



Gałecki
and Associates

OPINIA PRAWNA

**MOŻLIWOŚĆ SKŁADANIA
PODPISU ZŁOŻONEGO ODRĘCZNIE
NA EKRANIE DOTYKOWYM
URZĄDZENIA ELEKTRONICZNEGO**

**- NA POTRZEBY UMÓW POŚREDNICTWA W OBROCIE
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Warszawa, dnia 18 lipca 2024 r.

1. PRZEDMIOT OPINII:

Niniejsza opinia prawna została opracowana w celu udzielania odpowiedzi na pytania postawione SignSafe sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („**Spółka**”), w związku z komercjalizacją rozwiązania polegającego na oferowaniu funkcjonalności aplikacji SignSafe („**Aplikacja**”) służącej do zdalnego podpisywania dokumentów.

Przedmiotem analizy jest udzielenie odpowiedzi na pytanie czy korzystanie z Aplikacji na potrzeby zawierania umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami spełnia ustawowe wymogi formalno – prawne co do formy zawierania ww. umów.

2. STAN FAKTYCZNY:

- Spółka opracowała Aplikację służącą do zdalnego podpisywania dokumentów.
- Spółka oferuje obecnie Aplikację, jako produkt do elektronicznego obiegu dokumentów do wykorzystania w obiegu korporacyjnym oraz w relacjach B2B, B2C.
- Technicznie złożenie podpisu w Aplikacji odbywa się poprzez złożenie podpisu (w postaci znaku graficznego ujawniającego cechy behawioralne osoby składającej podpis) na nośniku elektronicznym np. na ekranie dotykowym tabletu lub smartfonu.

3. ANALIZA PRAWNA:

3.1. FORMA UMOWY POŚREDNICTWA W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.) umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

Z powołanego przepisu wynika jedynie, że umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (w zakresie nieważności umowy zawartej bez zachowanie wymaganej formy zob. również wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 06.09.2019 r., sygn. XXIII Ga 278/19).

Nieważność jest najdalej idącą sankcją związana z niedochowaniem wymaganej formy, brak umowy w formie pisemnej (bądź innej formie kwalifikowanej, jak np. akt notarialny) oznacza bowiem, że nie dochodzi do nawiązania stosunku prawnego pośrednictwa. Zważywszy na niedookreślenie w obowiązujących przepisach samego pojęcia czynności pośrednictwa, konieczne jest, aby umowy dotyczące usług związanych z pomocą w zbyciu lub nabyciu jakiegokolwiek prawa do nieruchomości zawierane były co najmniej w formie pisemnej.

3.2. FORMY OŚWIADCZENIA WOLI

Zgodnie z art. 60 KC, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażone przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej.

Według M. Safjana zasada ta polega na tym, że wymaganie dokonania czynności prawnej w formie szczególnej (pisemnej, notarialnej, z podpisem urzędowo poświadczonym, z datą pewną, itp.) musi wynikać każdorazowo z wyraźnego przepisu ustawy. Brak zachowania formy szczególnej oznacza więc, że oświadczenie woli osoby dokonującej czynności może być wyrażone w formie dowolnej, a więc przez jakiekolwiek zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (M. Safjan [w]: *Kodeks cywilny*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, 2018, kom. do art. 60, nb 1).

W związku z tym wyjątki, o których mowa wyżej, polegają na postawieniu ustawowego wymogu dokonania czynności prawnej w formie szczególnej (np. pisemnej, notarialnej, z podpisem urzędowo poświadczonym, z datą pewną) pod zastrzeżonym rygorem (np.

nieważności, niedopuszczalność powoływania się w sporze na dowód z zeznań świadków lub przesłuchania stron na fakt dokonania czynności). W ramach obowiązującej zasady swobody umów, strony czynności prawnej mogą również zastrzec określoną formę oświadczeń woli dla wywołania sprecyzowanych w niej skutków.

