osoby nie umiejącej lub nie mogącej pisać. Notariusz stwierdza brak podpisu takiej osoby i podaje, z jakich powodów podpis nie został złożony (§ 2 art. 92 pr. o not.),
  - jeżeli podpis został złożony w alfabecie nie znanym notariuszowi, należy stwierdzić, że jest to podpis tej osoby (pkt 5 § 1 art. 87 pr. o not.),
  - podpisy na aktach notarialnych są składane w obecności notariusza (zd. 1 art. 88 pr. o not.),
  - o niemożności złożenia podpisu notariusz czyni stosowną wzmiankę w treści aktu notarialnego (§ 2 art. 87 pr. o not.),
  - punkt 9 § 1 art. 92 pr. o not. wskazuje na podpis notariusza,
  - co do wypisu aktu notarialnego wymaga się łącznego spełnienia podpisu notariusza i opatrzenia go pieczęcią urzędową (art. 110 § 3 w zw. z art. 8 pr. o not.). Wymogi te odpowiednio stosuje się do wyciągu oraz odpisu aktu notarialnego (art. 112 § 2 pr. o not.).

Niezależnie od braku synchronizacji poszczególnych przepisów (np. art. 87 § 1 pkt 4 oraz art. 92 § 2 pr. o not. i art. 79 k.c.), z powyższych uregulowań można wyprowadzić kilka wniosków. Pierwszy wyraźnie wyodrębnia wymóg podpisu notariusza od złożenia podpisów przez pozostałe osoby; drugi – dotyczy określonej procedury złożenia podpisu przez notariusza oraz przez pozostałe osoby (np. przed podpisaniem aktu powinien być odczytany w obecności notariusza); trzeci – wymaga stwierdzenia przez notariusza braku podpisu, ze wskazaniem przyczyn niepodpisania aktu. Nie wystarczy zatem sam brak podpisu (tuszowy odcisk palca); czwarty – prawo o notariacie, wskazując na „podpis”, pomija wymogi kwalifikacji

znaków pisarskich składających się na podpis jako sposobu indywidualizacji osoby fizycznej; wreszcie piąty to brak wskazania jednolitych skutków niezachowania wskazanych wymogów formalnych.

Należy zatem poddać analizie, czy i jakie uchybienia formalne powodują dyskwalifikację sporządzonego aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego.

Dla dotychczasowych rozważań istotna wydaje się konstatacja, iż wymóg podpisu na gruncie prawa o notariacie w odniesieniu do obrotu cywilno-prawnego jest bardziej sformalizowany i w zasadzie nie dopuszcza możliwości wtórnego zindywidualizowania osoby fizycznej jako strony czynności prawnej<sup>2</sup>.

Nie ulega wątpliwości, iż wymóg „podpisu” odnosi się zawsze do znaku własnoręcznego (por. art. 78 zd. 1 k.c.) nie tylko strony czynności prawnej, ale także wszystkich osób (podmiotów) uczestniczących w sporządzeniu aktu notarialnego, w tym także notariusza. Na tym jednak powszechna zgodność się kończy.

Znak własnoręczny jako podpis powinien wyrażać co najmniej pełne nazwisko, chociaż nie musi ono być złożone w postaci łatwo czytelnej, ale za to charakterystycznej dla osoby podpisującej się. Warto jednocześnie podkreślić, iż z uwagi na funkcję aktu notarialnego, podpis pełni nie tylko funkcję identyfikującą<sup>3</sup>, ale stanowi także „zatwierdzenie” treści dokumentu urzędowego (por. art. 94 § 1 pr. o not.). Dla potrzeb prawa o notariacie M. Allerhand wyraził pogląd, iż podpisy osób wskazanych w punktach 8 i 9 § 1 art. 92 pr. o not. muszą być umieszczone własnoręcznie „imieniem i nazwiskiem”<sup>4</sup>. Według S. Rudnickiego, podpis musi być własnoręczny, tzn. napisany bez niczyjej fizycznej pomocy (np. prowadzenia ręki), i obejmować przynajmniej brzmienie nazwiska zapisanego w sposób, w jaki dana osoba zwykle się podpisuje. Nie musi to być podpis czytelny, jest bowiem składany w obecności notariusza (art. 88 pr. o not.).

