



**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa, 25 lipca 2018 r.

**Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław Trociuk**

IV.7000.507.2015.AK

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

Szanowny Panie Prezesie

Mając na uwadze dotkliwe dla obywateli skutki proceduru celowego przejmowania własności mieszkań, poniżej ich wartości, na podstawie aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie udzielonych pożyczek, Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie z dnia 21 czerwca 2016 r. zwrócił się do Prezesa Krajowej Rady Notarialnej wskazując na potrzebę zmian w obowiązującym prawie mających na celu wzmocnienie ochrony praw i interesów stron aktów notarialnych. Opisywane w mediach, przypadki tego typu transakcji, przybrały postać proceduru i ujawniły słabość systemu prawnego. Nie tylko nie sposób obecnie im zapobiec, ale przede wszystkim jednoznacznie ustalić przebieg czynności notarialnej, w wyniku której nastąpiła „niezamierzona” przez sprzedającego sprzedaż nieruchomości - w wielu przypadkach podstawy jego egzystencji. Dlatego też Rzecznik poddał pod rozważenie propozycję nagrywania czynności notarialnych z udziałem dwóch stron i poprosił Krajową Radę Notarialną o stanowisko w tej sprawie.

W udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi (pismo z dnia 25.07.2016r., l.dz. 05/374/16) Krajowa Rada Notarialna, odnosząc się do postulatu nagrywania czynności notarialnych wskazała, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym zarzuty podnoszone wobec notariuszy rzeczywiście są ex post trudne lub wręcz niemożliwe do odparcia, a jednocześnie zwróciła uwagę, że koncepcja rejestrowania czynności notarialnych wymaga dokładnego sprecyzowania zakresu rejestrowanych czynności oraz zapewnienia bezpieczeństwa zarejestrowanych materiałów ze względu na dobro chronione tajemnicą zawodową. Wstępne założenia przyszłej inicjatywy legislacyjnej, uwzględniającej postulat nagrywania

czynności notarialnych na konferencji w dniu 18 lipca 2016 r. ogłosił Minister Sprawiedliwości. W dniu 6 lutego 2017 r. Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości - Pan Łukasz Piebiak, odpowiadając na interpelację poselską, poinformował, że w Ministerstwie Sprawiedliwości trwają prace analityczne i koncepcyjne nad wprowadzeniem w ustawie – Prawo o notariacie szerokich zmian legislacyjnych, zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu prawnego. Z niewiadomych przyczyn zapowiadane zmiany nie zostały dotąd przeprowadzone.

Również samorząd notarialny – jak wynika z treści odpowiedzi udzielonej Rzecznikowi – dostrzega i wspiera ideę lepszego zabezpieczenia praw oraz interesów stron biorących udział w czynnościach notarialnych.

W ocenie Rzecznika obowiązujący stan prawny nadal stwarza możliwości wykorzystywania instytucji prawa cywilnego i nadanej jej szczególnej formy aktu notarialnego, w niegodziwym celu, a jednocześnie nie daje stronom aktu notarialnego narzędzi do ustalenia rzeczywistej woli stron, weryfikacji przebiegu czynności notarialnej i okoliczności, w jakich akt notarialny został zawarty.

Dlatego też w dalszym ciągu niezbędne wydają się zmiany w prawie w kierunku zapewnienia stronom czynności notarialnych szerszej ochrony prawnej, która może polegać na rejestrowaniu dźwięku albo dźwięku i obrazu z czynności notarialnych, szczególnie tych, których przedmiotem jest nieruchomości zamieszkiwana przez sprzedającego. Jeżeli ta propozycja stwarza trudności w realizacji, ochrona stron aktu notarialnego może przybrać inną postać. Niewątpliwie istotną i trudną kwestią do rozstrzygnięcia pozostaje kształt ewentualnych zmian legislacyjnych w tym zakresie.

Zważywszy na specyfikę notariatu i fakt, że przedstawianie opinii i propozycji w sprawach zmian przepisów dotyczących funkcjonowania notariatu należy do zakresu działania Krajowej Rady Notarialnej, 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 ze zm.) zwracam się z prośbą o poinformowanie Rzecznika czy Krajowa Rada Notarialna rozważała propozycje konkretnych rozwiązań, które pozwoliłyby zapewnić szerszą ochronę stronom czynności notarialnych i czy wystąpiła, bądź też planuje wystąpić z inicjatywą dokonania stosownych zmian legislacyjnych w poruszonym zakresie.

Z poważaniem
(podpis na oryginale)