

Volume 21, Issue 2
December 2023

ISSN 1731-8297, e-ISSN 6969-9696
<http://czasopisma.uni.opole.pl/index.php/osap>

COMMENTARY
received 2023-09-28
accepted 2023-12-03



Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r., III CZP 85/18, Legalis

Gloss to the resolution of the Supreme Court of February 15, 2019, III CZP 85/18, Legalis

MAGDALENA RZEWUSKA

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
ORCID: 0000-0003-0718-7210, magdalena.rzewuska@uwm.edu.pl

Citation: Rzewuska, Magdalena. 2023. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r., III CZP 85/18, Legalis. *Opolskie Studia Administracyjno-Prawne* 21(2): 263–275. DOI: 10.25167/osap.5264.

Abstract: The publication is devoted to the analysis of the resolution of the Supreme Court of February 15, 2019, III CZP 85/18, in which the court found it inadmissible for parents to purchase real estate for a child under their parental authority without the consent of the guardianship court as a result of concluding a sales contract, also in the case when the finances for the purchase were obtained from a targeted donation made by them.

Key words: real estate acquisition, minor, legal representative, targeted donation, sale

Abstrakt: Publikację poświęcono analizie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r., III CZP 85/18, w której sąd za niedopuszczalne uznał nabywanie przez rodziców dla dziecka znajdującego się pod ich władzą rodzicielską bez zezwolenia sądu opiekuńczego nieruchomości wskutek zawarcia umowy sprzedaży również w przypadku, gdy pieniądze na kupno uzyskane zostały z darowizny celowej przez nich dokonanej.

Słowa kluczowe: nabycie nieruchomości, małoletni, przedstawiciel ustawowy, darowizna celowa, sprzedaż

1. Wprowadzenie

Teza głosowanej uchwały stanowi rozstrzygnięcie przedstawionego Sądowi Najwyższemu przez Sąd Okręgowy w G. zagadnienia prawnego o następującej

treści: „czy rodzice mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomości (odrębną własność lokalu) na podstawie umowy sprzedaży, w sytuacji gdy środki na nabycie pochodzą wyłącznie z darowizny przekazanej przez rodziców, którzy jednocześnie zobowiązują się względem dziecka do pokrywania ciężarów związanych z utrzymaniem nabytego prawa własności do czasu uzyskania przez dziecko pełnoletniości?”

Odpowiadając na tak sformułowane pytanie prawne, SN stwierdził, że „rodzice, bez zezwolenia sądu opiekuńczego, nie mogą nabywać dla dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży także wtedy, gdy środki pieniężne na zakup pochodzą z dokonanej przez nich darowizny celowej”. Autorka pozytywnie ustosunkowała się do stanowiska SN wyrażonego w tezie głosowanej uchwały. Wskazała dodatkowe argumenty, które wzmacniają trafność tezy sformułowanej przez SN. Nie podzieliła poglądu SN wyrażonego w uzasadnieniu głosowanej uchwały, dopuszczającego możliwość nabycia przez rodziców dla ich małoletniego dziecka na mocy umowy darowizny nieruchomości, bez konieczności uzyskania sądowego zezwolenia, o ile nabycie nieruchomości jest wolne od jakichkolwiek zobowiązań czy to w stosunku do darczyńcy, czy osoby trzeciej.

2. Stan faktyczny

Głosowana uchwała została wydana na kanwie następującego stanu faktycznego. Dnia 28 grudnia 2017 r. notariusz odmówił sporządzenia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych z uwagi na to, że stroną kupującą miały być osoby małoletnie, które miały być reprezentowane przez ich przedstawicieli ustawowych nieposiadających sądowego zezwolenia na dokonanie tego rodzaju czynności w imieniu osób małoletnich. Notariusz wskazał, że nabycie lokali stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, przez co do jej dokonania wymagane jest uzyskanie przez przedstawicieli ustawowych zgody sądu opiekuńczego.