---

<sup>2</sup> Por. S. Grzybowski, *System...*, s. 602. Także inne przepisy prawa materialnego przewidują w zakresie określonych stosunków prawnych oznaczenie osób fizycznych bez użycia elementów składowych ich imienia i nazwiska; zob. Z. Radwański, [w:] *System...*, s. 329.

<sup>3</sup> Z. Radwański, [w:] *System...*, s. 624; podobnie A. Brzozowski, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 257 Nb1; zob. także S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga pierwsza..., s. 202.

<sup>4</sup> M. Allerhand, *Prawo o notariacie...*, s. 131, teza 7 i 8.

Kwestia samodzielności złożonego podpisu, zwłaszcza przez osobę składającą oświadczenie woli ze skutkiem prawnym, np. przy sporządzeniu testamentu, ma długą historię znajdującą stosunkowo szerokie odzwierciedlenie w praktyce sądowej, dopuszczającej dowód z ekspertyzy podpisu<sup>5</sup>. W praktyce notarialnej często zdarza się, iż testator, w pełni świadomy składanego oświadczenia woli *mortis causa*, jest jednak na tyle fizycznie słaby, iż wymaga „niewielkiej pomocy” przy złożeniu podpisu pod testamentem. Wydaje się, że nie ma przeszkód do przyjęcia utrwalonej już praktyki, iż gdy osoba podpisująca jest zbyt słaba, by o własnej mocy mogła pokonać wysiłek połączony z podpisem, albo gdy nie może sama pokonać drżenia ręki, druga zaś osoba pomaga jej z tych względów przy złożeniu podpisu – to podpis będzie autentyczny i będzie uchodził za własnoręczny, jeżeli zostanie wykazane, że nie zachodziła wada w oświadczeniu woli, oraz jeżeli (w razie udzielenia pomocy przy prowadzeniu ręki) cechy charakterystyczne pisma jako znaku ręcznego podpisującego testatora zostały w podpisie zachowane co najmniej w takiej części, by dały się zidentyfikować<sup>6</sup>.

Napisanie imienia i nazwiska jest niezbędne tylko przy składaniu tuszowego odcisku palca przez osobę nie umiejącą lub nie mogącą się podpisać. Wymagania te dotyczą także podpisu notariusza<sup>7</sup>. E. Drozd wskazuje, iż podpisy osób wymienionych w art. 92 § 1 pkt 8 pr. o not. muszą być dokonane co najmniej pełnym nazwiskiem, zaś podpis notariusza musi być czytelny, dokonany co najmniej pełnym nazwiskiem<sup>8</sup>.

Powszechnie zatem przyjmuje się, że cechom „podpisu” nie odpowiada parafraza, inicjały, faksymile, odtworzenie podpisu metodą fotograficzną lub drukarską, napis sporządzony maszyną do pisania<sup>9</sup>. Zwraca się także uwagę, że podpis powinien być skreślony trwałym sposobem, a więc atramentem lub tuszem, a nie ołówkiem lub innym nietrwałym materiałem, chociaż wymóg ten odnosi się głównie do trudności dowodowych<sup>10</sup>.

Brak ustawowej definicji podpisu utrudnia ocenę jego „ważności”. Niemniej orzecznictwo oraz piśmiennictwo wskazują na pewne minimum

<sup>5</sup> Z. K e g e l, *Ekspertyza podpisów...*, s. 34 i nast.

<sup>6</sup> F. R o s e n g a r t e n, *Podpis i jego znaczenie...*, s. 12.

<sup>7</sup> S. R u d n i c k i, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999, s. 439.

<sup>8</sup> E. D r o z d, *Forma...*, s. 25 i 26.

<sup>9</sup> Zob. przypisy 3 i 4 oraz 8; inaczej S. G r z y b o w s k i, *System...*, s. 561.

<sup>10</sup> S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 202.

wymogu podpisu co do zachowania formy pisemnej czynności prawnej, które to elementy mają szersze znaczenie również na gruncie prawa o notariacie. Istotne jest w tym względzie stwierdzenie, że nie ma uzasadnionych powodów, ażeby podpis w rozumieniu przepisów procesowych rozumieć inaczej niż podpis w rozumieniu prawa cywilnego materialnego<sup>11</sup>. Myśl ta jest aktualna także na gruncie prawa o notariacie.

