



Sygn. akt SDI 130/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Andrzej Siuchniński (przewodniczący)

SSN Dariusz Kala

SSN Piotr Mirek (sprawozdawca)

Protokolant Anna Kuras

przy udziale Rzecznika Dyscyplinarnego Krajowej Rady Notarialnej notariusza Krzysztofa Młynarskiego,

w sprawie **notariusza A. P.**,

uniewinnionego od popełnienia czynów z art. 50 w zw. z art. 80 § 2 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 58 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c.,

po rozpoznaniu w Izbie Karnej na rozprawie

w dniu 5 kwietnia 2018 r. kasacji

wniesionej przez Ministra Sprawiedliwości na niekorzyść uniewinnionego

od orzeczenia Wyższego Sądu Dyscyplinarnego przy Krajowej Radzie Notarialnej z dnia 4 września 2017 r., sygn. akt WSD .../2017,

utrzymującego w mocy orzeczenie Sądu Dyscyplinarnego Izby Notarialnej w [...] z dnia 19 kwietnia 2017 r., sygn. akt SD .. /2016,

**uchyła zaskarżone orzeczenie i sprawę przekazuje Wyższemu
Sądowi Dyscyplinarnemu przy Krajowej Radzie Notarialnej do
ponownego rozpoznania.**

UZASADNIENIE

Notariuszowi A. P. zarzucono popełnienie trzech przewinień zawodowych z art. 50 w zw. z art. 80 § 2 ustawy – Prawo o notariacie w zw. z art. 58 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c., a to:

1. oczywistej i rażącej obrazę przepisów prawa, polegającej na tym, że w dniu 15 maja 2015 r., w D., sporządzając akt notarialny, obejmujący umowę pożyczki, umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie i oświadczenie o poddaniu się egzekucji, naruszył obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron w ten sposób, że:
 - przyjął zobowiązanie pożyczkobiorcy M. S. do wydania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej przedmiot przewłaszczenia w terminie do dnia 14 listopada 2015 r. tj. ostatniego dnia, na który przypadał termin zwrotu pożyczki i jednocześnie zobowiązanie pożyczkodawcy do ponownego przeniesienia prawa własności tej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zwrotu pożyczki (tj. do dnia 21 listopada 2015 r.), co skutkowało pozbawieniem pożyczkobiorcy możliwości zamieszkiwania i władania przewłączoną nieruchomością nawet w przypadku terminowej spłaty pożyczki,
 - przyjął oświadczenie pożyczkobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania nieruchomości i jednocześnie zobowiązanie pożyczkodawcy do powrotnego wydania lokalu pożyczkobiorcy bez oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do tego obowiązku,
 - przyjął od pożyczkobiorcy M.S. oświadczenie, że w przypadku braku spłaty pożyczki i niedokonania sprzedaży nieruchomości w sposób określony w § 14 pkt 2 i 3 umowy objętej aktem notarialnym z dnia 15 maja 2015 r. uznaje wzajemne świadczenia stron za ekwiwalentne, a całkowite rozliczenie stron nastąpiło z chwilą bezskutecznego upływu terminu spłaty pożyczki i to w sytuacji, gdy kwota pożyczki wynosiła 50.000 zł, całkowita kwota do zapłaty przez pożyczkobiorcę – 65.000 zł, natomiast wskazana przez strony wartość przewłaszczonej nieruchomości – 180.000 zł, co skutkowało powstaniem tzw.

nadzabezpieczenia udzielonej pożyczki i narażało strony na nieważność czynności prawnej,

2. oczywistej i rażącej obrazę przepisów prawa, polegającej na tym, że w dniu 10 lipca 2015 r. w D., sporządzając akt notarialny , obejmujący umowę pożyczki, umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie i oświadczenie o poddaniu się egzekucji, naruszył obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron w ten sposób, że:

- przyjął zobowiązanie pożyczkobiorcy P. S. do wydania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej przedmiot przewłaszczenia w terminie do dnia 9 lipca 2016 r. tj. ostatniego dnia, na który przypadał termin zwrotu pożyczki i jednocześnie zobowiązanie pożyczkodawcy do ponownego przeniesienia prawa własności tej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zwrotu pożyczki (tj. do dnia 16 lipca 2016 r.), co skutkowało mogło pozbawieniem pożyczkobiorcy możliwości zamieszkiwania i władania przewłaszczoną nieruchomością nawet w przypadku terminowej spłaty pożyczki,
- przyjął oświadczenie pożyczkobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania nieruchomości i jednocześnie zobowiązanie pożyczkodawcy do powrotnego wydania lokalu pożyczkobiorcy bez oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do tego obowiązku,
- przyjął od pożyczkobiorcy P. S. oświadczenie, że w przypadku braku spłaty pożyczki i niedokonania sprzedaży nieruchomości w sposób określony w § 14 pkt 2 i 3 umowy objętej aktem notarialnym z dnia 10 lipca 2015 r. uznaje wzajemne świadczenia stron za ekwiwalentne, a całkowite rozliczenie stron nastąpiło z chwilą bezskutecznego upływu terminu spłaty pożyczki i to w sytuacji, gdy kwota pożyczki wynosiła 48.500 zł, całkowita kwota do zapłaty przez pożyczkobiorcę – 77.600 zł, natomiast wskazana przez strony wartość przewłaszczonej nieruchomości – 260.000 zł, co skutkowało powstaniem tzw. nadzabezpieczenia udzielonej pożyczki i narażało strony na nieważność czynności prawnej,

3. oczywistej i rażącej obrazie przepisów prawa, polegającej na tym, że w dniu 16 lipca 2015 r. w D., sporządzając akt notarialny , obejmujący umowę pożyczki, umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie i oświadczenie o poddaniu się egzekucji, naruszył obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron w ten sposób, że przyjął oświadczenie pożyczkobiorcy I. N. o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania nieruchomości i jednocześnie zobowiązanie pożyczkodawcy do powrotnego wydania lokalu pożyczkobiorcy bez oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do tego obowiązku.

Sąd Dyscyplinarny Izby Notarialnej w [...], orzeczeniem z dnia 19 kwietnia 2017 r., SD .../2016, uniewinnił obwinionego od popełnienia zarzucanych mu czynów.

Powyższe orzeczenie zostało w całości zaskarżone na niekorzyść obwinionego przez Rzecznika Dyscyplinarnego Izby Notarialnej w [...], zaś w części dotyczącej uniewinnienia obwinionego od zarzutów opisanych w pkt 1 i 2 wniosku Ministra Sprawiedliwości – na niekorzyść obwinionego – przez Ministra Sprawiedliwości.

Wyższy Sąd Dyscyplinarny przy Krajowej Radzie Notarialnej , orzeczeniem z dnia 4 września 2017 r., sygn. akt WSD .../2017 utrzymał w mocy zaskarżone orzeczenie.

Od powyższego rozstrzygnięcia kasację wywiódł Minister Sprawiedliwości zaskarżając je w zakresie uniewinnienia obwinionego od zarzutów opisanych w pkt 1 i 2 i formułując następujące zarzuty rażącego naruszenia prawa:

- art. 433 § 2 k.p.k. w zw. z art. 457 § 3 k.p.k. w zw. z art. 69 ustawy – Prawo o notariacie, poprzez nienależyte rozważenie i nieprawidłowe ustosunkowanie się do zarzutów odwoławczych,
- art. 50 ustawy – Prawo o notariacie w zw. z art. 80 § 2 ustawy – Prawo o notariacie, art. 58 § 2 k.c., art. 353¹ k.c., poprzez błędne przyjęcie, że sporządzając umowy pożyczki, umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, szczegółowo wymienione w pkt 1 i 2 wniosku o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego, notariusz A. P. nie dopuścił się oczywistej i rażącej obrazie przepisów prawa, w tym nie naruszył obowiązku czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron, a w konsekwencji utrzymanie w tym zakresie w mocy

orzeczenia Sądu Dyscyplinarnego Izby Notarialnej w [...] z dnia 19 kwietnia 2017 r.

W konkluzji kasacji Minister Sprawiedliwości wniósł o uchylenie orzeczenia Wyższego Sądu Dyscyplinarnego przy Krajowej Radzie Notarialnej w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania.

