



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 21.06.16

Adam Bodnar

IV.7000.507.2015.AK

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

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi na notariuszy od osób, które w wyniku niekorzystnych umów, zawieranych w formie aktów notarialnych, utraciły własność zamieszkiwanych nieruchomości. Z relacji tych osób wynika, że w chwili składania podpisów w kancelarii notarialnej nie miały świadomości, że zawierają umowę, której przedmiotem jest definitywne przeniesienie własności, a w konsekwencji utrata podstawy egzystencji – mieszkania. Ujawniane w środkach masowego przekazu informacje o kolejnych osobach pokrzywdzonych w wyniku powtarzalnego przebiegu zdarzeń jasno wskazują, że osoby te stały się ofiarami zorganizowanego procederu przejmowania mieszkań za kwoty udzielonych pożyczek, znacząco odbiegających od wartości rynkowej tych nieruchomości. Problem ma charakter ogólnopolski. O licznych tego typu przypadkach w poszczególnych miastach donosiła lokalna prasa np.: w Gdańsku cykl artykułów red. Jacka Wiercińskiego, opublikowanych w Dzienniku Bałtyckim pt. „*Mafia Mieszkaniowa w Gdańsku poluje na własność dłużnika?*”, „*Wzięła pożyczkę na 21 tys. zł i straciła mieszkanie. To nie jedyny taki przypadek w Gdańsku?*”, „*Notariusz z Gdańska w szajce oszustów mieszkaniowych?*”; w Warszawie artykuły red. Małgorzaty Kolińskiej-Dąbrowskiej, które ukazały się w Gazeta.pl pt. „*Łapa lichwiarza*”, „*Ludzie tracą mieszkania, a prawo chroni lichwiarza*”, „*Pożyczkarz*”, czy w Poznaniu artykuły red. Piotra

Żytnickiego opublikowane na portalu Wyborcza.pl pt. „Poznański notariusz pójdzie do więzienia. Pomógł oszustom.”, „Udzielali pożyczek, przejmując domy i mieszkania – 40 oszustów usłyszało zarzuty”.

Zarówno w w/w artykułach prasowych, jak też w skargach kierowanych do Rzecznika powtarzają się zarzuty wobec notariuszy sporządzających akty notarialne, na podstawie których doszło do przeniesienia własności nieruchomości. Zarzuty te dotyczą nierzetelnego informowania stron przystępujących do aktu o jego skutkach, czy niereagowania na celowe wprowadzanie w błąd przez nieuczciwego kontrahenta zmierzającego do przejęcia (czy wręcz wyłudzenia) nieruchomości od jej właściciela. Ustalenie zaś *ex post* rzeczywistej treści rozmów toczonych podczas stawania do aktu, sposobu udzielania zapewnień i pouczeń przez notariusza, istotnie nastęrcza poważnych trudności, a nierzadko w ogóle nie jest możliwe. Niestety, nie można całkowicie wykluczyć przypadków zaniedbania przez notariusza jego obowiązków wynikających z art. 80 Prawa o notariacie („czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszných interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne” oraz „udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej”), tym bardziej że w przywołanych publikacjach prasowych mowa jest wciąż o tych samych notariuszach. Jednocześnie obecnie trudno również notariuszowi odeprzeć formułowane wobec niego zarzuty bez możliwości udowodnienia, że sposób wykonywania przez niego obowiązków przy zawieraniu konkretnego aktu notarialnego nie odbiegał od obowiązujących norm prawnych i przewidzianých w nich standardów.

Wobec braku możliwości obiektywnej weryfikacji przebiegu czynności notarialnych na gruncie obowiązującego prawa, oceny wywiązywania się przez notariuszy z ciążących na nich obowiązków zawodowych, a także zachowania stron dokonywanych czynności, zachodzi – w moim przekonaniu - konieczność podjęcia działań legislacyjnych na rzecz lepszego zabezpieczenia praw i interesów stron przystępujących do aktów notarialnych.

Wśród możliwych form zabezpieczenia zgłaszany jest m.in. postulat nagrywania przebiegu czynności notarialnych z udziałem dwóch stron za pośrednictwem urzędzenia rejestrującego dźwięk albo dźwięk i obraz. Nie tylko podniosłoby to standard wykonywania obowiązków przez notariuszy, ale również ułatwiłoby późniejszą kontrolę prawidłowości

postępowania wszystkich zainteresowanych – co miałyby znaczenie w sprawach dyscyplinarnych czy odszkodowawczych. Stworzenie możliwości weryfikacji przebiegu czynności notarialnych, a tym samym dokonania jednoznacznej oceny zachowania notariusza, wydaje się również nie bez wpływu na pozytywny wizerunek notariuszy i ugruntowanie zaufania społecznego do tej grupy zawodowej.

W mojej ocenie proponowane rozwiązanie mogłoby również przyczynić się do wzmocnienia ochrony interesów stron czynności dokonywanych z udziałem notariusza, co miałyby szczególne znaczenie wtedy, gdy przedmiotem takich czynności jest nieruchomości, w której strona zamieszkuje.

Dlatego też, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2014 r. poz. 1648 ze zm.) zwracam się z prośbą o poinformowanie czy do Krajowej Rady Notarialnej wpływały skargi na notariuszy od osób pokrzywdzonych wskutek opisanego na wstępie procederu, a jeśli tak to jaki był sposób ich załatwienia.

Proszę także o przekazanie informacji czy Krajowa Rada Notarialna występowała do rad poszczególnych izb notarialnych zrzeszających notariuszy, których dotyczyły skargi i artykuły prasowe, aby zainicjowały wobec tych notariuszy postępowania wyjaśniające pod kątem odpowiedzialności dyscyplinarnej.

Jednocześnie proszę o wskazanie jakie stanowisko zajmuje Krajowa Rada Notarialna odnośnie postulowanego rozwiązania dotyczącego rejestrowania czynności notarialnych, oraz jakie inne możliwe rozwiązania problemu widzi Krajowa Rada Notarialna, zarówno na gruncie obowiązującego prawa, jak też *de lege ferenda*, aby skutecznie zapobiec zawieraniu umów z tak rażącym pokrzywdzeniem jednej ze stron.

W załączeniu przysyłam kopie w/w artykułów prasowych.

Zał. 8