



KRAJOWA RADA NOTARIALNA

ul. Dzika 19/23, 00-172 Warszawa
tel. 22 635-78-40
fax. 22 635-79-10

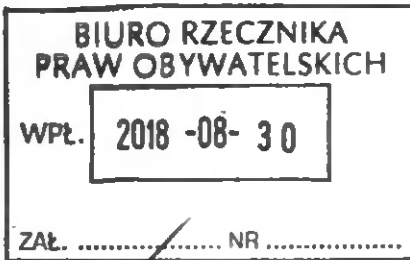
e-mail: biuro@krn.org.pl

www.krn.org.pl



Warszawa, dnia 24.08.2018 r.

L.dz. 05/748/18



Szanowny Pan
Stanisław TROCIUK
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 lipca 2018 roku (znak: IV.7000.507.2015.AK), informuję, że Krajowa Rada Notarialna dokonała wnikliwej analizy opisywanych przypadków przejęcia majątków osób znajdujących się w ciężkiej sytuacji życiowej, dokonywanych na podstawie umów przewłaszczenia nieruchomości tytułem zabezpieczenia wierzytelności. Mając na uwadze skalę tego procederu Krajowa Rada Notarialna zwraca uwagę na pilną potrzebę ochrony ważnego interesu społecznego, jakim jest zabezpieczenie obywateli przed zjawiskiem nieuczciwego przejmowania nieruchomości.

W związku z powyższym, Krajowa Rada Notarialna poddała Ministrowi Sprawiedliwości pod rozagę propozycje legislacyjnego uregulowania instytucji tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Podkreślenia wymaga, że to właśnie brak regulacji prawnych w tym zakresie powoduje, iż powtarza się proceder polegający na nadużywaniu zasady swobody umów w odniesieniu do zabezpieczania wierzytelności poprzez przenoszenie własności nieruchomości.

Za niedopuszczalne należy uznać kształtowanie stosunków zobowiązaniowych, których treść lub cel sprzeciwiają się właściwości (naturze) stosunku, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. W takim świetle jawi się proceder szeregu zawieranych umów, których stroną nierzadko są osoby starsze, chore, niedołężne lub znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej. Pokrzywdzenie tych osób polega w szczególności na utracie życiowego dorobku, w tym nieruchomości.

Przechodząc do szczegółów propozycji legislacyjnego ukształtowania instytucji tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie, zwracamy uwagę na okoliczności uzasadniające potrzebę niezwłocznego wystąpienia z inicjatywą ustawodawczą w tej materii.

Odnosząc się do instytucji przeniesienia własności rzeczy w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności wskazać trzeba, iż zawieranie umów tego rodzaju w obrocie prawnym budzi wiele zastrzeżeń i kontrowersji, w szczególności w odniesieniu do przewłaszczenia nieruchomości.

Stosownie do treści art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości, przenosi własność na nabywcę, chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej albo, że strony postanowiły inaczej. Generalne przyzwolenie na zawieranie umów przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wynika z braku szczegółowej regulacji, która kształtowałaby zasady podejmowania tego rodzaju czynności prawnych, czy też wprost wyłączałaby możliwość jej stosowania w określonych przypadkach. Funkcjonowanie w obrocie umów dotyczących przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie kształtowane jest zgodnie z zasadą swobody umów oraz przyjętą linią orzecniczą.

Brak szczegółowych regulacji w powyższym zakresie niesie za sobą ryzyko naruszania normy *iuris cogentis*, o której mowa w art. 157 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z przywołanym przepisem własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.

Wobec istoty problemu, ustawodawca winien ukształtować przepisy w sposób umożliwiający jednoznaczną interpretację zawieranych umów związanych z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie.

Kolejną bardzo istotną kwestią jest uregulowanie zasad zwrotnego przeniesienia własności rzeczy będącej przedmiotem zabezpieczenia. Powrotne przeniesienie następowaloby w przypadku spełnienia świadczenia przez dłużnika. Szczególnej uwagi ustawodawcy wymaga wprowadzenie przepisów, które zapewnią realną możliwość zwrotu rzeczy oraz ukształtują zakres uprawnień podmiotu, który nabył rzecz tytułem zabezpieczenia. Nie powinna ująć uwadze ustawodawcy potrzeba uregulowania terminu, w jakim dłużnik będzie mógł spełnić swoje świadczenie, dzięki czemu odzyska własność przedmiotu zabezpieczenia. Istotną kwestią jest należyte zabezpieczenie interesów, w szczególności w przypadku konsumentów.