Osoby małoletnie oraz reprezentujący je rodzice złożyli zażalenie na odmowę sporządzenia umowy przez notariusza. Jak wskazali, do zawarcia umowy sprzedaży nie było konieczne uzyskanie zezwolenia sądowego z uwagi na to, że pieniądze na kupno nieruchomości miały być uzyskane z tytułu przyznania przez ojca małoletnich dzieci darowizny celowej. Na potwierdzenie swoich słów przedłożyli stosowną umowę o nazwie „umowa przyrzeczenia i przyjęcia darowizny pieniężnej celowej z notarialnym potwierdzeniem podpisów stron zawierających umowę”. Umowa ta została zawarta między przedstawicielką ustawową małoletnich i ich ojcem. W umowie ojciec zobowiązał się do dokona-

nia darowizny celowej na zakup nieruchomości dla swoich małoletnich dzieci i na pokrycie kosztów sporządzenia aktu notarialnego, wpisu do ksiąg wieczystych oraz podatków. Dodatkowo ojciec w umowie zaznaczył, że będzie płacił podatki, ponosił koszty utrzymania oraz eksploatacji nieruchomości, a także ewentualnie koszty remontów lokali do momentu, kiedy jego małoletnie dzieci usamodzielnia się finansowo. Jednocześnie ustalono, że darowizna nie zostanie wykonana, jeśli nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży lokali w formie aktu notarialnego. Ponadto zastrzeżono, że obdarowane do momentu uzyskania pełnoletności nie mogą zbyć lokali bez zgody swoich rodziców, poza wyjątkiem, gdy „byłoby to spowodowane śmiercią któregoś z rodziców”.

Sąd Okręgowy, do którego wpłynęło zażalenie, powziął wątpliwości co do tego, „czy rodzice mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomość (odrębną własność lokalu) na podstawie umowy sprzedaży, w sytuacji gdy środki na nabycie pochodzą wyłącznie z darowizny przekazanej przez rodziców, którzy jednocześnie zobowiązują się względem dziecka do pokrywania ciężarów związanych z utrzymaniem nabytego prawa własności do czasu uzyskania przez dziecko pełnoletności?”, i tak sformułowane pytanie prawne skierował do SN. SO zwrócił uwagę na występujące rozbieżności poglądów co do kwalifikacji czynności prawnych dotyczących obrotu nieruchomościami, które dokonywane są przez przedstawicieli ustawowych małoletnich. Podniósł, że niektórzy przedstawiciele nauki uznają każdą czynność, która odnosi się do nieruchomości, za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Ponadto zaznaczył, że „w praktyce notarialnej przyjęto, że wskazanie wprost w treści umowy sprzedaży, iż nabycie nieruchomości nie następuje z majątku dziecka, tylko z funduszy rodziców uzasadnia zastosowanie przez analogię przepisów o darowiznie i zawarcie jej bez zezwolenia sądu opiekuńczego”, i tym samym podkreślił, że „odmowa sporządzenia zamierzonej przez strony umowy świadczy, że nie jest to stanowisko jednolite”. Sąd zwrócił uwagę na różną wykładnię uchwały SN z dnia 30 kwietnia 1977 r. (III CZP 73/76), „w myśl której rodzice mogą, bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomości na podstawie umowy darowizny w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich”. Według SO „dla oceny, czy odmowa dokonania czynności notarialnej była uzasadniona, istotne znaczenie ma stwierdzenie, do ilu czynności prawnych miało dojść pomiędzy stronami. Przyjęcie, że darowizna celowa i nabycie nieruchomości za pochodzące z niej środki pieniężne stanowią samodzielne czynności prawne, skutkowałyby koniecznością uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego na zawarcie umowy sprzedaży”.

Do postępowania przyłączył się prokurator, domagając się podjęcia uchwały kwalifikującej nabycie nieruchomości przez przedstawicieli ustawowych małoletnich za fundusze uzyskane z darowizny, której sami dokonali, jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i tym samym wymagającą zezwolenia sądowego.