Zdaje się być powszechnie akceptowany pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, iż podpis własnoręczny może złożyć tylko osoba umiejąca i mogąca pisać, a zatem podpis musi stanowić wytwór pisania, inaczej mówiąc, podpisem jest wyłącznie znak napisany<sup>12</sup>. Czyżby to oznaczało, iż nie można uznać za podpis napisany znak na akcie notarialnym przez osobę nie umiejącą wprawdzie pisać, ale potrafiącą czytać i umiejącą się podpisać? Nie ulega bowiem żadnej wątpliwości, iż złożony przez taką osobę podpis pochodzi z jej ręki i w pełni ją identyfikuje jako osobę składającą oświadczenie woli stwierdzone przez notariusza w sporządzonym akcie notarialnym, obejmującym daną czynność prawną. Skłonny jestem uznać, iż notariusz zachował wymogi prawa o notariacie co do złożenia podpisu przez osobę nie umiejącą i nie mogącą pisać, ale np. umiejącą czytać i się podpisać. Jeżeli taka osoba powszechnie podpisuje się na różnych dokumentach, w tym także składa podpis w sytuacji art. 92 § 1 pkt 8 i art. 94 § 1 pr. o not., nie można wymagać od notariusza, ażeby uprzednio przekonał się, iż taka osoba „umie lub może pisać”, czy „nie może pisać, lecz może czytać”.

Innym problemem występującym w praktyce notarialnej jest złożenie podpisu w alfabecie nie znanym notariuszowi, w sytuacji gdy nie ma żadnych wątpliwości, że został złożony jako „podpis tej osoby”, ale notariusz nie uczynił w akcie stosownej wzmianki o sposobie stwierdzenia identycz-

---

<sup>11</sup> Wyrok SN z dnia 17 kwietnia 1967 r. II PZ 22/67, NP 1967, nr 12, s. 1722 i nast.; S. R u d n i c k i, jw., s. 203.

<sup>12</sup> Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 30 grudnia 1993 r. III CZP 146/93, OSN CP 1994, z. 5, poz. 94; zob. także S. R u d n i c k i, *Komentarz...*, s. 202, teza 4. Zwraca się przy tym uwagę, iż tuszowy odcisk palca nie jest podpisem w rozumieniu art. 79 k.c., który to przepis wiąże jedynie skutki prawne przewidziane dla podpisu. W opisanej sytuacji notariusz stwierdza brak podpisu (art. 87 § 1 pkt 4 pr. o not., co oznacza, że ta procedura nie zastępuje podpisu (tak E. D r o z d, *Forma...*, s. 25). S. W r ó b l e w s k i, *Prawo wekslowe i czekowe*, Kraków 1936, s. 88 stwierdza, iż odpowiednikiem podpisu osób fizycznych jest tuszowy odcisk palca z uwidocznieniem imienia i nazwiska.

ności podpisu osoby posługującej się obcym alfabetem (art. 87 § 1 pkt 5 w zw. z § 2 tegoż przepisu). Należy podzielić pogląd, według którego kwalifikacja pewnego zespołu znaków pisarskich jako podpisu nie jest uzależniona od użytego alfabetu oraz systemu znaków<sup>13</sup>. Oznaczać to powinno, że brak wzmianki, o której mowa w § 2 art. 87 pr. o not., nie dyskwalifikuje aktu jako dokumentu urzędowego.

Nie do końca rozstrzygnięta jest kwestia, czy podpis wykonany co najmniej nazwiskiem podpisującego powinien być pełny, czyli bez żadnych skrótów, czytelny, względnie nie musi być złożony w postaci „łatwo czytelnej”, czy też „nie musi to być podpis czytelny”. Nie widzę żadnych przesłanek, ażeby do wskazanej oceny podpisu stosować łagodniejsze wymagania według zasady *favor testamenti*, czy też wszelkie niedokładności usprawiedliwiać tzw. „famialiarną formą podpisu”<sup>14</sup>.

