

## KILKA UWAG W KWESTII CZYNNOŚCI NOTARIALNYCH ONLINE

dr hab. Paweł A. Blajer \*

Trzydziesta rocznica uchwalenia ustawy Prawo o notariacie przypada na czas w historii Polski szczególnie. Truizmem stało się już stwierdzenie, że pandemia COVID-19 dotyka wszelkich aspektów życia społecznego i gospodarczego w naszym kraju. Obok oczywistych tragicznych skutków, jak każdy kryzys w historii pociąga za sobą zwiększoną mobilizację społeczną. Dotychczasowe, tradycyjne aksjomaty podlegają przewartościowaniu jako nieodpowiadające potrzebom współczesności; w ich miejsce poszukuje się nowych rozwiązań, które umożliwiłyby dostosowanie się do diametralnie zmienionych warunków. Na plan pierwszy wysuwa się przede wszystkim troska o bezpieczeństwo i zdrowie publiczne, zakładająca konieczność podjęcia wszelkich środków przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się pandemii.

Co oczywiste, pandemia nie pozostała również bez wpływu na działalność notariuszy, a także na jej postrzeganie w społeczeństwie. Już pierwsza fala pandemii wiosną 2020 roku postawiła pod znakiem zapytania jeden z naturalnych i niekwestionowanych – jak mogłoby się wydawać – elementów wykonywania tego zawodu: bezpośredni kontakt ze stroną dokonywanych przez notariusza czynności notarialnych. W trosce o bezpieczeństwo swoje,

swoich pracowników i klientów, niektórzy notariusze chwilowo ograniczyli funkcjonowanie swoich kancelarii, co spowodowało niemal natychmiastowy odzew medialny w postaci doniesień o niebezpieczeństwie zablokowania obrotu prawnego (przede wszystkim w zakresie obrotu nieruchomościami, spraw spadkowych, funkcjonowania spółek prawa handlowego) <sup>1</sup>.

Zarysowany problem został również szybko dostrzeżony przez naukę prawa, czego efektem stało się w szczególności opublikowanie przez grono wybitnych specjalistów prawa cywilnego z kilku ośrodków naukowych (prof. E. Rott-Pietrzyk, prof. F. Zolla, prof. D. Szostka i dr. M. Grochowski), niezwykle interesującego opracowania – „Czynności notarialne online – podstawy *de lege lata* i uwagi *de lege ferenda*” <sup>2</sup>. W opracowaniu tym jego autorzy przedstawili swoje poglądy w kwestii dopuszczalności dokonywania czynności notarialnych – w tym sporządzania aktów notarialnych – z wykorzystaniem elektronicznych środków porozumiewania się na odległość. Ich zdaniem, w związku z aktualną sytuacją pandemiczną oraz przy zastosowaniu metody wykładni funkcjonalnej przepisów prawa dotyczących formy aktu notarialnego, czynności takie mogą

\* Notariusz w Krakowie

1 Por. np. P. Rojek-Socha, J. Ojczyk, *Koronawirus zatapia notariuszy, kołem ratunkowym – akty online*, <https://www.prawo.pl/prawnicy-sady/elektroniczny-akt-notarialny-rekomendacje-jak-wprowadzic-w-499237.html> <https://www.prawo.pl/prawnicy-sady/elektroniczny-akt-notarialny-rekomendacje-jak-wprowadzic-w-499237.html> (dostęp: 09.11.2020).

2 „Forum Prawnicze” 2020, nr 4, s. 38–56.

zostać uznane za w pełni ważne i skuteczne – na równi z czynnościami dokonywanymi w sposób tradycyjny. Stwierdzeniu temu towarzyszą konkretne propozycje w zakresie dokonywania czynności notarialnych *online*. Dotyczą one w szczególności następujących kwestii:

- procedura dokonania takich czynności powinna mieć w całości charakter zapisu audio-video, rejestrującego przeprowadzoną przez notariusza wideokonferencję *online*;
- potwierdzenie tożsamości uczestników czynności powinno następować poprzez okazanie do kamery dowodu osobistego i porównanie przez notariusza zdjęcia w dokumencie z twarzą osoby biorącej udział w czynności; następnie system informatyczny dokonywałby równocześnie technicznego potwierdzenia autentyczności dowodu tożsamości oraz zweryfikowania danych biometrycznych, poprzez zestawienie ze sobą zdjęcia i skanu twarzy zweryfikowanej osoby; w ramach identyfikacji strony czynności notarialnej istotne znaczenie miałyby również aktywacja kwalifikowanego podpisu elektronicznego;
- podpis na „dokumencie notarialnym” dokonywany byłby za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego jako równoważnego podpisowi własnoręcznemu; strona czynności podpisywałaby w ten sposób plik przesłany przez notariusza e-mailem albo umieszczony „w chmurze”, sam zaś proces podpisywania dokumentu wymagałby starannej obserwacji przez notariusza w ramach wideokonferencji.