W pisemnej odpowiedzi na kasację Rzecznik Dyscyplinarny Krajowej Rady Notarialnej wniósł o jej uwzględnienie.

Obrońca obwinionego, w pisemnej odpowiedzi na kasację wniósł o pozostawienie jej bez rozpoznania, względnie o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Kasacja jest zasadna. Zgodzić się bowiem trzeba z Ministrem Sprawiedliwości, że przeprowadzona przez Wyższy Sąd Dyscyplinarny kontrola odwoławcza nie czyni zadość wymogom określonym w art. 433 § 2 k.p.k. w zw. z art. 457 § 3 k.p.k. w zw. z art. 69 ustawy – Prawo o notariacie. Argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia każe stwierdzić, że wydając zaskarżone orzeczenie, Sąd odwoławczy nie rozważył należycie zarzutów podniesionych w odwołaniu Ministra Sprawiedliwości.

Stwierdzenie powyższego w żadnym wypadku nie oznacza negowania znaczenia eksponowanej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zasady swobody zawierania umów. Bez wątpienia, trudno byłoby mówić o tej zasadzie, będącej wyrazem wolności gospodarczej i wolności jednostki, bez zapewnienia stronom umów autonomii w podejmowaniu decyzji.

Swoboda zawierania umów nie jest jednak niczym nieograniczona. Ustawodawca, pozostawiając stronom zawierającym umowę możliwość układania stosunku prawnego według własnego uznania, zastrzegł wyraźnie, że jego treść i cel nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie i zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.), a czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, tak samo jak czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu jej obejście, jest nieważna (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Z tego też powodu przepisy ustawy Prawo o notariacie obligują notariusza do czuwania przy dokonywaniu czynności notarialnych nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność notarialna może powodować skutki

prawne (art. 80 § 2), udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3), a nawet do odmówienia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 81).

Ustalenie tego, czy przy sporządzaniu aktów notarialnych, obejmujących umowę pożyczki, umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie i oświadczenie o poddaniu się egzekucji obwiniony dopuścił się oczywistej i rażącej obrazy przepisów prawa, naruszając obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów pożyczkobiorców – M. S. i P.S. wymagało oceny jego zachowania zarówno przez pryzmat treści sporządzonych przez niego aktów notarialnych, jak i warunków, w których zostały one sporządzone.

Odniesienie się przez Wyższy Sąd Dyscyplinarny do tych kwestii w ramach kontroli instancyjnej jest na tyle niewystarczające, że świadczy o uchyleniu się przez Sąd drugiej instancji od rozpoznania istoty problemów przedstawionych w zarzutach odwoławczych.

Przechodząc zatem to treści sporządzonych przez obwinionego aktów notarialnych, zważyć trzeba, iż Wyższy Sąd Dyscyplinarny, odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, wskazał, że przepis art. 80 § 2 ustawy Prawo o notariacie nakłada na notariusza przy sporządzaniu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie obowiązek określenia wartości przedmiotu umowy. Stwierdził również, iż z uwagi na charakter tego rodzaju umowy pożądane jest, aby został sprecyzowany w niej sposób i warunki zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji, gdy wartość przewłaszczonego przedmiotu przewyższa wartość długu. Stanowisko to jest słuszne, rzecz jednak w tym, że odczytywanie wymienionych wyżej obowiązków w taki sposób, w jaki zostało to przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, jest błędne. Nieuprawnionym uproszczeniem jest bowiem uznanie przez Wyższy Sąd Dyscyplinarny, że skoro w zawieranych umowach została sprecyzowana wola zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, podana została wartość nieruchomości, wysokość pożyczki, zasady jej rozliczenia oraz tryb sprzedaży nieruchomości, to sporządzone przez obwinionego akty notarialne spełniają warunki określone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23