Trzeba przyznać, że nie należy oczekiwać wskazania jednolitych zasad składających się na ocenę złożonego podpisu wedle wymagań prawa o notariacie, skoro sama ustawa nie wskazuje na takie elementy. Nie powinno jednak ulegać wątpliwości, iż własnoręczność podpisu charakteryzować powinna identyfikację osoby jako autora złożonego znaku w taki sposób, ażeby na tle jego złożenia nie powstał spór, który wymagałby stwierdzenia tej identyfikacji za pomocą graficznej ekspertyzy pisma, czy podpis jest autentyczny. Względny pewności obrotu dokonującego się z udziałem notariusza jako osoby urzędowej i odpowiadającej za sporządzony dokument notarialny wymagają, ażeby podpis własnoręczny był czytelny, eliminujący wszelkie wątpliwości co do identyczności osoby i autentyczności złożonego znaku w postaci ukształtowania liter, sposobu ich łączenia czy innych cech charakterystycznych, zwykle używanych przez podpisującego się. Wymóg czytelności podpisu z większym rygiorem należy odnieść do notariusza niż do pozostałych osób podpisujących akt notarialny.

Oceniając własnoręczność podpisu jako wymogu formalnego aktu notarialnego, wydaje się, iż nie można ograniczać się tylko do samego znaku ręcznego, ale także trzeba mieć na uwadze treść i charakter dokumentu oraz sytuację prawną podpisującego (w jakim charakterze występuje przy sporządzeniu aktu). Uwaga ta odnosi się zwłaszcza do czytelności podpisu

---

<sup>13</sup> S. Grzybowski, *System...*, s. 327.

<sup>14</sup> F. Rosengarten, *Podpis i jego znaczenie...*, s. 14.

osób wskazanych w pkt 8 § 1 art. 92 pr. o not. Doświadczenie uczy, że niektóre podpisy nie tylko że są nieczytelne, ale stanowią niekiedy jedynie zarys jakiejś litery czy nawet kreski. Jeżeli taki znak ręczny jest znany jako podpis określonej osoby i identyfikuje taką osobę bez żadnej wątpliwości, to autentyczność takiego podpisu nie powinna być skutecznie kwestionowana. Chyba nie sam fakt podpisu, lecz treść i forma dokumentu oraz okoliczności złożenia podpisu (por. art. 94 § 1 zd. 1 oraz art. 88 zd. 1 pr. o not.), a więc w jakim charakterze występuje sygnujący dokument swoim podpisem, świadczą o znaczeniu i doniosłości prawnej położonego znaku ręcznego<sup>15</sup>.

Nawiązując do wymogu podpisu osoby wskazanej w komparycji aktu notarialnego oraz jej „znaczenie” dla sporządzonej czynności (w jakim charakterze występuje w akcie), w piśmiennictwie wskazuje się sytuację, iż notariusze wymagają obecności współmałżonka przy sporządzeniu aktu stwierdzającego zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli w świetle okazanego notariuszowi dokumentu (najczęściej decyzji administracyjnej) ujawnia on jako właściciela tylko małżonka rozporządzającego przedmiotową nieruchomością, w celu złożenia oświadczenia wiedzy „wyzającego zgodę” na zawarcie takiej umowy. Zgoda współmałżonka nie ujawnionego w powyższym dokumencie sprowadza się do oświadczenia, iż rozporządzana nieruchomość wchodzi w skład majątku odrębnego drugiego małżonka. Na tle powyższej praktyki trafna jest uwaga E. Drozda, iż „także oświadczenie wiedzy co do reżimu prawnego rozporządzanej nieruchomości nie może mieć żadnego wpływu na przynależność nieruchomości do określonego majątku”. Jeżeli jednak taki małżonek pojawi się w komparycji aktu notarialnego i notariusz odebrał od niego takie oświadczenie, powinien akt podpisać, choć nie jest w sensie dosłownym „biorącym udział w akcie”<sup>16</sup>. Można jednak zapytać, czy powinność ta ma charakter imperatywny w tym znaczeniu, iż brak powyższego podpisu czyni akt niezdolny do uznania za dokument urzędowy.

Na pytanie to należy odpowiedzieć przecząco. Oświadczenie małżonka „biorącego udział w akcie” ma jedynie takie znaczenie, że zostało złożone,

---

<sup>15</sup> Jw.