3.3 FORMA ELEKTRONICZNA

Zgodnie z art. 78¹ § 1 KC, do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

3.4 FORMA PISEMNA

Zgodnie z art. 78 KC, do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Do zawarcia umowy wystarcza wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany.

Forma sporządzenia dokumentu ma znaczenie również z punktu widzenia dochodzenia roszczeń w ramach procedury cywilnej. Zgodnie z 245 KPC, dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument prywatny nie może istnieć bez podpisu¹, choć początkiem dowodu na piśmie może być każdy dokument, z którego treści bezpośrednio lub pośrednio wynika fakt dokonania czynności². Domniemania autentyczności podpisu oraz tożsamości wystawcy przyjętego w ww. przepisie, nie będzie można, więc przypisać oświadczeniu złożonemu w formie dokumentowej³. W celu rozstrzygnięcia, czy podpis złożony za pośrednictwem Aplikacji spełnia warunki formy

¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r., sygn. akt III CSK 299/07.

² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., sygn. akt II CK 527/03.

³ patrz Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2019 r., sygn. akt I ACa 672/19

pisemnej, w dalszej części opinii przedstawiono analizę cech i funkcji podpisu w kontekście definicji własnoręczności.

Kluczowym elementem zachowania formy pisemnej w rozumieniu art. 78 KC jest złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Jak wskazano wyżej dokumentem w rozumieniu KC nie jest jedynie dokument w formie papierowej, ale każdy nośnik informacji umożliwiający zapoznanie się z jej treścią.

Wynika zatem z tego, że dla zachowania formy pisemnej oświadczenie może być utrwalone na jakimkolwiek nośniku, w tym również nośniku elektronicznym.

Analogicznie również własnoręczny podpis może być złożony na jakimkolwiek nośniku informacji. Według J. Grykiela *„podpis w tradycyjnym rozumieniu tego pojęcia stanowi niepowtarzalny znak graficzny, charakterystyczny dla danej osoby, indywidualizujący tę osobę w obrocie prawnym. Podpis wywodzi się, co do zasady, od imienia i nazwiska osoby, która go składa. Nie jest to jednak bezwzględny wymóg ustawowy, lecz raczej rezultat ukształtowanego w tym zakresie zwyczaju. W pełni dopuszczalne jest, jak się wydaje, posługiwanie się jakimkolwiek znakiem graficznym, który dostatecznie indywidualizuje osobę składającą podpis, a jednocześnie nie wprowadza w błąd co do jej tożsamości. Konieczność własnoręczności podpisu wynika z tego, że przy podpisie chodzi o udokumentowanie nie tylko nazwiska, ale także charakteru pisma. Podpis na dokumencie nie musi być czytelny. Najważniejsze, aby w odpowiednim stopniu odzwierciedlał indywidualne cechy osoby go składającej. Ustawodawca nie precyzuje, w jakim miejscu należy złożyć podpis na dokumencie. Ukształtowany w tym zakresie zwyczaj, dyktowany rolą przypisywaną podpisowi, nakazuje złożenie podpisu pod tekstem dokumentu. Podpis powinien być złożony na oryginale dokumentu obejmującego treść czynności prawnej, dla której wymagana jest forma pisemna. Nie wystarcza, aby każda ze stron podpisała*

dokument obejmujący treść umowy, wysłała ten dokument faksem lub jego zeskanowaną kopię pocztą elektroniczną drugiej stronie, która następnie złoży na nim swój podpis”.⁴

Co do zasady – w sensie prawnym - nie ma różnicy pomiędzy podpisem składanym własnoręcznie na nośniku papierowym a podpisem składanym na nośniku elektronicznym. Podpis składany przy zastosowaniu Aplikacji będzie wykazywał te same osobiste cechy behawioralno – grafologiczne, co podpis składany na dokumencie papierowym.

W doktrynie prawa cywilnego podpis składany odręcznie na ekranie dotykowym urządzenia elektronicznego nazywany jest odręcznym podpisem biometrycznym⁵ lub odręcznym podpisem elektronicznym, a walor formy pisemnej takiego podpisu znajduje potwierdzenie w stanowisku piśmiennictwa prawnego.