3. Stanowisko SN

W pierwszej kolejności, analizując przedstawione przez SO zagadnienie prawne, SN zarzucił mu jego „nadmiernie kazuistyczne sformułowanie”. Analizując stan faktyczny, na kanwie którego doszło do wydania głosowanej uchwały, SN zwrócił również uwagę na pewne nieprawidłowości związane z samą umową przyrzeczenia i przyjęcia darowizny pieniężnej celowej. Po pierwsze, wskazał, że umowa ta nie została zawarta w wymaganej prawem formie aktu notarialnego, jak również nie doszło do jej konwalidacji z uwagi na niezrealizowanie przyrzczonego świadczenia. Po drugie, niejasne jest to, czy darowizna miała zostać wykonana wcześniej, czy wskutek zrealizowania przyrzczonego świadczenia pieniężnego na rzecz strony sprzedającej. Po trzecie, z uwagi na niedoprecyzowanie w umowie zakresu przedmiotowego, a także terminu ponoszenia przez ojca małoletnich kosztów: podatków, utrzymania oraz eksploatacji lokali, jak również ewentualnych remontów lokali do momentu uzyskania samodzielności finansowej przez małoletnie dzieci, postanowienia umowne w tym zakresie nie stanowią źródła zobowiązania (uzasadnienie głosowanej uchwały).

Pomimo wskazanych nieprawidłowości SN postanowił udzielić odpowiedzi na przedłożone mu pytanie prawne. Na wstępie wskazał, że w myśl art. 101 § 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (dalej: KRO) niedopuszczalne jest dokonywanie przez rodziców czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka, jak również wyrażanie zgody na dokonywanie tego rodzaju czynności przez ich dzieci bez uzyskania zezwolenia sądowego. Jak zaznaczył SN, „nadzór sądu opiekuńczego ma w tym zakresie charakter prewencyjny, obejmując badanie legalności (zgodności z prawem) i celowości (szeroko rozumianego interesu, nie ograniczonego do bieżącej korzyści) przed dokonaniem zamierzonej czynności” (uzasadnienie głosowanej uchwały).

SN przytoczył również uchwałę SN z dnia 24 czerwca 1961 r. (III CZP 16/61), „w myśl której czynność prawna dotycząca majątku małoletniego, dokonana przez przedstawiciela ustawowego bez uprzedniego zezwolenia władzy opiekuńczej, jest nieważna i nie może być konwalidowana” (uzasadnienie głosowanej uchwały).

SN przyjrzał się nieco bliżej sformułowaniu „zwykły zarząd majątkiem dziecka”. Stwierdził, że pojęcie to nie zawiera definicji legalnej i nie można utożsamiać go z zarządem „majątkiem wspólnym małżonków”, jak również z zarządem „przedmiotem współwłasności”. Sąd wskazał, że w zakresie znaczeniowym pojęcia zarządu majątkiem dziecka mieszczą się czynności faktyczne, prawne, jak również procesowe, które odnoszą się do przedmiotów będących składnikami tego majątku. Zdaniem Sądu „przy kwalifikacji czynności prawnych, dokonywanych przez przedstawicieli ustawowych małoletnich, w aspekcie «zwykłego zarządu» niezbędne jest odniesienie się do przyjętej w orzecznictwie i piśmiennictwie wykładni tego pojęcia oraz do kryteriów subiektywnych, bowiem taka sama czynność może w indywidualnych okolicznościach faktycznych danej sprawy, z uwagi na wartość majątku, cel, znaczenie, rodzaj i skutki czynności, stanowić lub przekraczać zakres zwykłego zarządu”. Sąd powołał również postanowienie SN z dnia 17 października 2000 r. (I CKN 319/00), w którym uznano, „że obiektywnym i sprawdzalnym miernikiem przekroczenia zakresu zwykłego zarządu przez daną czynność jest jej ciężar gatunkowy, wartość i skutki wywołane w sferze majątku małoletniego oraz szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych” (uzasadnienie głosowanej uchwały).