<sup>16</sup> E. Drozda, *Forma...*, s. 32-33.



albowiem nie może jako oświadczenie wiedzy „wpływać” ani na ocenę przynależności nieruchomości do określonego majątku, ani też nie ma żadnego znaczenia dla oceny ważności zawartej umowy. Brak zatem podpisu takiego współmałżonka na akcie nie ma wpływu na jego ocenę jako dokumentu urzędowego.

#### **4. Sposób złożenia podpisu jako element części składowej aktu notarialnego**

Ukształtowany zwyczaj oraz wykładnia językowa nakazują umieszczenie podpisu pod treścią aktu notarialnego obejmującego oświadczenie woli, wiedzy oraz inne stwierdzenia. Takiemu umiejscowieniu podpisu przypisuje się wiele znaczeń i skutków<sup>17</sup>. Najczęściej wskazuje się na następujące okoliczności:

- treści umieszczone poniżej podpisu z reguły nie należy przypisywać osobie podpisującej dokument,
- potwierdzenie przez osoby podpisujące, że rozumieją treść oraz znaczenie sporządzonego aktu notarialnego,
- potwierdzenie, że akt jest zgodny z wolą osób go podpisujących,
- nie wolno notariuszowi dopuścić do umieszczenia podpisu stron, dopóki nie został sporządzony akt notarialny, jeżeli notariusz posłużył się formularzem; niedopuszczalny jest podpis *in blanco*. Późniejsze uzupełnienie czystego formularza nie może być uważane za dokument urzędowy podpisany przez stronę,
- podpis notariusza powinien być ostatni, ponieważ notariusz swoim podpisem stwierdza dojście do skutku czynności prawnej, do której do momentu złożenia jego podpisu jeszcze nie doszło,
- podpisy innych osób wskazanych w komparacji aktu są składane w obecności notariusza,
- stwierdzenie, że akt został podpisany.

Wymóg składania podpisu jako element składowy aktu notarialnego odnosi się w tym wypadku zarówno do składania własnoręcznego podpisu, jak i do sytuacji wskazanej w punkcie 4 § 1 art. 87 pr. o not. W przypadku

---

<sup>17</sup> Z. R a d w a ń s k i, [w:] *System...*, s. 627; bardziej szczegółowo E. D r o z d, *Forma...*, s. 17; t e n ż e, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 20-21.

osoby nie mogącej pisać, lecz mogącej czytać bądź nie mogącej ani czytać, ani pisać, przy sporządzeniu aktu notarialnego notariusz stosuje tryb przewidziany w art. 87 § 1 pkt 4 pr. o not., a nie wskazany w art. 79 *in fine* k.c. Tryb przewidziany w prawie o notariacie jest zachowany nawet wówczas, gdy notariusz nie zamieści w akcie notarialnym wzmianki wyjaśniającej przyczyny niemożności złożenia podpisu (niepodpisania aktu). Wystarczy stwierdzenie, że dana osoba nie umie lub nie może aktu podpisać<sup>18</sup>.

Prawo o notariacie nie tylko że nie podaje definicji ustawowej pojęcia „podpisu”, ale wzorem rozp. z 1933 r. nie zawiera także przepisu (por. art. 88 tegoż rozp.) stwierdzającego, iż jeżeli akt notarialny został sporządzony z naruszeniem wymogów formalnych, do których zaliczano podpis, wówczas nie miał mocy dokumentu urzędowego. Obecnie zachodzi konieczność dokonywania każdorazowej oceny wpływu złożonego podpisu lub jego braku na charakter sporządzonego dokumentu. Ocenę tę utrudnia także fakt, iż prawo o notariacie „czynność podpisania” ujmuje w różnych znaczeniach i odnosi do różnych sekwencji aktu<sup>19</sup>. W związku z powyższym powstaje pytanie, czy podpis jest czynnością jednorazową, czy też czynność podpisania jest wielokrotna jako zdarzenie złożone. Dalsza kwestia to, czy „złożoność tego zdarzenia” należy odnieść do samej czynności podpisów (jeżeli występuje w akcie wiele osób), czy też należy łączyć podpisanie z innymi częściami aktu (np. komparycją i wskazaniem w niej osób według zasad określonych w pkt 4 § 1 art. 92 pr. o not.), które następnie w części końcowej akt ten podpisują. Wreszcie, czy brak podpisu jakiejś osoby uczestniczącej w sporządzeniu aktu ma zawsze istotny (konstytutywny) wpływ na jego ocenę jako dokumentu urzędowego. Poddawana jest również dyskusji kwestia, czy naruszenie kolejności składanych podpisów (podpis notariusza na końcu aktu notarialnego – pkt 9 § 1 art. 92 pr. o not.) ma znaczenie dla skuteczności aktu jako dokumentu urzędowego. Osobne zagadnie to akt nie podpisany przez notariusza.

