

UCHWAŁA

7 sierpnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

na posiedzeniu niejawnym 7 sierpnia 2025 r. w Warszawie
w sprawie z wniosku M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
z udziałem M.1 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
o wpis w księdze wieczystej,
na skutek przedstawienia przez Sąd Okręgowy w Gliwicach
postanowieniem z 19 listopada 2024 r., III Ca 819/23,
zagadnienia prawnego:

„Czy art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma charakter materialnoprawny, uzupełniający ogólne przepisy o formie czynności prawnych i wprowadzający formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zd. 2 k.c.); a w konsekwencji czy dla wpisu w księdze wieczystej prawa najmu nieruchomości konieczne jest, aby osoba, która podpisała umowę była uprawniona do reprezentowania zobowiązanego właściciela nieruchomości - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością także w chwili uznania przed notariuszem własnoręczności swojego podpisu (art. 88 ustawy Prawo o notariacie)?”

podjął uchwałę:

1. Forma z podpisem notarialnie poświadczonym, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jest zastrzeżona dla dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej, a nie dla czynności prawnej objętej treścią tego dokumentu.

2. Przewidziane w art. 88 zdanie drugie ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie uznanie przed notariuszem złożonego podpisu za własnoręczny może zostać dokonane także wówczas, gdy dana osoba nie pełni już funkcji, w związku z którą złożyła podpis.

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Marcin Łochowski

UZASADNIENIE

Przedstawione przez Sąd Okręgowy w Gliwicach zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu apelacji uczestnika postępowania M.1 sp. z o.o. w G. od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z 1 czerwca 2023 r., którym ujawniono w księdze wieczystej bliżej określonej nieruchomości umowę najmu tej nieruchomości z 3 czerwca 2019 r., zawartą przez uczestnika (wynajmującego) z M. sp. z o.o. w G. (najemcą). Podstawą wpisu w księdze wieczystej była umowa najmu z podpisami notarialnie poświadczonymi. Umowa ta została podpisana w imieniu wynajmującego przez prokurenta M.K. a w imieniu najemcy – przez prezesa zarządu Z.T. W dniu 7 listopada 2022 r. M.K. i Z.T. uznali przed notariuszem złożone pod umową podpisy za własne. M.K. był prokurentem spółki wynajmującej do 4 września 2019 r. a w okresie od 4 września 2019 r. do 23 stycznia 2020 r. – prezesem zarządu tej spółki. Natomiast Z.T. był prezesem zarządu najemcy do 24 lutego 2022 r.

Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą charakteru prawnego art. 31 ust. 1 u.k.w.h., tj. tego czy jest to norma prawa materialnego, czy procesowego i powiązanego z tym problemu czy dla wpisu w księdze wieczystej prawa najmu nieruchomości konieczne jest, aby osoba, która podpisała umowę była uprawniona do reprezentowania zobowiązanego właściciela nieruchomości – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością również w chwili uznania przed notariuszem własnoręczności swojego podpisu.

Sąd *meriti* wskazał, że w doktrynie oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego zaznaczyły się dwa przeciwstawne poglądy co do natury prawnej

art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Według jednego z nich odwołanie się w tym przepisie do formy „z podpisem notarialnie poświadczonym” wskazuje, że przepis ten ma charakter materialnoprawny, uzupełniający ogólne przepisy o formie czynności prawnych. W tym ujęciu wprowadza on formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zd. 2 k.c.). Przepis ten przewiduje zatem dla czynności prawnej wymaganie zachowania formy *ad intabulationem* (dla celu wpisu do księgi wieczystej), będącej szczególnego rodzaju formą przewidzianą *ad eventum*. Według odmiennego stanowiska art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma jedynie proceduralny charakter. Dokumenty, o których mowa w tej regulacji mogą obejmować nie tylko oświadczenia woli, ale również oświadczenia innego rodzaju, np. oświadczenia wiedzy. Przepis ten określa minimalny standard dowodowy w postępowaniu wieczystoksięgowym, standard ten spełniają dokumenty sporządzone – co najmniej – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (z zastrzeżeniem przepisów szczególnych). Forma ta obowiązuje na potrzeby uzyskania wpisu w księdze wieczystej (*ad intabulationem*), ale nie powinna być kwalifikowana jako forma czynności materialnoprawnej (*ad eventum*).