września 2016 r., SDI 45/16, a zatem objęte nimi czynności prawne nie są sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Nie rozwodząc się szerzej nad tym – co wydaje się oczywiste – że odwoływanie się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w konkretnej sprawie musi uwzględniać jej niepowtarzalne realia (w sprawie obwinionego i sprawie SDI 45/16 nie są one tożsame), podkreślić należy, że z cytowanego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia postanowienia Sądu Najwyższego nie wynika, aby w przypadku umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, ciążyący na notariuszu obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron wyczerpywał się w ustaleniu wartości nieruchomości oraz określeniu sposobu i warunków zaspokojenia się wierzyciela. Realizacja tych obowiązków nie jest celem samym w sobie. Stąd też w przywoływanym wyżej judykacie Sądu Najwyższego wyraźnie zaznaczono, że określenie wartości przewłaszczonej nieruchomości ma służyć zapobieżeniu powstania stanu nadzabezpieczenia. Co więcej, przypomniano w nim, że sposób i warunki zaspokojenia wierzyciela z przewłaszczonej nieruchomości podlegają ocenie w aspekcie ich zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Wyższy Sąd Dyscyplinarny, nadając powinności określenia wartości nieruchomości oraz sposobu i warunków zaspokojenia wierzyciela w istocie rzeczy charakter formalny, ten aspekt oceny dokonanych przez obwinionego czynności notarialnych pominął.

Stwierdzając powyższe, Sąd Najwyższy daleki jest upatrywania sprzeczności zawieranych przed obwinionym umów z zasadami współżycia społecznego wyłącznie w dysproporcji świadczeń pożyczkodawcy i pożyczkobiorcy. Z punktu widzenia zgodności czynności prawnych objętych sporządzonymi przez obwinionego aktami notarialnymi z zasadami współżycia społecznego oraz wywiązania się przez niego z obowiązku czuwania nad prawami i słusznymi interesami stron nie mniej ważny jest sposób rozliczenia umowy.

Dlatego też, w realiach niniejszej sprawy, chybionym jest ocenianie różnicy między kwotami udzielonych pożyczek a wartościami przewłaszczonych nieruchomości przez pryzmat praktyk stosowanych w umowach o kredyt bankowy,

skoro jest ono prowadzone w oderwaniu od porównania zasad rozliczenia tych umów.

Nie można zaaprobować twierdzenia Wyższego Sądu Dyscyplinarnego o starannym dbaniu obwinionego o interes stron, jeżeli zostało ono wyrażone bez ustosunkowania się do całości treści sporządzonych przez obwinionego umów. Tym bardziej, że z perspektywy kryterium wskazanego w art. 80 § 2 ustawy Prawo o notariacie zamieszczone w nich zapisy mogą budzić istotne zastrzeżenia. Wystarczy w tym miejscu odwołać się do wniosków zawartych w protokole powizytacyjnym notariusza wizytatora H. M. (str. 26 – 27). Analizując treść umów, których dotyczy kasacja, wizytator stwierdziła między innymi, że:

- choć umowy sformułowane są precyzyjnie, to zasadniczo nie wynikają z nich jednak kwoty, które pożyczkobiorca będzie musiał zwrócić,
- zapisy tych umów nie przyznają dłużnikowi żadnych uprawnień, które pozwalałyby mu czuwać, a nawet tylko uczestniczyć w procesie zaspokojenia przez wierzyciela swoich roszczeń,
- wierzyciel nie jest zobowiązany do przedstawienia dłużnikowi wyceny nieruchomości, kosztów wyceny, ogłoszeń, nie musi go informować o tym, jak przebiega sprzedaż,
- nie przewidziano żadnego obiektywnego mechanizmu, który wykazywałby bezskuteczność składanych ofert sprzedaży, powodujących kolejne obniżki ceny,
- przewidywane terminy obowiązywania oferty sprzedaży nieruchomości w danej cenie są zbyt krótkie, co może prowadzić do wyzbycia się przedmiotu zabezpieczenia za kwotę, która nie odpowiada jego rzeczywistej wartości,
- brak terminu, w którym wierzyciel powinien przystąpić do wyzbywania się przedmiotu zabezpieczenia, co pozwalało mu powiększać swoją wierzytelność o narastające odsetki.

Przy tych zastrzeżeniach i dysproporcji świadczeń stron zupełnie nieprzekonującą jest przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia interpretacja zamieszczonych w umowach przewłaszczenia zapisów o ekwiwalentności świadczeń stron, jako postanowień umownych korzystnych dla

pożyczkobiorców, bo zabezpieczających ich przed dalszym naliczaniem odsetek.