Dokonując oceny wymogu złożenia podpisu pod treścią aktu notarialnego, trzeba mieć na uwadze, iż przepisy prawa o notariacie nadają różne znaczenie temu zachowaniu osoby składającej swój podpis oraz ze złożo-

---

<sup>18</sup> Tak post. SN z dnia 4 grudnia 1973 r. III CRN 294/73, OSN CP 1974, z. 11, poz. 193.

<sup>19</sup> Na różne znaczenie pojęcia „podpisanie” aktu notarialnego zwraca uwagę E. D r o z d, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 20-21.

nym podpisem wiążą różne cele i skutki odnośnie do aktu jako dokumentu urzędowego. Jeżeli akt notarialny stwierdza czynność prawną (oświadczenie woli ze skutkiem prawnym), podpis ma nadto znaczenie dla oceny samej czynności prawnej w świetle wymagań prawa materialnego oraz procesowego (chodzi o ograniczenie dowodowe z art. 247 k.p.c.). Zawsze jednak podpis pełni funkcję identyfikacyjną składającego znak ręczny oraz afirmacji treści dokumentu, co jednak może nie wystarczać dla oceny samej czynności prawnej stwierdzonej w akcie notarialnym, jeżeli np. czynność ta dotknięta będzie wadą oświadczenia woli.

Z przepisów prawa o notariacie odnoszących regulacje do poszczególnych sytuacji składania podpisu należy wysunąć ogólny, a zarazem podstawowy wniosek, iż ocena każdego przypadku wymaga takiej wykładni przepisu, która zapewniałaby ochronę porządku prawnego dającą pewność obrotu cywilnoprawnego, wspartą państwowym przymusem notarialnym<sup>20</sup>. Wprowadzie prawo o notariacie w szeregu przepisach dotyczących sporządzania aktu notarialnego stawia wysokie ustawowe wymagania formalne, które warunkują nie tylko prawidłowość (niewadliwość) sporządzenia tego dokumentu, ale nadają określonej czynności prawnej, stwierdzonej w akcie notarialnym, znamię praworządności i pewności dojścia do skutku zgodnego zamiaru stron. Dlatego własnoręczny podpis na akcie notarialnym ma znaczenie szczególne, pewne i w miarę zrozumiałe. Z podpisem łączy się mianowicie autentyczność dokumentu, dopełnienie stawianych przez prawo wymagań formalnych, zgodność osnowy dokumentu z wolą osoby podpisującej, a także moc prawna dokumentu. Wszystkie te atrybuty podpisu stanowią jeden z elementów kształtujących akt, z którym prawo o notariacie wiąże określone skutki prawne w sferze prawa publicznego oraz w zakresie stosunków cywilnoprawnych (prawa prywatnego). Trzeba mieć zarazem świadomość, iż nie każde uchybienie formalne związane z podpisem czy jego sekwencją dyskwalifikuje akt notarialny jako dokument urzędowy. Dlatego każda w tym względzie wadliwość wymaga samodzielnej oceny.

Stosunkowo największy rygor odnieść należy do własnoręcznego podpisu notariusza. Nie powinno ulegać wątpliwości, iż akt notarialny nie podpisany przez notariusza (pkt 9 § 1 art. 92 pr. o not.) nie istnieje. Jest

---

<sup>20</sup> A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu...*, s. 137 i tam cyt. dalsza literatura.

to kwestia samego bytu aktu notarialnego, a nie tylko wadliwego sporządzenia aktu<sup>21</sup>. Nie ma w tym względzie żadnego znaczenia stwierdzenie zawarte w akcie, że „akt został podpisany” (art. 92 § 1 pkt 7 *in fine* pr. o not.).