Powyższe propozycje autorzy opierają m.in. na doświadczeniach związanych z funkcjonującym w polskim porządku prawnym już od 2018 roku elektronicznym wypisem aktu notarialnego,

opatrywanym przez notariusza kwalifikowanym podpisem elektronicznym i umieszczanym w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) oraz przewidzianą w art. 97 par. 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie<sup>3</sup> możliwością elektronicznego poświadczania przez notariusza zgodności odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem.

Warunkiem urzeczywistnienia tej propozycji – zdaniem jej autorów – byłoby utworzenie odpowiedniego systemu informatycznego, pozwalającego na zdalną transmisję dokonywanych czynności notarialnych, ich nagranie oraz obieg elektronicznych dokumentów. Temu technicznemu przedsięwzięciu powinna towarzyszyć zmiana przepisów wykonawczych dotyczących przechowywania dokumentów i ich archiwizowania, jak również nowelizacja art. 92a pr. not. poprzez dopuszczenie możliwości umieszczania w CREWAN wszystkich elektronicznych wypisów aktów notarialnych, a nie tylko wypisów aktów notarialnych zawierających w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS.

Znaczenie tej publikacji – w opinii piszącego te słowa – jest nie do przecenienia. Po raz pierwszy tak jednoznacznie został zaprezentowany postulat radykalnej zmiany spojrzenia na czynności notarialne i uwzględnienia przy ich dokonywaniu środków porozumiewania się na odległość. Ponadto postulat ten został przedstawiony na szerokim forum prawniczym, a więc nie ograniczono go – jak dotąd – do dyskusji w wąskim gronie specjalistów z pogranicza prawa i informatyki, albo też

4 Zmiany wprowadzone mocą ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 568).

5 Wyjaśnienie wielu problematycznych kwestii przyniosło ze sobą dopiero opracowanie przez Krajową Radę Notarialną we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości i Ministerstwem Aktywów Państwowych Rekomendacji dobrych praktyk notarialnych na zgromadzeniach wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i walnych zgromadzeniach spółek akcyjnych, w których udział możliwy jest za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

6 Na podstawie art. 31 z ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1842).

7 <https://www.openpetition.de/petition/online/digitaler-notarvertrag-fuer-immobilienkaeufer-jetzt> (dostęp: 9.11.2020).

8 Warto podkreślić, że w Estonii prace nad tym systemem rozpoczęte zostały na długo przed początkiem pandemii COVID-19, a sama pandemia przyspieszyła tylko jego wdrożenie.

do publikacji w notarialnych czasopiśmie branżowych. Wysuwane przez autorów na poparcie przytoczonych tez argumenty również są bardzo przekonujące. W szczególności należy podkreślić znaczenie odwołania się do rozwiązań funkcjonujących już aktualnie w ramach postępowania cywilnego, umożliwiających m.in. przeprowadzenie rozprawy w całości *online* (art. 235 § 2 k.p.c.), gdzie nie tylko strony postępowania, ale także część składu orzekającego może przebywać poza budynkiem sądu.

Co oczywiste, z punktu widzenia praktyka niektóre spostrzeżenia autorów wymienionej publikacji mogą budzić pewne zastrzeżenia, o czym będzie mowa poniżej. W ocenie piszącego te słowa jej autorzy dostrzegli jednak dwie okoliczności o fundamentalnym znaczeniu dla polskiego notariatu:

- istotną rolę notariuszy w eliminowaniu zjawiska technologicznego wykluczenia określonych grup społecznych;
- konieczność aktywnej partycypacji notariuszy we wszelkich inicjatywach dotyczących zastosowania nowoczesnych technologii w ramach ich działalności – a nawet więcej – podejmowania tego typu inicjatyw, bez oczekiwaniami, że zrobi to za nich ktoś inny.

Obu tym zagadnieniom zostanie poświęcone nieco uwagi w dalszym ciągu niniejszych rozważań.

Nie tylko jednak wypowiedzi przedstawicieli nauki, pozostające w związku z obecną sytuacją pandemiczną, zachęcają do pochylenia się nad problematyką szerszego wykorzystania nowoczesnych technologii w działalności notariuszy. Skłaniają do tego również

konkretne zmiany legislacyjne, które przyniosły ostatnie miesiące, w tym w szczególności wprowadzenie szerszej możliwości odbywania zgromadzeń wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i walnych zgromadzeń spółek akcyjnych, za pomocą środków komunikacji elektronicznej<sup>4</sup>. Regulacje te postawiły notariuszy w obliczu prawnych i technologicznych problemów związanych ze sporządzeniem protokołów z takich zgromadzeń<sup>5</sup>. Do najnowszych unormowań prawnych zwiększających wykorzystanie nowych technologii w codziennej działalności kancelarii notarialnych należy też zaliczyć przyznanie notariuszom kompetencji do weryfikacji dokumentów elektronicznych pochodzących od organów administracji publicznej oraz ich konwersji na dokumenty papierowe<sup>6</sup>.