Sąd Okręgowy podniósł, że powołane przez niego stanowiska zawarte w orzecnictwie Sądu Najwyższego mają w zasadzie znaczenie teoretyczne i wyrażone zostały na tle stanów faktycznych, w których rozróżnienie co do charakteru prawnego art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie zostały też szerzej umotywowane. Ocena, czy wskazany przepis ma charakter materialnoprawny, czy jedynie procesowy jest natomiast istotna w stanach faktycznych – tak jak w rozpoznawanej sprawie – w których nie nastąpiło poświadczenie własnoręczności podpisu złożonego w obecności notariusza, lecz następcze (po upływie dłuższego czasu) uznanie własnoręczności podpisu przez stronę przed notariuszem.

Zdaniem Sądu *meriti* w okolicznościach sprawy trafniejszy wydaje się pogląd, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter materialnoprawny, uzupełniający ogólne przepisy o formie czynności prawnych i wprowadzający formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że nawet deklaratoryjny wpis prawa

najmu wywołuje skutki w sferze prawa materialnego wynikające z art. 17 u.k.w.h. Zatem nie bez znaczenia jest, czy zawierające umowę najmu strony postanowiły, że wynikające z niej uprawnienie ma zostać ujawnione w księdze wieczystej, czego wyrazem byłoby nadanie umowie odpowiedniej formy dla wywołania takiego skutku. Z drugiej strony za przeciwnym poglądem wskazującym na procesowy charakter art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przemawiają co najmniej równie ważne argumenty i zdaje się on dominować w doktrynie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Sąd Okręgowy sformułował w istocie dwa zagadnienia prawne, które można sprowadzić do następujących wątpliwości: po pierwsze, czy art. 31 ust. 1 u.k.w.h. reguluje formę czynności prawnej, czy określa jedynie wymagania dotyczące dokumentu będącego podstawą dla wpisu do księgi wieczystej a po drugie, czy na podstawie art. 88 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (dalej: „pr.not.”) oświadczenie o uznaniu podpisu za własny może złożyć osoba, która w chwili dokonania czynności prawnej była uprawniona do reprezentacji osoby prawnej, ale nie ma już takiego uprawnienia w chwili składania przed notariuszem oświadczenia o uznaniu podpisu.

Nie ulega wątpliwości, że odpowiedź na drugie pytanie jest ściśle powiązana z rozstrzygnięciem pierwszego zagadnienia. Przyjęcie bowiem, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. reguluje formę czynności prawnej prowadziłoby do wniosku, iż konkretna czynność dla wywołania skutków określonych w tym przepisie musiałaby zostać dokonana w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, co oznaczałoby konieczność złożenia oświadczeń woli w tej formie. Złożenie oświadczeń woli w innej formie (słabszej) nie wywoływałoby skutków przewidzianych w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Nie byłoby przy tym możliwe późniejsze nadanie odpowiedniej formy oświadczeniom złożonym np. tylko na piśmie. Wątpliwe jest, czy w tym przypadku brak odpowiedniej formy czynności może być *ex post* sanowany. Następcze uznanie podpisów za własne, w celu uczynienia zadość wymaganiom z art. 31 ust. 1 u.k.w.h., oznaczałoby w istocie dokonanie kolejnej (ponownej) czynności prawnej, która podlegałaby odrębnej ocenie.

W konsekwencji umocowanie osób dokonujących tej czynności byłoby oceniane na chwilę dokonania drugiej czynności.

Natomiast uznanie, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. dotyczy tylko formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, a więc, że przepis ten ma charakter jedynie formalny, otwiera drogę do rozważań czy osoba uznająca podpis za własny musi mieć umocowanie do działania w imieniu strony dokonującej czynności prawnej tylko w chwili jej dokonania, czy też także w momencie uznania podpisu za własny (art. 88 pr.not.).