SN odwołał się również do uchwały SN z dnia 30 kwietnia 1977 r. (III CZP 73/76), w której za dopuszczalną uznano możliwość nabycia przez rodziców dla ich małoletniego dziecka na mocy umowy darowizny nieruchomości bez konieczności uzyskania sądowego zezwolenia, o ile nabycie nieruchomości jest wolne od jakichkolwiek zobowiązań czy to w stosunku do darczyńcy, czy osoby trzeciej. Sąd uznał, że z uwagi na to, że czynność ta niesie ze sobą wyłącznie przysporzenie majątkowe osoby małoletniej i nie rodzi po stronie tej osoby jakichkolwiek zobowiązań, jest zgodna z jej dobrem, a także z art. 17 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (uzasadnienie głosowanej uchwały).

W uzasadnieniu głosowanej uchwały SN co prawda zgodził się z poglądem wyrażonym w uchwale SN z dnia 30 kwietnia 1977 r. (III CZP 73/76), ale też dostrzegł wiele ważkich różnic pomiędzy stanami faktycznymi i prawnymi obu rozpoznawanych spraw. SN zwrócił uwagę na to, że w trakcie analizy stanu faktycznego sprawy, na kanwie której wydano głosowaną uchwałę, niedopuszczalne jest przyjęcie, że środki finansowe przeznaczone na kupno nieruchomości należały do majątku małoletnich dzieci „już w dacie planowanej czynności”. Sąd uznał, że z uwagi na to, że w rozpoznawanej sprawie miały zostać zawarte dwie samodzielne umowy: darowizny i sprzedaży, niezbędne jest zbadanie każdej z nich samodzielnie pod kątem zarządu majątkiem dziecka. Umowa darowizny, mocą której małoletnie dzieci miały uzyskać środki finansowe od ojca będącego ich przedstawicielem ustawowym, została dookreślona jako „darowizna celowa”, przez co zdaniem darczyńcy czynność ta nie niosła „ryzyka naruszenia majątko-

wych interesów małoletnich”. Umowy darowizny celowej spotykane są w obrocie cywilnoprawnym i sprowadzają się do przekazania podmiotowi obdarowanemu określonej kwoty pieniężnej z jednoczesnym określeniem konkretnego przeznaczenia tej kwoty. Zastrzeżenie określonego przeznaczenia darowanej kwoty pieniężnej może mieć dwie różne postacie: polecenia bądź warunku (uzasadnienie głosowanej uchwały).

Umowa sprzedaży miała zostać zawarta między osobą trzecią jako sprzedającym a małoletnimi dziećmi reprezentowanymi przez ich przedstawicieli ustawowych jako kupującymi. Charakteryzując umowę sprzedaży, Sąd zwrócił uwagę na to, że „w przedmiotowym wypadku istnieją wątpliwości, czy umowa sprzedaży w zakresie świadczenia ceny miała być realizowana w układzie dwu- czy trójpodmiotowym. Niemniej zobowiązanie przedstawiciela ustawowego do zapewnienia małoletnim środków pieniężnych przeznaczonych na pokrycie ceny nie zmieniało istoty tego stosunku prawnego” (uzasadnienie głosowanej uchwały).