Odczuwalna tendencja do szerszego uwzględnienia nowoczesnych technologii w działalności notariuszy, w tym w szczególności środków porozumiewania się na odległość, nie zamyka się zresztą w granicach naszego kraju. Podobne postulaty, przybierające już zresztą sformalizowaną postać petycji do właściwych organów administracji publicznej, podnoszone są np. w Niemczech<sup>7</sup>. Tam również uzasadnieniem dla dokonywania czynności notarialnych *online* jest bezpośrednio zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, związane z pandemią COVID-19.

Jednak zdecydowanie najbardziej radykalne rozwiązania przyjęte zostały w Estonii, gdzie z dniem 6 kwietnia 2020 roku stało się możliwe dokonywanie czynności notarialnych na odległość, w ramach opracowanego przez estońską Izbę Notarialną systemu *e-notary*<sup>8</sup>. System ten umożliwia sporządzanie aktów notarialnych

w sposób zbliżony do dotychczasowej praktyki dotyczącej tradycyjnych aktów notarialnych dochodzących do skutku w kancelarii notarialnej, z tą różnicą, że strony czynności i notariusz nie muszą się już znajdować w tym samym pomieszczeniu. Strona biorąca udział w czynności musi natomiast dysponować komputerem z kamerą i mikrofonem oraz podpisem elektronicznym, jak również dostępem do Internetu umożliwiającym transmisję audio-video *online*. W praktyce, wszelkie dokumenty przygotowywane są przed ustalonym terminem spotkania (wideokonferencji) za pomocą platformy administrowanej przez Estońską Izbę Notarialną (*Notarite Koda*). Za jej pośrednictwem możliwy jest również wybór notariusza przygotowującego dokumenty oraz ustalenie z nim terminu spotkania. Użytkownikami systemu są bowiem wszyscy estońscy notariusze. W umówionym terminie strony czynności logują się do opisanej platformy (strona [www.notar.ee](http://www.notar.ee)), po czym następuje proces ich weryfikacji, za pomocą systemu identyfikacji (produkt *Veriff*), specjalnie opracowanego w tym celu przez zewnętrznego providera. Po sprawdzeniu tożsamości stron notariusz komunikuje się z nimi *online*, po czym strony podpisują dokumenty za pomocą podpisu elektronicznego. Wideokonferencja może być ponadto w każdej chwili przerwana w przypadku problemów z połączeniem internetowym albo wątpliwości co do tożsamości osoby biorącej udział w czynności lub jej rzeczywistej woli. Opisany sposób dokonywania czynności ma charakter całkowicie fakultatywny – tzn. strony mogą zdecydować się na osobistą wizytę w kancelarii i sporządzenie aktu notarialnego w tradycyjny sposób. W świetle dostępnych statystyk obecnie

ok. 10% ogółu czynności notarialnych dochodzi do skutku za pośrednictwem platformy *e-notary*<sup>9</sup>.

Wyżej opisane postulaty środowisk naukowych oraz wdrażane w innych krajach rozwiązania informatyczne zachęcają do podjęcia dogłębnych rozważań, a następnie realnych prac, nad skutecznym systemem zdalnego dokonywania czynności notarialnych. Sam autor niniejszego opracowania doświadcza bowiem, jak w przeciągu ostatniego roku zmieniły się zasady funkcjonowania we wszelkich przejawach jego „pozanotarialnego” życia zawodowego. Zdalnie prowadzone są wykłady akademickie, w taki sam sposób odbywają się egzaminy, obrony magisterskie i doktorskie, na odległość spotykają się członkowie Rad Wydziałów i innych rad i komisji, głosowane – również w trybie tajnym – są uchwały we wszelkich sprawach, w tym osobowych. Jak wskazywano powyżej, obowiązujące prawo dopuszcza przeprowadzenie rozpraw sądowych *online*. Czy zatem rzeczywiście dokonywanie na odległość czynności notarialnych stanowi – ze względu na ich specyfikę – rozwiązanie całkowicie abstrakcyjne i nie do pomyślenia zarówno obecnie, jak i w dającej się przewidzieć przyszłości?