2. Konieczne jest przy tym rozważenie, czy ze względu na zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego dopuszczalne jest przy rozpoznawaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej badanie umocowania osoby, która na podstawie art. 88 pr.not. uznała za własny podpis na dokumencie stanowiącym podstawę wpisu. Według art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada bowiem jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą jednak w istocie formy dokumentu, który ma stanowić podstawę wpisu. Przyjęcie bowiem, że czynność prawna w postaci zawarcia umowy najmu z 3 czerwca 2019 r. została dokonana w formie niewystarczającej do wywołania skutków z art. 31 ust. 1 u.k.w.h., oznaczałoby, że dokument dołączony do wniosku o wpis ma co prawda właściwą formę, ale formy tej nie miała czynność prawna (umowa najmu), skutkująca powstaniem podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej prawa najmu.

Ponadto, jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, fakty, wskazujące na to, że osoby, które przed notariuszem uznały popisy złożone na umowie najmu za własne nie były w chwili składania tego oświadczenia umocowane do reprezentacji stron umowy, zostały powołane przez uczestnika postępowania w odpowiedzi na wniosek. Możliwość usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie wyłącza obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym,

wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości. Możliwość wykazania istnienia przeszkód do dokonania wpisu nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Dokumenty znane sądowi wieczystoksięgowemu na skutek przedłożenia ich przez uczestnika postępowania podlegają ocenie na tych samych zasadach jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania (zob. postanowienia SN z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, i z 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16, oraz powołane w nich orzecznictwo).

Zbadanie czy osoba, które na podstawie art. 88 pr.not. uznała złożony na dokumencie podpis za własny, jest uprawniona do reprezentacji strony czynności prawnej, nie wykracza zatem poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, wyznaczony przez art. 626⁸ § 2 k.p.c.

3. Zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu (np. art. 158 k.c.). Nie ma też konieczności stosowania formy z podpisem notarialnie poświadczonym, gdy podstawą wpisu jest orzeczenie sądowe bądź dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 k.p.c. (uchwała SN z 30 października 1984 r. III CZP 62/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 88).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje dla czynności prawnej (oświadczenia woli) szczególny przypadek formy *ad intabulationem*, zastrzeżonej *ad eventum* – w celu zapewnienia możliwości wpisu w księdze wieczystej (uchwała SN z 10 czerwca 2011 r., III CZP 135/10, postanowienia SN: z 14 stycznia 2005 r., III CK 177/04, III CK 178/04, III CK 179/04, III CK 180/04; z 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/11; z 9 sierpnia 2018 r., V CSK 406/17). Teza ta w dotychczasowym orzecznictwie nie została jednak poparta szerszą argumentacją.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że w doktrynie prezentowane są w tej materii dwa stanowiska. Według pierwszego i przeważającego art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wprowadza wymóg formy zastrzeżonej *ad intabulationem*, tj. formy, której zachowanie jest niezbędne, by określony dokument mógł stanowić

podstawę wpisu w księdze wieczystej. Jest to więc szczególna postać formy *ad eventum*, albowiem w przypadku niedochowania formy wymaganej przez ten przepis nie będzie można dokonać wpisu prawa w księdze wieczystej. Skutki prawne, jakie ustawa wiąże z wpisem do ksiąg wieczystych mają charakter materialnoprawny, wyrażający się w poszerzonej skuteczności praw i roszczeń wpisanych (art. 17 u.k.w.h.), w domniemaniu istnienia prawa oraz w rękojmi wiary publicznej. Bez zachowania formy z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. czynność prawna może być ważna, ale dokument tę czynność inkorporujący nie umożliwia wpisu do księgi wieczystej. Czynność nie wywoła więc skutków materialnoprawnych wynikających z wpisu (art. 73 § 2 zd. 2 k.c.). Przy tym zastrzeżona w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. forma ma charakter formy *ad eventum* niezależnie od tego, czy dany dokument ma stanowić podstawę wpisu konstytutywnego czy deklaratoryjnego. Jeżeli zatem prawo najmu lub dzierżawy ma być ujawnione w księdze wieczystej, podpisy na umowie najmu lub dzierżawy powinny być notarialnie poświadczone; brak notarialnego ich poświadczenia nie pociąga za sobą nieważności umowy, ale stoi na przeszkodzie ujawnieniu najmu lub dzierżawy w księdze wieczystej.