Od razu powstaje jednak pytanie, czy taki sam rygor należy odnieść do sytuacji wymogu podpisu różnych osób obecnych przy sporządzeniu aktu, których podpis jest prawnie obojętny dla oceny ważności zawartej czynności prawnej oraz co do elementów formalnych aktu. Określa się je jako „osoby biorące udział w akcie”, mimo że ich obecność merytorycznie oraz formalnie nie była prawnie uzasadniona. Brak podpisu takiej osoby wymienionej w akcie traktuje się analogicznie jak brak podpisu notariusza<sup>22</sup>. Najczęściej osoba taka składa oświadczenie wiedzy, które jest prawnie obojętne<sup>23</sup>. Uważam, iż brak podpisu takiej osoby nie ma wpływu na ocenę aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego.

Wskazywano niejednokrotnie na podpis notariusza jako wymóg identyfikacji nie pozostawiający żadnej wątpliwości co do jego osoby jako uprawnionej do sporządzenia aktu. W związku z powyższym powstaje pytanie, czy dla oceny elementów formalnych aktu notarialnego uczyniono zadość wskazaniom wymienionym w art. 92 § 1 pr. o not., jeżeli notariusz w treści aktu pominął stwierdzenie jego imienia i nazwiska (pkt 3 cyt. przepisu), a jedynie wskazał siedzibę swojej kancelarii w komparycji aktu, ale w części końcowej aktu złożył swój własnoręczny podpis. Podpis ten nie pozostawia żadnej wątpliwości, iż pochodzi od notariusza sporządzającego akt notarialny, a więc identyfikuje go w pełni jako osobę powołaną

---

<sup>21</sup> Tak zwłaszcza trafnie E. D r o z d, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 20. Co do wymogu podpisu aktu notarialnego przez notariusza należy upatrywać daleko idącą analogię do oceny wyroku, którego sentencji skład sądu nie podpisał. Według uchwały SN z dnia 26 września 2000 r. III CZP 29/00, OSN CP 2001, z. 2, poz. 25, wyrok taki nie istnieje w znaczeniu prawnoprocesowym także wówczas, gdy został ogłoszony.

<sup>22</sup> M. A l l e r h a n d, *Prawo o notariacie...*, s. 138; por. jednak E. D r o z d, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 20.

<sup>23</sup> W praktyce notarialnej najczęściej spotykamy się z taką sytuacją w razie obecności skarbnika gminy okazującego notariuszowi kontrasygnatę, który jednocześnie składa oświadczenie w zakresie treści kontrasygnaty (art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 27 ze zm.); zob. także wyrok SN z dnia 27 marca 2000 r. III CKN 608/98, OSN IC 2000, z. 9, poz. 172 oraz krytyczną głosę M. P y z i a k - S z a f n i c k i e j, OSP 2001, nr 1, poz. 4.

zgodnie z art. 10 pr. o not. Oznaczenie siedziby kancelarii oraz podpis notariusza, chociaż nie wskazał swojego nazwiska oraz imienia w komparcji aktu, można uważać za spełniony wymóg zachowania mocy dokumentu urzędowego.

Nie wystarczy, że notariusz złoży własnoręczny podpis. Artykuł 92 § 1 pkt 9 pr. o not. wymienia podpis notariusza na końcu, co oznacza, że akt podpisuje jako ostatni pod treścią końcową aktu. W ten sposób notariusz stwierdza swoim podpisem znaczenie dokumentu. E. Drozd uważa, że wyprzedzenie przez notariusza podpisu jednej ze stron nie dyskwalifikuje aktu jako dokumentu urzędowego, jeżeli strony umowy były przez cały czas obecne przy odczytaniu i składaniu podpisów<sup>24</sup>.