Jak się wydaje, na powyższe pytanie należałoby udzielić odpowiedzi przeczącej, na co dobitnie wskazują wyżej powołane postulaty doktrynalne, a także realne próby ich praktycznej implementacji. Jednak jednocześnie należy podkreślić, że sama pandemia COVID-19 nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla natychmiastowych i radykalnych zmian w aktualnej praktyce dokonywania czynności notarialnych. Dzieje się tak z dwóch zasadniczych powodów:

1. Jak wykazały badania ankietowe prowadzone przez dr M. Nowocię z Polskiego Instytutu Notarialnego, dotyczące sytuacji notariatu w obliczu zagrożenia zakażeniem wirusem SARS-CoV-2, początkowe, podnoszone w mediach obawy, dotyczące ryzyka zamykania się kancelarii notarialnych w związku z rozprzestrzenieniem się pandemii i uchylania się tym samym przez notariuszy od dokonywania czynności notarialnych, okazały się całkowicie bezpodstawne. Notariusze – w dużej mierze zapewne pod wpływem przymusu ekonomicznego – generalnie nie zawiesili swojej działalności, jak sugerowano w środkach masowego przekazu. Przeciwnie, przedsięwzięli często zaawansowane i kosztowne środki ochronne celem zapewnienia bezpieczeństwa stronom dokonywanych czynności i swoim pracownikom. Nie po ich stronie leży zatem odpowiedzialność za ograniczenie obrotu prawnego, które przyniosła ze sobą pandemia. W przypadku działalności notariuszy ograniczenie to przybrało postać spadku ilości dokonywanych czynności notarialnych, na co wskazała znakomita większość ankietowanych w ramach tego badania. Skutek ten nastąpił pomimo – raz jeszcze należy to podkreślić – generalnej gotowości notariuszy do dokonywania czynności notarialnych.

2. Natychmiastowe wprowadzenie systemu zdalnego dokonywania czynności notarialnych nie przyniosłoby również znaczącego zmniejszenia niebezpieczeństwa dla najbardziej zagrożonych w czasie pandemii osób starszych i chorych. Osoby te w zdecydowanej większości nie skorzystałyby ze wszelkich korzyści związanych z umożliwieniem dokonywania czynności notarialnych *online*, przede wszystkim z uwagi

na bardzo częste w tej grupie społecznej zjawisko wykluczenia technologicznego.

Powyższe obserwacje pozostają jednak bez wpływu na generalne założenie, że choć zdalne dokonywanie czynności notarialnych nie jest być może nagłą potrzebą chwili, aktualna sytuacja pandemiczna sprzyja podjęciu prac nad opracowaniem systemu umożliwiającego ich dokonywanie, a następnie sfinalizowaniu ich w rozsądnym terminie. Na marginesie warto zauważyć, że również w Estonii system zakładający możliwość dokonywania czynności notarialnych *online* opracowywany był od dłuższego czasu, a epidemia przyczyniła się jedynie do jego szybszego wdrożenia. Nie jest również tak, że po jego implementacji cały obrót notarialny przeniósł się natychmiast do Internetu. Wciąż zdecydowana większość czynności notarialnych dokonywana jest w tym kraju w tradycyjny sposób.

Stąd powinien wynikać wniosek, że do opracowania takiego systemu potrzebny jest czas, konieczny na przeprowadzenie niezbędnych badań pilotażowych dotyczących jego ostatecznego kształtu. Niezbędna jest również dogłębna analiza kosztów takiego przedsięwzięcia, przede wszystkim w zakresie ich optymalizacji. Doświadczenia innych krajów wskazują, jak kosztowne mogą być próby wdrożenia systemów elektronicznego obrotu nieruchomościami, bez całościowego uwzględnienia uwarunkowań prawnych i organizacyjnych takiego przedsięwzięcia<sup>10</sup>.

W tym właśnie względzie, tj. w aspekcie czasu koniecznego na opracowanie systemu dokonywania czynności notarialnych *online*, jego kosztów oraz zakresu towarzyszących temu zmian legislacyjnych, poglądy piszącego te słowa

<sup>10</sup> Szeroko na temat podejmowanych w Anglii i Walii prób wdrożenia systemu *e-conveyancing* oraz fiaska tego przedsięwzięcia: P. Blajer, *Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law: komputeryzacja rejestrów; e-conveyancing*, „Rejent” 2016, nr 9, s. 9 i n.

różnią się od tez przytoczonych przez autorów opracowania *Czynności notarialne online – podstawy de lege lata i uwagi de lege ferenda*, choć – co wymaga podkreślenia – podziela on w pełni wizję zdalnego dokonywania tych czynności.