W literaturze wyrażono też pogląd odmienny, zgodnie z którym określona w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. forma obowiązuje na potrzeby uzyskania wpisu w księdze wieczystej (*ad intabulationem*) i nie powinna być kwalifikowana jako forma czynności materialnoprawnej (*ad eventum*). Podniesiono, że choć przepis ten upodabnia się do typowych regulacji zastrzegających wymogi formalne w prawie materialnym, w istocie rzeczy należy do sfery postępowania cywilnego, abstrahuje on więc od materialnoprawnych dystynkcji między oświadczeniami woli i wiedzy, odnosząc się tylko do kwestii dowodzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, a nie do sposobu powstania zmian w sytuacji prawnej nieruchomości. Wskazano, że przepis ten ma charakter proceduralny i wynikającą z rzeczonego przepisu formę należy uznać za konstrukcję autonomiczną w prawie polskim. Obowiązek poświadczenia notarialnego odgrywa w tym przypadku swoją typową rolę dowodowo-gwarancyjną. Pozwala bowiem na ustalenie, kto złożył podpis pod dokumentem oraz w jakim miejscu i czasie to zdarzenie miało miejsce, jak również stanowi barierę wobec fałszerstw dokumentów i wzmacniając dzięki temu pewność obrotu. W myśl tego zapatrywania rzeczony przepis nie odnosi się do formy

oświadczenia woli, a określa tylko formalne właściwości dokumentu, który może zostać przedstawiony jako jedyny dopuszczalny dowód w postępowaniu wieczystoksięgowym w celu uzyskania orzeczenia o wpisie. Stanowisko to pozwala na stosowanie art. 31 ust. 1 u.k.w.h. z większym marginesem elastyczności, niż miałyby to miejsce w ramach koncepcji tradycyjnej, traktującej formę *ad intabulationem* jako postać wymogu opisanego w art. 73 § 2 zd. 2 k.c., a więc formę przewidzianą dla czynności prawnej – złożenia oświadczeń woli.

4. Co się tyczy rygoru *ad eventum* należy zauważyć, że w niektórych wypadkach ustawa określa, że wywołanie określonych skutków prawnych czynności prawnej zależy od dochowania formy szczególnej tej czynności. Artykuł 73 k.c. wskazuje zatem m.in. jak interpretować poszczególne przepisy wyrażające wymóg dochowania formy w sytuacji, gdy od dochowania formy zależy właśnie wywołanie określonych skutków prawnych czynności prawnej. Zgodnie z art. 73 § 2 zd. 1 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Artykuł 73 § 2 zd. 2 k.c. stanowi zaś, że nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

Nie ulega jednak wątpliwości, że art. 73 k.c. dotyczy formy czynności prawnej, określając skutki niezachowania formy *ad solemnitatem* i *ad eventum*. Sankcja związana z niedochowaniem odpowiedniej formy (nieważność czy niewywołanie określonych skutków) jest w tym kontekście drugorzędna. Jeżeli zatem oświadczenia woli stron nie zostaną złożone w wymaganej przez przepisy formie, to w przypadku formy *ad eventum* nie zostaną wywołane określone skutki prawne tej czynności. Prowadziłoby to do wniosku, że czynność prawna w postaci zawarcia umowy najmu, dla wywołania skutków, o których mowa w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie mogłaby zostać dokonana w zwykłej formie pisemnej, ale konieczne był jej dokonanie od razu w formie z podpisami notarialnie. Złożenie oświadczeń woli w zwykłej formie pisemnej oznaczałoby bowiem, że nie została zachowana odpowiednia forma czynności prawnej, wymagana dla wywołania skutków przewidzianych w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Późniejsze uznanie przez strony podpisów za własnoręczne (art. 88 pr.not.) nie mogłoby zostać uznane za następcze nadanie odpowiedniej formy wcześniej dokonanej czynności (sanowanie braku formy), ale za nową czynność – złożenie przez strony oświadczeń woli w wymaganej przez art. 31 ust. 1 u.k.w.h. formie. Skutkowałoby to koniecznością badania wzajemnej relacji tych dwóch czynności zwłaszcza w kontekście czasu ich dokonania.