„Do zachowania pisemnego charakteru umowy wystarcza, aby tożsamość stron dawała się bez trudu ustalić, a treść umowy była w każdej chwili osiągalna, możliwa do odtworzenia w oryginalnym kształcie i powielana w zwykłym toku czynności, tj. np. za pomocą powszechnie stosowanego oprogramowania”.⁶

„Jako złożenie [...] oświadczenia będzie mogło być potraktowane złożenie odręcznego podpisu na ekranie dotykowym, w wyniku którego zostanie wygenerowany odpowiedni dokument (plik), w szczególności zawierający treść składanego oświadczenia oraz cechy podpisu”.⁷

Praktyka orzecznicza Sądu Najwyższego określiła minimum wymagań koniecznych do uznania znaku pisarskiego za podpis tj.: *by wyrażał, co najmniej nazwisko, umożliwiał*

⁴ (J. Grykiel [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, red. M. Gutowski, 2018, kom. do art. 78).

⁵ Z. Długosz, K. Stolarski, *Forma czynności prawnej dokonanej odręcznym podpisem biometrycznym*, PPH 2018/7/28-33

⁶ W. Kocot, *Glosa do postanowienia SN z 22.02.2007 r., IV CSK 200/06*, poz. 110

⁷ Z. Długosz, K. Stolarski, *Forma czynności prawnej dokonanej odręcznym podpisem biometrycznym*, s. 28–33

identyfikację autora, przynajmniej według takich kryteriów, jak cechy indywidualne i powtarzalne⁸.

Orzeczenie to w ogóle nie traktuje o nośniku, na jakim powinno zostać złożone oświadczenie w formie pisemnej (niektóre przepisy wprost odnoszą się do formy papierowej dokumentów), co zauważają również komentatorzy - *nie można jednak nie dostrzec, że w obecnym stanie techniki podpis własnoręczny zastępowany jest niekiedy przez podpis elektroniczny czy kwalifikowany podpis elektroniczny.*⁹

Konieczność własnoręczności podpisu wynika z tego, iż przy podpisie chodzi o udokumentowanie nie tylko brzmienia nazwiska, lecz także charakteru pisma, aby w ten sposób ułatwić rozpoznanie osoby – jest to wymaganie niezbędne dla bezpieczeństwa obrotu¹⁰.

Złożenie odręcznego podpisu biometrycznego powinno pozwalać na udokumentowanie podpisu jako znaku graficznego oraz zarejestrowanie indywidualnych cech wskazujących na charakter pisma osoby składającej podpis. Przy założeniu spełnienia szczególnych warunków, czynność składania podpisu za pośrednictwem Aplikacji różni się od formy tradycyjnej nośnikiem, na którym jest utrwalany i sposobem jego przechowywania.

4. WNIOSKI:

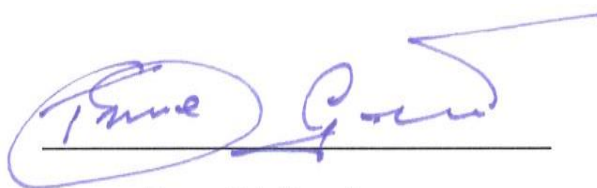
- Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dla swojej ważności wymaga formy pisemnej lub formy elektronicznej.

⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt II CSK 518/15

⁹ Piaskowska Olga Maria (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe.* Komentarz, WKP 2020.

¹⁰ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1997 r., sygn. akt II CKN 153/97.

- Podpis złożony za pomocą Aplikacji jest podpisem własnoręcznym, a oświadczenie woli podpisane za pośrednictwem Aplikacji spełnia wymogi formy pisemnej.
- Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarta przez strony przy użyciu Aplikacji spełnia wymogi, co do wymaganej przez przepisy formy.



Tomasz Gałecki – radca prawny