Przed wszystkim należy podkreślić, że decyzja co do samej możliwości dokonywania tych czynności nie może być pozostawiona poszczególnym notariuszom i opierać się na dokonywanej przez nich samodzielnie wykładni prawa. Efektem takiego rozwiązania byłby całkowity chaos prawny, związany z możliwością różnorodnej kwalifikacji tak sporządzonych dokumentów przez uczestników obrotu i – w szczególności – organy administracji publicznej i sądy. Bieżąca praktyka funkcjonowania kancelarii notarialnych dowodzi, jak niekonsekwentnie dokumenty elektroniczne (np. dokumenty geodezyjne) traktowane są przez sądy wieczystoksięgowe, choć ich dematerializacja jest usankcjonowana prawnie. Prace nad wprowadzeniem systemu zdalnego dokonywania czynności notarialnych powinny być zatem prowadzone na szczeblu centralnym, bo tylko w ten sposób można zapewnić stronom czynności i samym notariuszom równy dostęp do korzyści oferowanych przez taki system. Należy zresztą podkreślić, że praktycznie wszystkie dotychczasowe inicjatywy w zakresie upowszechniania nowoczesnych technologii w działalności notariuszy przebiegały według powyższego scenariusza. Taki również wariant został wybrany w Estonii, gdzie platforma służąca do zdalnego dokonywania czynności notarialnych została opracowana przez estońską

Izbę Notarialną i jest przez nią administrowana, po uzyskaniu akceptacji ze strony władz publicznych. Uznano, że jedynie przyjęcie takiego rozwiązania zapewnia elementarny poziom bezpieczeństwa przy dokonywaniu czynności, przede wszystkim w zakresie właściwej identyfikacji jej stron.

Wdrożenie systemu zdalnego dokonywania czynności notarialnych powinno zostać również ściśle powiązane z informatycznym opracowaniem, a także prawnym uregulowaniem, formy elektronicznego aktu notarialnego (a nie tylko samego elektronicznego wypisu aktu notarialnego, co nastąpiło w art. 110a pr. not.). Dyskusje nad takim projektem podejmowano zresztą już w przeszłości i to zresztą nawet tej stosunkowo odległej. W ramach Fundacji na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego przy Krajowej Radzie Notarialnej zostały opracowane opinie w zakresie zasadności wprowadzenia do polskiego systemu prawnego elektronicznego aktu notarialnego. Punktem wyjścia były w tym zakresie badania prawnoporównawcze odwołujące się do doświadczeń z elektronicznym aktem notarialnym państw, w których również funkcjonuje model notariatu łańciskiego, przede wszystkim Francji oraz Austrii. Oczywiście, przyjmowane w tych państwach rozwiązania prawne różnią się w szczegółach. Tytułem przykładu można wskazać, że we Francji funkcjonuje obecnie wyłącznie elektroniczny akt notarialny, bez tradycyjnego, tj. „papierowego” ekwiwalentu, z którego wypisy (odpisy, wyciągi) wydaje się zarówno w postaci elektronicznej, jak i tradycyjnej. W Austrii natomiast przyjęto jako obligatoryjny dualizm postaci aktu notarialnego, co oznacza, że akt notarialny posiada obligatoryjnie

postać zarówno tradycyjną, jak i elektroniczną. Różne są również metody przyjmowane w celu składania podpisów na elektronicznym akcie notarialnym. We Francji wykorzystywany jest w tym celu digitizer, na którym podpis strony czynności składają rysikiem, a następnie dołączany jest on do aktu jako osobny obraz (osobny plik). W Austrii podpis na dokumencie elektronicznym składany jest z kolei zarówno przez strony, jak i przez notariusza, przy wykorzystaniu kwalifikowanego podpisu elektronicznego.

Wprowadzenie elektronicznego aktu notarialnego nie jest możliwe bez opracowania efektywnego systemu archiwizowania takich aktów notarialnych. W tym zakresie typowym rozwiązaniem jest tworzenie przez organy samorządu notarialnego centralnego archiwum (repozytorium) elektronicznych aktów notarialnych, w których przedmiotowe dokumenty są rejestrowane natychmiast po ich sporządzeniu. Należy podkreślić, że w elektronicznym repozytorium rejestrowane są oryginały elektronicznych aktów notarialnych, a nie elektroniczne wypisy tradycyjnych aktów notarialnych, jak to ma miejsce obecnie w Polsce na podstawie art. 92a pr. not.<sup>11</sup>. Za pośrednictwem tego typu repozytoriów udostępniane są także dane z aktów notarialnych odpowiednim instytucjom państwowym i organom administracji publicznej.

W opinii autora niniejszego opracowania utworzenie spójnego systemu informatycznego o wyżej zarysowanym kształcie stanowi pierwszy i konieczny etap na drodze do otwarcia możliwości zdalnego sporządzania aktów notarialnych. Uregulowanie postaci elektronicznego

aktu notarialnego umożliwiłoby również skonkretyzowanie prawnego charakteru tego, co rzeczywiście podpisywane jest przez strony w trakcie wideokonferencji *online*, prowadzonej na jednolitej platformie, administrowanej na szczeblu centralnym. Centralizacja i jednolite metody administrowania zwiększałyby również bezpieczeństwo transakcji, przede wszystkim w aspekcie możliwych nadużyć związanych z nieuprawnionym nagrywaniem przebiegu czynności notarialnej oraz konieczności zapewnienia ochrony danych osobowych.