5. Rozważając kwestię dotyczącą charakteru prawnego art. 31 ust. 1 u.k.w.h., należy zwrócić uwagę, że zbliżony charakter prawny ma art. 788 § 1 k.p.c., który określa minimalne wymagania dowodowe w sprawach dotyczących nadania klauzuli wykonalności na tytule egzekucyjnym w razie przejścia uprawnienia bądź obowiązku na inną osobę. Zgodnie z art. 788 § 1 k.p.c., jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Wynikający z art. 788 § 1 k.p.c. wymóg okazuje się problematyczny w sytuacji, gdy wraz z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności przedstawiony został dokument zawierający wyciąg z umowy cesji, zawierający wprawdzie podpisy notarialnie poświadczone, złożone jednak już po zawarciu umowy. Przyjęcie, że art. 788 § 1 k.p.c. stanowi podstawę zastrzeżenia formy oświadczenia woli oznaczałoby, że w tej sytuacji brak jest podstaw do nadania klauzuli wykonalności, albowiem w wymaganej formie nie sporządzono oświadczeń woli, tj. oświadczeń kreujących umowę, a jedynie oświadczenia wiedzy, informujące o fakcie zawarcia umowy określonej treści. Zatem zapatrywanie to wymuszałoby powtórzenie umowy cesji i złożenie *ab initio* oświadczeń woli w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym.

Jednak Sąd Najwyższy w uchwale z 13 maja 2015 r., III CZP 15/15 (OSNC 2016, nr 5, poz. 56), trafnie uznał, że art. 788 § 1 k.p.c. nie można przydawać cech normy prawa materialnego i odnajdywać w nim wymagań ustanowionych dla czynności prawnych (oświadczeń woli), przepis ten ma bowiem charakter procesowy, stosując go, strona ma za pomocą określonych dowodów wykazać przed sądem zmianę podmiotową powstałą w następstwie przejścia prawa

lub obowiązków, samo zaś przejście następuje na podstawie przepisów prawa materialnego, właściwych dla danej czynności i wywołuje przewidziane w nich skutki. Zdaniem Sądu Najwyższego przypisywanie więc art. 788 k.p.c. charakteru normy określającej dodatkowe wymagania dla samej formy czynności prawnej (*ad probationem* bądź *ad eventum*) jest bezzasadne; w żadnym aspekcie nie ingeruje on w przepisy prawa prywatnego, zwłaszcza w art. 73 i nast. k.c. ani ich nie modyfikuje. W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, że zajęte stanowisko zbiega się z zaznaczającą się w judykaturze Sądu Najwyższego tendencją do elastycznego i pragmatycznego traktowania wymagań formalnych stawianych przez art. 788 k.p.c.

6. Powyższe stanowisko można odnieść odpowiednio do interpretacji art. 31 ust. 1 u.k.w.h., zawierającego przecież zbliżoną regulację. Prowadzi to do wniosku, że powyższy przepis wskazuje jedynie cechy dokumentu, jaki może być podstawą wpisu w księdze wieczystej. Wykładnia językowa nie daje natomiast podstaw do przyjęcia, że przepis ten odnosi się do formy czynności prawnej.

Ratio legis art. 31 ust. 1 u.k.w.h., zawierającego minimum wymogów formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, sprowadza się do zapewnienia podwyższonego bezpieczeństwa obrotu w zakresie dokumentów prywatnych, które decydują o zmianie stanu prawnego nieruchomości (postanowienie SN z 30 listopada 2022 r., I CSK 3383/22). Chodzi więc o to, aby w przypadku dokumentów prywatnych stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej uzyskać maksymalną pewność co do tożsamości osób dokonujących czynności prawnej (składających oświadczenie woli). Uznanie, że wymagania przewidziane w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. dotyczą tylko formy dokumentu, a nie formy czynności prawnej, jest wystarczające z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu i roli jaką pełnią księgi wieczyste.