Zdaniem SN „nie ulega wątpliwości, że tak skonstruowany stosunek zobowiązaniowy nadal wymaga kontroli sądu opiekuńczego, zarówno w aspekcie legalności, jak i celowości”. Jak bowiem wskazał Sąd, „w wypadkach wątpliwych, a do takich należy zawarcie umowy sprzedaży z wykorzystaniem środków pieniężnych pochodzących z darowizny celowej, ani przedstawiciele ustawowi, ani notariusz nie mają ustawowej kompetencji do kwalifikacji zamierzonej czynności z punktu widzenia przekroczenia granic zwykłego zarządu, a ich błędna ocena może być podważona z najdalej idącym skutkiem nieważności czynności prawnej”. Według SN każdą czynność prawną skutkującą odpłatnym nabyciem nieruchomości przez małoletnie dzieci kwalifikować należy jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, niezależnie od tego, skąd pochodzą środki finansowe. Brak jakiegokolwiek uzasadnienia do odejścia od tej reguły w przypadku, gdy środki pieniężne na kupno nieruchomości uzyskane zostały z tytułu darowizny. Sąd wskazał, że nabycie nieruchomości w imieniu małoletniego przez jego przedstawiciela ustawowego jest ryzykowne z uwagi na to, że niesie ze sobą pojawienie się szeregu nowych praw i obowiązków, które wymagają analizy pod kątem dobra dziecka. Jak podkreślił, „wprawdzie pożytki majątku stanowią jego własność, ale przeznaczenie czystego dochodu określa ustawa w art. 103 KRO jako zaspokojenie potrzeb w zakresie utrzymania i wychowania dziecka, rodzeństwa, zaspokajanie uzasadnionych potrzeb rodziny”. Zdaniem Sądu „pozyskiwanie ich pośrednio wpływa zatem na istnienie i zakres obowiązku alimentacyjnego rodziców”. Ponadto Sąd podniósł, że posiadanie nieruchomości wiąże się z koniecznością sprostania szeregowi obowiązków cywilnoprawnych oraz publicznoprawnych (uzasadnienie głosowanej uchwały).

4. Analiza głosowanej uchwały

Jak trafnie zauważył SN, w polskim systemie prawnym brak definicji legalnej pojęcia „zarządu majątkiem dziecka” (zob. też Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 100). Stąd też przedstawiciele nauki podjęli próbę jej sformułowania. Zasadniczo wskazuje się, na co również zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu głosowanej uchwały, że pojęcie zarządu majątkiem dziecka należy utożsamiać ze wszystkimi czynnościami faktycznymi oraz prawnymi, zarówno materialnymi, jak i procesowymi, które odnoszą się do majątku małoletniego (Gromek 2020: art. 101, Legalis). W doktrynie podkreśla się, że wszystkie czynności zarządu majątkiem małoletniego powinny być skonkretyzowane. Oznacza to, że każda z nich „powinna przede wszystkim uwzględniać wszelkie okoliczności danej sprawy”, zarówno majątkowe („tj. rodzaj i wagę przedmiotu dokonywanej czynności, [...] skutki dla całego majątku małoletniego”), jak i niemajątkowe („kierując się zasadami polskiego prawa rodzinnego, tj. przede wszystkim zasadą dobra dziecka, czyli ochroną jego interesów, oraz interesem społecznym”) (Gromek 2020, Legalis).

Zdaniem Tomasza Sokołowskiego „zarząd majątkiem dziecka to wszelkiego rodzaju dyspozycje i czynności odnoszące się do poszczególnych składników majątku, tak jak zarząd rzeczą oznacza wszelkiego rodzaju dyspozycje i czynności dotyczące tej rzeczy. Ponadto zarząd majątkiem dziecka, jako agregatem aktywów i pasywów, obejmuje zachowania oraz czynności prawne i faktyczne, wpływające na szeroko rozumianą sytuację majątkową dziecka. Są to zachowania zmierzające do zachowania tego majątku, czynności powodujące jego zmniejszenie poprzez zbycie albo obciążenie jego składników, a także czynności powodujące zwiększenie tego majątku drogą nabycia nowych przedmiotów majątkowych albo umniejszenia istniejących obciążeń” (Sokołowski 2013, LEX).

Jak wskazuje Jerzy Słyk, „zaciągnięcie w imieniu dziecka zobowiązań jest jedną z form zarządu majątkiem dziecka i może być oceniane w kategoriach wykonywania władzy rodzicielskiej, należytej staranności i ewentualnego przekroczenia zakresu zwykłego zarządu”. Zdaniem Autora „analogiczna jak w przypadku art. 36 § 2 zd. 2 KRO definicja zarządu majątkiem dziecka nie jest potrzebna, a jej przyjęcie byłoby wręcz szkodliwe z punktu widzenia ochrony interesów majątkowych dziecka” (Słyk 2023, Legalis).