Opisane wyżej zmiany organizacyjne, stanowiące krok w kierunku zdalnego dokonywania czynności notarialnych, nie są jednak możliwe, wbrew stanowisku autorów opracowania *Czynności notarialne online...*, bez obszernej nowelizacji ustawy – Prawo o notariacie. Warto zwrócić uwagę, jak istotne zmiany wprowadzono do tego aktu prawnego przy implementacji instytucji elektronicznego wypisu aktu notarialnego i CREWAN. W rzeczywistości umożliwienie dokonywania czynności notarialnych *online* wymagałoby rewizji całej ustawy i wielu aktów wykonawczych do niej. Konieczne byłoby np. przejrzyste uregulowanie trybu dokonywania takich czynności. Tylko takie rozwiązanie może doprowadzić do jego uniformizacji, a tym samym zapobiec prawdopodobnemu chaosowi prawnemu. Sugerowane zmiany nie pozostawałyby również bez wpływu na normy prawne określające sam status notariusza<sup>12</sup>.

Kreślenie jakichkolwiek scenariuszy co do możliwości wdrożenia zdalnego trybu dokonywania czynności notarialnych nie może jednak abstrahować od konkretnego stanu

11 Więcej na temat centralnych repozytoriów elektronicznych aktów notarialnych: P. Blajer, *Notariat łaciński a rejestr nieruchomości*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 21 i n.

12 Tytułem przykładu można wskazać ewentualne kontrowersje wokół problemu związanego z miejscem dokonywania czynności notarialnych, określonym w art. 3 pr. not., którego obecna, anachroniczna treść nie przystaje do wymogów współczesnego obrotu, a podlega niestety nad wyraz ścisłej interpretacji w orzecznictwie.

13 Stąd nieuprawnione jest pochopne szafowanie argumentem, w myśl którego skoro w Estonii istnieje możliwość dokonywania czynności notarialnych *online*, to w Polsce również nie powinno być z tym większych problemów. Różnice są w tym względzie aż nazbyt ewidentne. Dotyczą nie tylko obszaru Estonii (który odpowiada z grubsza łącznej powierzchni województwa małopolskiego, świętokrzyskiego i podkarpackiego, a więc właściwości dwóch lsb notarialnych w Polsce), liczby jej ludności (która nie osiąga nawet połowy ludności województwa małopolskiego), ale przede wszystkim stopnia informatyzacji instytucji publicznych i społeczeństwa. Warto też podkreślić, że w Estonii cały system elektronicznego obrotu prawnego, w tym obrotu nieruchomościami, był tworzony w latach 90. XX-wieku całkowicie od zera. Nie był więc obciążony zastanymi anachronicznymi rozwiązaniami prawnymi i organizacyjnymi, z którymi w istocie borykamy się w Polsce do dzisiaj.

14 W rzeczywistości oznaczałoby to poszerzenie zakresu kompetencji przyznanych notariuszowi na podstawie art. [95da par. 1 pr. not., a ograniczonych wyłącznie do procedury sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia. Por. także art. 31 z ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1842).

15 Na marginesie tych rozważań wypada zwrócić uwagę, że przykładem takich nieharmonijnych, a tym samym dysfunkcyjnych rozwiązań jest obowiązuje od 2018 r. nakaz umieszczania przez notariuszy w CREWAN elektronicznych wypisów aktów notarialnych zawierających w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS albo podlegające złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców KRS. Praktyczne znaczenie regulacja ta uzyskała dopiero z dniem 1 marca 2021 r., kiedy wnioskodawca składając wniosek w postępowaniu rejestrowym, będzie zobowiązany do podania numeru, pod którym wypis został zarejestrowany w CREWAN.

informatyzacji całego obrotu prawnego, w którym partycypują i na który oddziałują notariusze. W tym miejscu znowu z pomocą może przyjść model estoński, w którym dokonywanie czynności *online* za pośrednictwem platformy *e-notary* stanowi wyłącznie jeden z elementów w pełni elektronicznego obrotu prawnego między notariuszami z jednej, a różnymi instytucjami publicznymi z drugiej strony. Należy podkreślić, że za pośrednictwem tej platformy notariusz estoński uzyskuje dostęp do szesnastu różnych rejestrów publicznych, w tym w szczególności rejestru nieruchomości i katastru. Jakże skromnie prezentują się w tym względzie kompetencje polskiego notariusza, którego komunikacja z większością rejestrów publicznych jest bardzo ograniczona, ze względu albo na niepełną ich informatyzację, albo też wyłączenie dostępu do ich treści za pomocą systemu teleinformatycznego<sup>13</sup>. Na marginesie można wręcz zauważyć, że to właśnie te okoliczności, a nie postawa notariuszy, przyczyniły się w istotnym stopniu do spadku czynności notarialnych w okresie pandemii. Taki skutek miała praktyczna niemożliwość sprawdzenia przez notariuszy treści wniosku, o którym uczyniono wzmiankę w księdze wieczystej, lub też inspekcji akt księgi wieczystej. Przeszkód tych nie byłoby, gdyby notariusze za pośrednictwem systemu teleinformatycznego dysponowali dostępem do elektronicznego dziennika ksiąg wieczystych (lub nawet treści elektronicznych wniosków) oraz elektronicznych akt ksiąg wieczystych (których oczywiście jeszcze nie ma). Rozwiązania te powszechnie występują w krajach Europy Zachodniej, tymczasem w Polsce wydają się nadal czymś abstrakcyjnym.

