



**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa, dnia 8 lutego 2018 r.

**Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław Trociuk**

IV.7000.301.2017.AK

**Pan Mariusz Bialecki
Prezes Krajowej Rady Notarialnej
ul. Dzika 19/23
00-172 Warszawa**

Szanowny Panie Prezesie

Rzecznik Praw Obywatelskich otrzymał niepokojące sygnały od podmiotu świadczącego usługi opiekuńcze o powtarzających się przypadkach wykorzystywania osób starszych, cierpiących na demencję albo otępienie starcze, dla osiągnięcia ich kosztem korzyści majątkowych.

Z przedstawionych Rzecznikowi opisów zdarzeń wynika, że osoby takie otaczane są „opieką”, której celem jest – jak się okazuje - skłonienie osoby starszej do przepisania własności mieszkania na osobę roztaczającą taką „opiekę” lub osobę trzecią. Sprzedający rzadko otrzymują rynkową cenę za swoje mieszkania, niezależne od kwoty wpisanej w akcie notarialnym. Najbardziej dotkliwym skutkiem opisanych działań jest jednak utrata mieszkania, a niekiedy wręcz bezdomność i całkowite pozostawienie osób starszych bez żadnej pomocy.

Według oceny podmiotów, które miały bezpośrednią styczność z osobami starszymi, zbywającymi swoje mieszkania, w niedługi czas po podpisaniu aktu notarialnego, stan psychiczny tych osób wyraźnie wskazywał, że nie rozpoznawały znaczenia swoich czynów i nie rozumiały skutków sprzedaży nieruchomości. Zarówno przed zawarciem aktu notarialnego, jak też po jego zawarciu, nie oceniają one racjonalnie swojej sytuacji i nie dążą do jej zmiany.

Pomoc takim osobom w odwróceniu skutków podjętych czynności prawnych, bez wątpienia niekorzystnych, jest niezwykle trudna i długotrwała, gdyż wymaga przeprowadzenia postępowania sądowego, wykazania i udowodnienia, że złożyli oświadczenie woli obarczone wadą. Jest to możliwe, m.in. gdy sprzedający w chwili

dokonywania czynności znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.). Stan taki może być spowodowany chorobą psychiczną, zaburzeniem psychicznym pourazowym, psychozą, otępieniem, niedorozwojem umysłowym różnych odmian i stopni, stanem depresyjnym, maniakalnym itp. Nie wystarczy jednak wykazanie choroby psychicznej, otępienia itd., aby dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej, konieczne jest bowiem wykazanie, że ta okoliczność spowodowała choćby przemijający brak rozeznania, niemożność rozumienia znaczenia własnych posunięć lub też innych osób, zrozumienia sensu składanych oświadczeń przy zawieraniu umowy. Trzeba mieć także na uwadze, że w chwili dokonywania czynności prawnej w kancelarii notarialnej oprócz stron czynności brak jest innych osób, które mogłyby następnie w postępowaniu sądowym wystąpić w charakterze świadków. Okoliczności dotyczące stanu zdrowia i możliwości kierowania swoim postępowaniem, podejmowania decyzji i wyrażania woli oraz rozumienia znaczenia składanych oświadczeń należą do ustaleń faktycznych w sprawie (wyrok SN z dnia 6 września 2000 r., sygn. II CKN 1093/00, LEX nr 51990). O ile wymienione okoliczności faktyczne mogą być wykazane każdym środkiem dowodowym, to sprzedający zazwyczaj nie jest zdolny ze względu na swoje zaburzenia do przekazania jakiegokolwiek istotnej wiedzy czy spostrzeżeń w tym zakresie.

Dlatego też w ocenie Rzecznika bardzo istotne jest, aby notariusze wykazywali niezwykłą wrażliwość i wzmożoną czujność przy czynnościach prawnych zawieranych z osobami starszymi. Chodzi o takie czynności, które mogą spowodować drastyczne i często nieodwracalne skutki prawne np. utratę własności jedynego mieszkania bez jednoczesnego zabezpieczenia interesów, a często podstawy bytu sprzedającego.

Analizując obowiązujący stan prawny można dostrzec, że ustawodawca wyposażył notariuszy w stosowne uprawnienia i obowiązki, które mają na celu takim sytuacjom zapobiegać. Przede wszystkim notariusz ma obowiązek przy dokonywaniu czynności notarialnych czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 Prawa o notariacie). Ponadto notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnej, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona czynności notarialnej ma zdolność do czynności prawnych (art. 86 Prawa o notariacie).

Wobec powyższego, sygnalizuję w/w problem - działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2017 r. poz. 958) – i jednocześnie zwracam się z prośbą o wskazanie jak w praktyce realizowane są przez notariuszy obowiązki określone w art. 80 i 86 Prawa o notariacie, w szczególności wyjaśnienie w jaki sposób, przy pomocy jakich kryteriów notariusz powinien oceniać zdolność strony do podjęcia czynności prawnej.

Jednocześnie zwracam się z prośbą o rozważanie możliwości podjęcia wszelkich leżących w kompetencji Rady działań (np. wypracowanie standardów obowiązujących przy czynnościach z osobami starszymi), które pozwolą przeciwdziałać podobnym przypadkom.

Z poważaniem