Nie może umknąć uwadze, że rodzice sprawujący zarząd majątkiem dziecka powinni czynić to z należyłą starannością. Za dostateczną uznaje się staranność, która jest powszechna u „przeciętnych rodziców” w „przeciętnych stosunkach społecznych”. W przypadku gdy należyta staranność nie zostanie dochowana i powstaną szkody w majątku małoletniego, rodzice mogą zostać narażeni na pociągnięcie ich do odpowiedzialności odszkodowawczej wobec ich małoletniego dziecka (Wicherek 2021, LEX). W interesie samych rodziców,

jak również dziecka leży tym samym wykonywanie zarządu majątkiem dziecka z należytą starannością.

Przy wykonywaniu zarządu majątkiem dziecka istotnego znaczenia nabiera podział na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. O ile te pierwsze mogą być podejmowane samodzielnie przez rodziców sprawujących zarząd majątkiem dziecka, o tyle dokonywanie tych drugich uzależnione jest od uprzedniego uzyskania przez rodziców zezwolenia sądu opiekuńczego (Haak, Haak-Trzuskawska 2019, Legalis). Z uwagi na brak definicji legalnej czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu przy ich interpretacji należy się posiłkować tym, co zdołały wypracować doktryna i judykatura, na co również zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu głosowanej uchwały. Dość powszechnie w literaturze mianem czynności zwykłego zarządu określa się czynności, które podejmowane są przez rodziców w celu załatwienia „bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem” z rzeczy stanowiących składniki majątku dziecka oraz celem utrzymania tych rzeczy w niepogorszonym stanie. Pozostałe czynności, które nie mieszczą się we wskazanym zakresie, określane są mianem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (Trybulska-Skoczelaś 2014, LEX; Haak, Haak-Trzuskawska 2019, Legalis; Gajda 2023, Legalis).

Wśród czynności zwykłego zarządu majątkiem dziecka wyróżnia się dwie ich grupy, tzn. czynności, które związane są z istotną sprawą małoletniego dziecka, i czynności, które nie wykazują takiego związku. Czynności mieszczące się w pierwszej ze wskazanych grup muszą być dokonywane przez rodziców wspólnie. Czynności z drugiej grupy mogą być podejmowane samodzielnie przez każdego z rodziców (Sokołowski 2013, LEX).

Ciekawe ujęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, które uzupełnia argumentację poglądu SN wyrażonego w głosowanej uchwałie i z którym należy się w całej rozciągłości zgodzić, zaproponowała Krystyna Gromek. Zdaniem Autorki „jeżeli dana czynność dysponowania majątkiem zmienia w sposób istotny wartość tego majątku [znaczne przysporzenie albo znaczne zubożenie, np. przyjęcie-odrzućenie spadku, dokonanie darowizny na rzecz osób trzecich, uszczuplającej majątek w znacznym rozmiarze (procencie albo promilu majątku – zależnie od jego wartości w stosunku np. do średniej stopy życiowej obywateli)] lub zakres przedmiotowy tego majątku (wymiana istotnych składników majątkowych, np. kupno-sprzedaż nieruchomości, spieniężenie oszczędności na rzecz podjęcia dużej inwestycji budowlanej), to taka zmiana jest nie tylko zmianą w majątku, ale i zmianą majątku, tzn. zmianą jego granic, czyli ich przekroczeniem” (Gromek 2020, Legalis).

Wśród przykładów czynności mieszczących się w granicach czynności zwykłego zarządu podaje się m.in. dokonywanie remontów budowlanych, wynaj-

mowanie mieszkań (Kamińska 2023, Legalis). Z kolei przykładami czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu są m.in. obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, odrzucenie spadku, zrzeczenie się dziedziczenia bądź też własności jakiejś rzeczy o znacznej wartości (Trybulska-Skoczelaś 2014, LEX; Haak, Haak-Trzuskawska 2019, Legalis), nabycie, a także zbycie nieruchomości (Sokołowski 2013, LEX).