Taka interpretacja zapewnia również niezbędną elastyczność w podejmowaniu decyzji co do nadania czynności prawnej określonej formy. Strony zawierając umowę najmu nie muszą od razu decydować się na jej sporządzenie w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, ale mogą ją zawrzeć w zwykłej formie pisemnej. Dopiero w sytuacji, gdy powstanie potrzeba (prawna, gospodarcza

itp.) ujawnienia prawa najmu w księdze wieczystej strony mogą podjąć decyzję o sporządzeniu dokumentu koniecznego do dokonania takiego wpisu. Nie ma więc konieczności zbędnego formalizowania czynności prawnych zwłaszcza w przypadku umów, które w praktyce z reguły zawierane są w zwykłej formie pisemnej. Zbędne jest również rozważanie czy w przypadku późniejszego nadania dokumentowi odpowiedniej formy dochodzi w istocie do sanowania formy czynności prawnej, zmiany tej czynności przez rozszerzenie jej skutków za pomocą modyfikacji formy czy wreszcie dokonania nowej czynności prawnej.

Nie można też tracić z pola widzenia, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h., wskazując na podstawę wpisu w księdze wieczystej, ogranicza w istocie zakres dopuszczalnego postępowania dowodowego w postępowaniu wieczystoksięgowym, wskazując, że wpis może być dokonane jedynie na podstawie określonego dowodu, tj. dokumentu z podpisami notarialnie poświadczonymi, chyba że przepisy szczególne przewidują inną formę. Stosowanie tego przepisu następuje więc w ramach postępowania wieczystoksięgowego, co przemawia za formalnym charakterem tej regulacji.

Oczywiste jest, że niesporządzenie dokumentu w odpowiedniej formie uniemożliwi dokonanie wpisu w księdze wieczystej, co w konsekwencji spowoduje, że czynność prawna nie wywoła niektórych skutków materialnoprawnych, np. przewidzianych w art. 17 u.k.w.h. Jednak argument odwołujący się do tego rodzaju skutków nie może być przesądzający dla oceny normatywnego charakteru art. 31 ust. 1 u.k.w.h. W pewnym uproszczeniu można wskazać, że w zasadzie wszystkie wymogi określone w przepisach postępowania wieczystoksięgowego mogą doprowadzić do odmowy wpisu, a więc unicestwienia przynajmniej części materialnoprawnych skutków czynności prawnej. Taki skutek stosowania normy nie może decydować o jej materialnoprawnym albo tylko formalnym charakterze.

Powyższa argumentacja uzasadnia tezę, że forma z podpisem notarialnie poświadczonym, o której mowa w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., jest zastrzeżona dla dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej, a nie dla czynności prawnej objętej treścią tego dokumentu.

7. Skoro art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje formę dokumentu, a nie czynności prawnej utrwalonej w tym dokumencie, to nie ma przeszkód, aby poświadczenie

złożonego na nim podpisu strony zostało dokonane przez notariusza *post factum*. Takie podejście wyklucza zwłaszcza sytuację, w której czynność prawna, dokonana bez notarialnego poświadczenia podpisu pod treścią oświadczenia woli, w razie ujawnienia w księdze wieczystej wymagałaby powtórzenia, co w praktyce pozwala na uproszczenie obrotu, pozwalając na zachowanie niższego poziomu wymagań formalnych przy składaniu oświadczenia woli, jak i na łatwiejsze uzyskanie dowodu możliwego do wykorzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z 8 listopada 2019 r., III CZP 26/19 (OSNC 2020, nr 6, poz. 47), dokument z podpisem uznanym przez notariusza za własnoręczny (art. 88 pr.not.) jest dokumentem prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Podniósł, że na gruncie praktyki notarialnej kształtowanej tradycją i przepisami Prawa o notariacie przyjmuje się, że istnieją dwa rodzaje poświadczenia podpisu. Jeden występuje wówczas, gdy notariusz poświadcza, że osoba złożyła podpis w jego obecności, a drugi wtedy, gdy poświadcza, że w jego obecności osoba uznała podpis za własny (art. 88 w zw. z art. 96 pkt 1 i art. 79 pkt 2 pr.not.). W obu tych przypadkach notariusz ma obowiązek stwierdzić tożsamość osoby, albowiem notarialne poświadczenie własnoręczności podpisu jest stwierdzeniem, że podpis na dokumencie prywatnym pochodzi od osoby określonej, zidentyfikowanej (art. 85 pr.not.); dochodzi do urzędowego poświadczenia własnoręczności podpisu. Wówczas podpisowi na dokumencie nadaje się charakter urzędowy, w pozostałym zaś zakresie dokument zachowuje charakter prywatny. W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził też, że nie ma żadnych rzeczowych argumentów przemawiających za tezą, że podpis uznany w obecności notariusza za własny ma mniejszą moc niż podpis w obecności notariusza fizycznie złożony lub zgoda jest tej mocy pozbawiony. Jeżeli podpis na dokumencie nie był złożony w obecności notariusza, to jego następcze uznanie przed notariuszem jest wystarczające.