Podobne uwagi można zgłosić odnośnie do dostępu np. do danych z ewidencji gruntów i budynków oraz akt stanu cywilnego. Praktyczne problemy z uzyskaniem w czasie pandemii stosowanych dokumentów częstokroć zniechęcały klientów kancelarii notarialnych do dokonywania zamierzonych czynności<sup>14</sup>. Praktycznym rozwiązaniem tej trudności byłoby przyznanie notariuszom kompetencji do konsultacji wymienionych rejestrów oraz żądania wydania dokumentów elektronicznych na rzecz stron dokumentowanej przez nich czynności.

Powyższe uwagi zachęcają do sformułowania tezy, że rozwój systemu elektronicznego obrotu prawnego, w tym elektronicznego obrotu nieruchomościami, którego jednym z elementów byłoby zdalne sporządzanie aktów notarialnych, powinien przebiegać harmonijnie. Brak tej harmonii może spowodować np., że choć w Polsce możliwe stanie się sporządzanie elektronicznych aktów notarialnych *online*, to uczestnicy obrotu pozostaną ograniczeni w praktycznej możliwości uzyskiwania elektronicznych dokumentów koniecznych do sporządzenia takich aktów (np. dokumentów geodezyjnych lub akt stanu cywilnego), albo też dokumenty te – oraz wypisy elektronicznych aktów notarialnych – będą miały ograniczone znaczenie w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej, tak jak ma to miejsce obecnie<sup>15</sup>.

Powyższe uwagi wskazują, jak skomplikowany i wieloaspektowy może okazać się proces wdrażania systemu zdalnych czynności notarialnych. Niezbędne jest ponadto uwzględnienie dalszych wątpliwości dotyczących przede wszystkim bezpieczeństwa uczestników



obrotu. Bardzo skomplikowana w ramach czynności *online* pozostaje kwestia należytego wykonania przez notariusza zasadniczego obowiązku wynikającego z art. 86 pr. not., a więc upewnienia się, że oświadczenia składane przez strony czynności notarialnych wolne są od wad, takich jak groźba, przymus, lub stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Paradoksalnie zatem rozwiązanie, które w założeniu miałoby chronić osoby szczególnie zagrożone w czasie pandemii, tj. osoby starsze lub chore, mogłoby okazać się właśnie dla tych osób szczególnie niebezpieczne. Wydaje się zresztą, że w odniesieniu do tej kategorii osób, będących przecież częstymi klientami kancelarii notarialnych, sama możliwość dokonywania czynności notarialnych *online* – nawet po wygaśnięciu pandemii – będzie jeszcze długo posiadała znaczenie marginalne<sup>16</sup>. Wniosek taki wypływa przede wszystkim z częstego w tych grupach społecznych zjawiska wykluczenia technologicznego. Podstawowe zatem zadanie notariuszy w tym względzie powinno polegać na niwelowaniu tego niekorzystnego zjawiska poprzez stworzenie takim osobom możliwości partycypacji w coraz bardziej skomplikowanym i zaawansowanym technologicznie obrocie prawnym. W tym kontekście rola notariuszy z punktu widzenia interesu publicznego, w perspektywie kilku następujących dekad, jest wręcz fundamentalna.

Z drugiej jednak strony trudno odmówić zasadności oczekiwaniom przedsiębiorców, dla których liczy się przede wszystkim szybkość obrotu i w związku z tym brak możliwości zdalnego sporządzenia aktu notarialnego obejmującego

np. poddanie się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., lub zdalnego poświadczenia podpisu na dokumencie, odczuwalny jest jako rzeczywisty problem i zbyt techniczny formalizm. Tym bardziej, że tak wiele czynności „urzędowych” mogą oni obecnie dokonywać *online*. Kwestia ta słusznie dostrzeżona została również przez autorów opracowania *Czynności notarialne online...*, postulujących rozważenie ograniczenia zakresu proponowanego przez nich systemu zdalnego dokonywania czynności notarialnych do „profesjonalnych uczestników obrotu”. I choć propozycja ta może w praktyce wywoływać wątpliwości interpretacyjne, zachęca ona do refleksji nad możliwością stopniowego wdrażania systemu zdalnego dokonywania czynności notarialnych. Być może należałoby w pierwszej kolejności dopuścić dokonywanie określonego rodzaju czynności notarialnych *online* (np. poświadczenia własnoręczności podpisu<sup>17</sup>), lub też początkowo ograniczyć możliwość partycypacji w tego typu czynnościach do określonej kategorii podmiotów (tj. właśnie „profesjonalnych uczestników obrotu”)<sup>18</sup>.

