



**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa, 21.12.2018 r.

**Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław Trociuk**

IV.7000.301.2017.AK

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

Szanowny Panie Prezencie

W piśmie z dnia 8 lutego 2018 r., skierowanym do Pana Prezesa, Rzecznik przedstawił problem wykorzystywania osób starszych, cierpiących na demencję albo otępienie starcze, dla osiągnięcia ich kosztem korzyści majątkowych, w praktyce niosący bardzo negatywne i trudne od odwrócenia skutki w postaci utraty mieszkań. Odpowiadając na wymienione pismo wskazał Pan Prezes, że podziela wagę przedstawionego problemu oraz poinformował Rzecznika, że Krajowa Rada Notarialna postanowiła przekazać pismo Rzecznika do rad izb notarialnych z prośbą o zapoznanie z jego treścią notariuszy poszczególnych izb notarialnych.

W ocenie Rzecznika rozpowszechnienie wśród notariuszy informacji o w/w zjawisku jest bardzo cenną inicjatywą, która – jak się wydaje – zaowocuje dalszymi konstruktywnymi rozwiązaniami mającymi na celu przeciwdziałanie zjawisku wykorzystywania majątkowego osób starszych. Niezbędne są jednak dalej idące działania i inicjatywy ze strony samorządu notarialnego, które pozwolą zagwarantować ochronę osób starszych przed czynnościami dokonywanymi z ich pokrzywdzeniem. W niektórych przypadkach wspomniana ochrona powinna polegać wręcz na odmowie dokonania czynności notarialnej. Zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U. 2017 r. poz. 2291 ze zm.) notariusz ma obowiązek odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Warto w tym miejscu wspomnieć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, że ocena dokonywana przez notariusza na

gruncie art. 81 Prawa o notariacie obejmuje badanie, czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (uchwała SN z dnia 18 grudnia 2013 r., sygn. akt III CZP 82/13). Notariusz odpowiada za treść sporządzonej przez siebie umowy i za jej skutki, a jego obowiązkiem jest dbać o to, by umowa ta była bezstronna i zgodna z przepisami prawa oraz zasadami współzycia społecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2016 r., sygn. V KK 316/16).

Skłania to do wniosku, że w tych przypadkach, w których notariusz nie ma podstaw do stwierdzenia, że osoba starsza znajduje się w stanie wyłączającym możliwość składania oświadczeń woli, szczególnego znaczenia nabiera obowiązek czuwania przez notariusza nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 Prawa o notariacie).

Z punktu widzenia ochrony praw obywatelskich istotne są wszelkie inicjatywy ze strony samorządu notarialnego, które mogłyby przyczynić się do przeciwdziałania opisanemu zjawisku. Wydaje się, że warto rozważyć choćby takie działania jak np. ustalenie standardów postępowania w przypadkach dokonywania czynności notarialnych, szczególnie z osobami starszymi, przeprowadzenie cyklu szkoleń dotyczących obowiązków notariusza w kontekście w/w zjawiska, czy też dokonanie rewizji treści Kodeksu etyki zawodowej notariusza. Niezwykle bowiem ważne jest, aby notariusze realizowali obowiązki wymienione w art. 80 § 2, art. 81 i art. 86 Prawa o notariacie w sposób zgodny z wykładnią Sądu Najwyższego, uwzględniający ochronę stron czynności notarialnych i z dbałością o słusne interesy, szczególnie tych stron, które nie są w stanie ich samodzielnie zabezpieczyć.

W świetle powyższego, nawiązując do treści udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi, w której zasygnalizowane zostały dalsze inicjatywy samorządu notarialnego w tej sprawie, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2018 r. poz. 2179) zwracam się z uprzejmą prośbą o poinformowanie Rzecznika, jakie działania zostały podjęte w celu rozwiązania problemu zawierania w formie aktów notarialnych umów z pokrzywdzeniem osób starszych i nieporadnych.

Z porażeniem