Orzekając w niniejszej sprawie nie można tracić z pola widzenia specyfiki okoliczności, w których zazwyczaj zawierane są umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Powszechnie jest przecież wiadomo, że na korzystanie z pozabankowej pożyczki zabezpieczonej przeniesieniem własności zamieszkiwanego lokalu decydują się osoby znajdujące się w trudnej sytuacji ekonomicznej czy życiowej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwraca się uwagę na to, że choć „nie ma przeszkód by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, to granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego. System prawny nie powinien bowiem tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego ([art. 58 § 2](#) k.c.). Zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu zabezpieczającemu na rzecz wierzyciela” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, LEX nr 2037908).

Nie ulega zatem wątpliwości, że dla oceny zachowania obwinionego nie pozostaje obojętne rozważenie okoliczności towarzyszących sporządzeniu aktów notarialnych obejmujących umowy przewłaszczenia nieruchomości pożyczkobiorców M. S. i P. S., a w szczególności skontrolowanie prawidłowości ustalenia Sądu pierwszej instancji, że obwiniony z uwagi na charakter zawieranych umów „szeroko informował klientów o wszelkich skutkach prawnych wiążących się z zawarciem przedmiotowych umów i o ryzykach z tym związanych. Dopiero po przekonaniu się, że klient rozumie treść i skutki umowy oraz ma wolę jej zawarcia w kształcie ustalonym w negocjacjach, obwiniony decydował się doprowadzić do podpisania aktu notarialnego” (str. 7 – 8 uzasadnienia orzeczenia).

Ustosunkowując się do podnoszonego w tym kontekście w odwołaniu Ministra Sprawiedliwości zarzutu nieprzesłuchania stron zawieranych umów,

Wyższy Sąd Dyscyplinarny ograniczył się do stwierdzenia, że nie widzi konieczności przesłuchania stron czynności, gdyż ich oświadczenia wynikają z aktu notarialnego, a ponadto sprzeciwia się temu przepis art. 247 k.p.c.

Zajęcie takiego stanowiska w realiach sprawy jest błędne z dwóch powodów.

Po pierwsze, pomijając już to, że postępowanie dyscyplinarne, także w zakresie prowadzenia dowodów nie rządzi się przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, lecz stosowanymi odpowiednio przepisami Kodeksu postępowania karnego, podkreślić trzeba, że wbrew stwierdzeniu Wyższego Sądu Dyscyplinarnego w niniejszej sprawie nie zachodziła sytuacja, o której mowa w art. 247 k.p.c. Nikt przecież nie kwestionuje zgodności złożonych przez strony zawieranych przed obwinionym umów z treścią sporządzonych aktów notarialnych, a przedmiotem prowadzonego postępowania dyscyplinarnego nie jest spór między uczestnikami czynności prawnej, ale kwestia odpowiedzialności notariusza.

Po drugie, argumentacja, którą posłużono się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jest niespójna. Negując potrzebę przesłuchania stron zawieranych przed obwinionym umów, Wyższy Sąd Dyscyplinarny nie dostrzega, że powołując się na to, iż strony negocjowały umowy, nie zostały w żaden sposób przymuszone do ich zawarcia i zostały prawidłowo pouczone o wszelkich konsekwencjach tych umów, bazuje na ustaleniach Sądu pierwszej instancji, dokonanych na podstawie wyjaśnień obwinionego i zeznań Ł.W. – podpisującego akty notarialne w imieniu pożyczkodawcy, który w przeciwieństwie do pożyczkobiorców – M.S. i P. S. - został przesłuchany w postępowaniu dyscyplinarnym.

Powyższe wskazuje, że uchybienia jakimi dotknięte zostało rozpoznanie odwołania Ministra Sprawiedliwości miały rażący charakter i mogły mieć istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia.

W tym stanie rzeczy, nie przesądzając kierunku rozstrzygnięcia sprawy, Sąd Najwyższy uchylił orzeczenie Wyższego Sądu Dyscyplinarnego przy Krajowej Radzie Notarialnej i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania w postępowaniu odwoławczym.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd odwoławczy, rozważając zarzuty stawiane orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, weźmie pod uwagę przedstawione wcześniej powody uchylecia zaskarżonego orzeczenia.

kc