Konkludując dotychczasowe rozważania, stosunkowo swobodne ze względu na charakter niniejszej publikacji, autor chciałby jeszcze raz podkreślić konieczność aktywnego udziału polskich notariuszy w przedsięwzięciach związanych z upowszechnieniem nowoczesnych technologii we wszelkich obszarach ich działalności, a nawet inicjowania tego rodzaju przedsięwzięć. Kwestia dokonywania czynności notarialnych *online* nie jest przecież jedynym wyzwaniem, przed jakim stają obecnie notariusze. Zagadnieniem żywo dyskutowanym w teorii i praktyce jest przecież

<sup>16</sup> Trudno sobie w szczególności wyobrazić upowszechnienie w tej grupie społecznej kwalifikowanych podpisów elektronicznych – nawet w odległej perspektywie czasowej.

<sup>17</sup> Poświadczenie podpisów *online* przez *public notaries* jest rozwiązaniem powszechnie praktykowanym w jurysdykcjach *common law*. Choć tam działalność „notariuszy” sprowadza się zasadniczo do tej jednej czynności, to jednak uwierzytelnianie są w ten sposób również dokumenty o istotnym znaczeniu w obrocie, bo dotyczące przeniesienia praw do nieruchomości. Por. <https://www.notarize.com/signer/how-to>. Zupełnie inny status *public notary* w tych jurysdykcjach powoduje jednak, że zdalną komunikację pomiędzy „notariuszami” a ich klientami zapewniają prywatni pośrednicy internetowi, a nie organy samorządu notarialnego, tak jak ma to miejsce np. w Estonii.

<sup>18</sup> Istotne praktyczne znaczenie w tym względzie miałyby w szczególności kryteria umożliwiające logowanie do portalu służącego dokonywaniu zdalnych czynności notarialnych oraz okoliczność dysponowania podpisem elektronicznym, jako faktycznej przesłanki skutecznego ich dokonywania.

19 Por. D. Streichert, R.I.P. *lieber Notar – Wie die Blockchain Notare ersetzen könnte*, <https://www.blockchain-infos.de/blockchain-notare/> (dostęp: 9.11.2020).

20 Warto zwrócić uwagę, że prace nad wykorzystaniem technologii blockchain w ramach działalności notariuszy podjęte zostały już w 2018 r. – w kooperacji z organami administracji publicznej i przedsiębiorstwami informatycznymi – przez notariuszy włoskich, a ich rezultaty (w postaci projektu NotaioSmart) wydają się bardzo interesujące.

także wykorzystanie technologii *blockchain* w ramach obrotu nieruchomościami. W tym kontekście pojawiają się głosy o możliwości zastąpienia notariuszy przez inteligentne systemy informatyczne umożliwiające skuteczne rozporządzenie prawami do nieruchomości<sup>19</sup>. Oczywiście tego typu sugestie należy traktować z dystansem. Pomijają one fakt, że tak istotne życiowe sprawy, jak czynności dotyczące nieruchomości, dziedziczenia lub stosunków rodzinnych, ludzie jeszcze przez długie lata będą powierzali innym ludziom, a nie abstrakcyjnemu, „bezdusznemu” systemowi informatycznemu, także z uwagi na konieczność precyzyjnego ustalenia podmiotu odpowiedzialnego za ewentualne szkody lub inne problemy w urzeczywistnieniu

woli stron. Z punktu widzenia notariuszy istotne jest, by to właśnie do nich nadal zwracali się w tych sprawach ich klienci, a jest to możliwe jedynie, gdy zachowają kontrolę nad wciąż ewoluującymi narzędziami technologicznymi, wykorzystywanymi dla usprawnienia obrotu prawnego<sup>20</sup>. Autor niniejszego opracowania, jako absolwent liceum klasycznego, chciałby ponadto zwrócić uwagę, że starogrecki czasownik *κυβερνώω*, od którego pochodzi m.in. kluczowy dla niniejszych rozważań wyraz „cybernetyka”, oznacza w tłumaczeniu: „steruję”, „kontroluję”. Dla polskiego notariatu jest to swoista przestroga że utrzymanie kontroli i sterowności w środowisku nowoczesnych technologii jest absolutnie niezbędne. Również po zakończeniu pandemii.