W obliczu powyższych rozważań przemyślenia wymaga wprowadzenie normy skutkującej nieważnością umów przenoszących własność nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności, której stroną jest konsument.

Niewątpliwie istotnym zagadnieniem jest również potrzeba wprowadzenia zakazu dokonywania przewłaszczenia na zabezpieczenie w sytuacji, gdy wartość nieruchomości znacznie przynosi kwotę wynikającą np. z udzielonej pożyczki.

W powyższym kontekście należy zwrócić uwagę na stanowisko prezentowane w piśmiennictwie, zgodnie z którym: „korzystaniu z konstrukcji przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie towarzyszyć powinna daleko idąca ostrożność, zwłaszcza po stronie osób przenoszących w ten sposób własność swoich nieruchomości. Praktyka pokazuje, że konstrukcja ta bywa często wykorzystywana przez nieuczciwych pożyczkodawców, zwłaszcza niektórych właścicieli lombardów, do przejmowania nieruchomości o dużych wartościach w zamian za relatywnie niewielkie pożyczki. Zdarza się, że pożyczka w wysokości np. 20 000 zł zabezpieczana jest, a właściwie nadzabezpieczana, przewłaszczeniem nieruchomości o wartości np. 400 000 zł.” (R. Strzelczyk, Prawo nieruchomości, Rozdział 24. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie, Legalis).

R. Strzelczyk stwierdza jednoznacznie: „mając na uwadze, że proceder przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie zatacza coraz szersze kręgi, a jego ofiarami padają najczęściej osoby starsze lub znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, należy apelować do ustawodawcy o rychłą interwencję w tej materii” [pogrub. własne] (R. Strzelczyk, Prawo nieruchomości, Rozdział 24. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie, Legalis).

Brak szczegółowych uregulowań w omawianym zakresie jest skrzętnie wykorzystywany przez osoby i podmioty zajmujące się zawieraniem wysoko oprocentowanych umów pożyczek zabezpieczanych w drodze przeniesienia własności nieruchomości. Istniejąca w tej materii luka w sposób szczególnie dotkliwy odbija się na sytuacji osób zawierających umowy tego rodzaju, dlatego w interesie ustawodawcy leży wprowadzenie kompleksowych norm prawnych kształtujących instytucję tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie. Dzięki odpowiedniej interwencji możliwe będzie wyeliminowanie nagannego procederu przejmowania nieruchomości.

Analizując przedmiotową materię warto mieć na względzie unormowania konstytucyjne uzasadniające wprowadzenie wskazywanych zmian.

Nie ulega wątpliwości, iż precyzyjne uregulowanie instytucji tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie będzie stanowić pomoc i jednoznaczną interpretację zarówno dla osób zawierających umowy, innych podmiotów, jak również notariuszy (uwzględniając treść art. 81 Prawa o notariacie, zgodnie z którym notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem).

Mając na uwadze powyższe Krajowa Rada Notarialna przedłożyła Ministrowi Sprawiedliwości propozycję legislacyjnych zmian w zakresie instytucji tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie, wraz z uzasadnieniem.

Odnosząc się do kwestii nagrywania czynności notarialnych, Krajowa Rada Notarialna stoi na stanowisku, że utrwalanie przebiegu czynności notarialnych za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz nie spełni żadnych funkcji ochronnych w opisywanych przypadkach. Zapis taki może pełnić jedynie rolę dowodową na etapie sporu między stronami. Na marginesie wskazać należy, że dokonywanie takich nagrań byłoby trudne do pogodzenia z nałożonym na notariuszy obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej w celu ochrony ich klientów.

Podkreślamy jednocześnie, iż Krajowa Rada Notarialna wyraża gotowość pełnej możliwej współpracy z Rzecznikiem Praw Obywatelskich w zakresie uregulowania umów przewłaszczenia nieruchomości tytułem zabezpieczenia wierzytelności.

Z poważaniem

**Wiceprezes
Krajowej Rady Notarialnej**

Krzysztof Czuplicki



Krajowa Rada Notarialna

00-172 Warszawa, ul. Dzika 19/23

tel. (22) 635 78 40, faks (22) 635 79 10

R



(00)459007734343419401

(00)459007734343419401



(00)459007734343419401

OPŁATA POBRANA
TAXE PERCUE - POLOGNE
Umowa Nr 19236801/W z Poczta Polska S.A.
z dnia 09.05.2013 r.
Nadano w UP Warszawa 80



POTWIERDZENIE
ODBIORU

BIURO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH	
Wpł.	2018 -08- 30
ZAL.	NR

Szp.
Stanisław Trajlik
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
al. Solidarności 77
00-090 Warszawa