W praktyce spotykamy dalsze wątpliwości przy sporządzeniu aktu i składaniu podpisów w obecności notariusza. Artykuł 88 pr. o not. wymaga, aby „podpisy na aktach notarialnych były składane w obecności notariusza”, a część końcowa aktu powinna między innymi stwierdzać, iż „akt został podpisany” (pkt 7 § 1 art. 92 pr. o not.). Jak ocenić akt, jeżeli własnoręczność podpisów nie budzi wątpliwości, ale brak jest samego stwierdzenia, że „akt został podpisany” oraz nie ma żadnej adnotacji, że podpisy zostały złożone w obecności notariusza, gdyż stwierdzenia tej obecności w treści aktu nie wymaga żaden przepis prawa o notariacie. Wyprowadza się bowiem wniosek, iż skoro akt zawiera stwierdzenie, że „został odczytany, przyjęty i podpisany”, to należy klauzulę tę rozumieć, iż spełnia ona zarazem wymóg z art. 88 pr. o not., tzn. że „podpisy na akcie zostały złożone w obecności notariusza”. Czasem jednak w praktyce notarialnej zdarza się, iż zachowany został wymóg co do złożenia podpisu z pkt 8 i 9 § 1 art. 92 pr. o not., ale akt nie stwierdza okoliczności, że „został podpisany” (pkt 7 § 1 art. 92 pr. o not.).

Można oczywiście bronić poglądu co do unicestwienia powyższych wymogów aktu, tzn. że dla zachowania dokumentu urzędowego wymagany jest zarówno podpis, jak i stwierdzenie, że „akt podpisano”. To ostatnie bowiem stwierdzenie pozwala na dochowanie domniemania wymogu obecności notariusza przy złożeniu podpisu.

Ale nie wydaje się, aby pozbawione były racji poglądy przyjmujące, iż na gruncie prawa o notariacie chodzi o to, żeby wymóg stwierdzenia podpisu był bezwzględnie zachowany, a nie tylko o formalną wzmiankę o tym, że

<sup>24</sup> E. Drozd, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 20.

„akt podpisano” (pkt 7 § 1 art. 92 pr. o not.). Podpis świadczy o tym, że akt podpisano bez względu na formalny wymóg zawarcia takiego stwierdzenia. Skoro akt podpisano, istnieje domniemanie, że podpisano go w obecności notariusza. Kto inaczej twierdzi, musi to udowodnić<sup>25</sup>.

## **5. Podpisy a zasada ciągłości sporządzenia aktu notarialnego**

W praktyce coraz częściej spotykamy sytuacje, w których podpisy na akcie notarialnym składane są w różnym czasie, co oznacza, że podpisujący nie są jednocześnie obecni „przy odczytaniu i podpisaniu aktu”. Sporządzony w ten sposób akt w jednych wypadkach zawiera klauzulę, iż podpisy zostały złożone w tym samym dniu, tj. w dniu sporządzenia aktu, ale w różnym czasie za zgodą osób (stron), zaś w drugich – notariusz w akcie nie zawiera stwierdzenia braku jednoczesnej obecności wskazanych w komparycji osób (stron), mimo że w rzeczywistości okoliczności te miały miejsce i dopiero po odczytaniu, przyjęciu i podpisaniu aktu, zarzut braku jednoczesnej obecności przy podpisaniu aktu stanowi przyczynę późniejszego sporu co do zachowania wymogu dokumentu urzędowego.

Należy podzielić ten kierunek piśmiennictwa, który przyjmuje istnienie na gruncie prawa o notariacie zasady *unitas actus* w rozsądnych granicach<sup>26</sup>. Trafnie stwierdza E. Drozd, iż obie czynności, to jest odczytanie i podpisanie, występują na gruncie art. 94 § 1 w zw. z art. 88 pr. o not. jako czynności jednorazowe, a nie powtarzające się<sup>27</sup>. Jeżeli przepisy prawa o notariacie nie przewidują wyjątków obowiązywania zasady ciągłości sporządzania aktu notarialnego, to do notariusza powinna należeć ocena, czy podpisy mogą być składane bez jednoczesnej obecności stron i osób „stawających do aktu”.

---

<sup>25</sup> Por. E. Drozd, *Forma...*, s. 17; inaczej S. Szer, *Prawo o notariacie...*, s. 59; M. Allerhand, *Prawo o notariacie...*, s. 131; niezdecydowanie W. Natanson, *Prawo o notariacie...*, s. 98.

<sup>26</sup> M. Allerhand, *Prawo o notariacie...*, s. 132; E. Drozd, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 22-24; A. Oleszko, *Skuteczność oraz moc dowodowa aktów notarialnych w świetle nadzoru samorządu notarialnego i postępowania wieczystoksięgowego*, Lublin 2001, s. 60-62.

<sup>27</sup> E. Drozd, *Z problematyki zawarcia umowy...*, s. 24.