Obie te postacie notarialnego poświadczenia podpisu mają zatem tożsame skutki, także z perspektywy art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Mimo różnic występujących w formułach obu poświadczeń ich rola jest identyczna, bowiem bez względu na treść sporządzanego poświadczenia każde z nich jest wzmianką umieszczoną

przez notariusza na dokumencie, że złożony podpis pochodzi od osoby, na którą wskazuje jego treść.

8. Skoro urzędowe poświadczenie podpisu na dokumencie prywatnym może być dokonane także w innym czasie niż czynność prawna (uchwała SN z 13 maja 2015 r., III CZP 15/15), wymaga rozważenia czy osoba, która złożyła oświadczenie woli w imieniu osoby prawnej jako członek jej organu, prokurent itp., ale nie jest już umocowana do działania w imieniu tej osoby nadal może uznać za własny podpis złożony na dokumencie ucieleśniającym daną czynność. W postanowieniu z 29 kwietnia 2015 r., IV CSK 529/14 (OSNC-ZD 2016, nr C, poz. 58), Sąd Najwyższy na tle art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wyjaśnił, że osoba, która przestała pełnić określoną funkcję może złożyć notarialne oświadczenie potwierdzające autentyczność podpisu na dokumencie sporządzonym w czasie jej urzędowania. Pogląd ten należy podzielić.

Ustawodawca zastrzega z reguły wymóg notarialnego poświadczenia podpisu w sytuacjach, w których konieczna jest jednoznaczna i niebudząca wątpliwości identyfikacja określonej osoby jako autora oświadczenia zawartego w dokumencie. Według art. 85 § 1 pr.not. przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności. Stwierdzenie powinno nastąpić na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów – w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej (art. 85 § 2 pr.not.). Przy wykonywaniu tych czynności notariusz jest obowiązany do dochowania szczególnej staranności oraz czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (zob. m.in. wyroki SN: z 26 lipca 2012 r., II CSK 750/11; z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 104/17, OSNC 2018, nr 3, poz. 35; z 12 marca 2021 r., V CSKP 42/21).

W sytuacji zatem, gdy notariusz poświadcza, że w jego obecności określona osoba uznała podpis za własny, czynność ta odnosi się jedynie do złożenia oświadczenia wiedzy przez tę osobę, weryfikacji jej tożsamości i porównania jej danych osobowych (imienia i nazwiska) z danymi objętymi podpisem.

Poświadczając w ten sposób podpis notariusz stwierdza przede wszystkim tożsamość osoby uznającej podpis za własny, a nie inne jej cechy, jak np. zdolność do czynności prawnych, pełnioną funkcję, czy przysługujące jej prawa. W tym znaczeniu uznanie podpisu za własny ma charakter osobisty. Oznacza to, że dla skutków uznania podpisu za własny istotne znaczenie ma stan faktyczny istniejący w chwili dokonania czynności prawnej (składania oświadczeń woli), a nie w chwili poświadczania podpisu. Natomiast poświadczenie podpisu ze względu na jego osobisty charakter może zostać dokonane również wówczas, gdy powyższy stan faktyczny ulegnie zmianie. Dotyczy to także sytuacji, gdy osoba, której podpis podlega poświadczeniu nie jest już umocowana do reprezentacji podmiotu dokonującego czynności prawnej.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c podjął uchwałę, jak w sentencji.

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Marcin Łochowski

(D.Z.)

[r.g.]