Zdaniem Janusza Gajdy przy dokonywaniu kwalifikacji czynności do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu istotne znaczenie ma to, „czy dana czynność wywiera poważniejszy efekt gospodarczy” (Gajda 2023, Legalis). Z całą pewnością nabycie w drodze umowy sprzedaży dwóch lokali stanowi czynność, która wywiera poważniejszy efekt gospodarczy (tak również Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 104). Według Janusza Gajdy ważne znaczenie przy takiej kwalifikacji ma także to, czy czynność skutkująca nabyciem „poważniejszego składnika” jest czynnością odpłatną czy też nieodpłatną. W przypadku nabycia odpłatnego mowa o czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W przypadku nabycia nieodpłatnego nie jest wymagana zgoda sądu opiekuńczego, na co zwrócił uwagę SN w uchwale z dnia 30 kwietnia 1977 r. (Gajda 2023, Legalis).

Piotr Wicherek podniósł, że „w doktrynie prawa przyjmuje się, iż miernikami czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu są ciężar gatunkowy wykonywanej czynności, jej skutki dla majątku dziecka, wartość przedmiotu danej czynności oraz szeroko pojęte dobro dziecka i wzgląd na ochronę jego życiowych interesów” (Wicherek 2021, LEX). Podobnie wypowiada się judykatura (zob. m.in. uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 listopada 1982 r., I CR 234/82). W uzasadnieniu wskazanego wyroku SN podkreślił, że „miernikiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest ciężar gatunkowy dokonywanej czynności, jej skutki w sferze majątku małoletniego, wartość przedmiotu danej czynności oraz szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych”. Podobne zdanie wyraził SN w postanowieniu SN z dnia 17 października 2000 r., I CKN 319/00, na które powołał się Sąd w uzasadnieniu głosowanej uchwały. Jak słusznie zauważył Piotr Wicherek, „nie jest jednak możliwe takساتywne wyliczenie czynności przekraczających zwykły zarząd z uwagi na dużą liczbę wchodzących w rachubę kryteriów oceny oraz konieczność uwzględnienia okoliczności każdego konkretnego przypadku”. Autor zważył, że „ogólnie za czynności niemieszczące się w ramach zwykłego zarządu uważane są te wszystkie, które mogą, choćby tylko hipotetycznie, zagrażać naruszeniem majątkowych interesów dziecka” (Wicherek 2021, LEX), co wzmacnia stanowisko SN wyrażone w głosowanej uchwale.

Nabycie nieruchomości wiąże się zawsze z pewnym ryzykiem, chociażby co do stanu technicznego nieruchomości (Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020:

104), który może generować konieczność ponoszenia wysokich nakładów (zob. Kamińska 2023, Legalis i powołana tam literatura). Ponadto nabycie rzeczy nieruchomości niesie ze sobą szereg obowiązków po stronie nabywcy, na przykład konieczność płacenia czynszu i ponoszenia innych opłat z tytułu posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego (Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 104), na co zresztą SN zasadnie zwrócił uwagę w uzasadnieniu głosowanej uchwały. Warto również mieć na uwadze, „że zobowiązanie się osoby trzeciej do nieodpłatnego świadczenia pieniężnego na rzecz dziecka – bezpośrednio do jego majątku bądź do rąk sprzedawcy w związku ze wzbogaceniem darowizny o postanowienie z art. 393 k.c. – może zostać niewykonane, co naraża dziecko na obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od niezapłaconej sprzedawcy ceny” (Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 104).

Jak słusznie wskazał T. Sokołowski, istotne znaczenie przy kwalifikacji czynności do grupy czynności zwykłego zarządu bądź grupy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu mają kryteria zarówno obiektywne, jak i subiektywne. Miernikiem tych pierwszych są dwa katalogi czynności, tj. pierwszy, w którym umieszczane są czynności, które powszechnie kwalifikowane są do grupy czynności zwykłego zarządu, i drugi, w którym umieszczane są czynności traktowane powszechnie jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Miernikiem kryteriów subiektywnych jest „ocena sytuacji majątkowej «posiadacza» majątku, wartość i charakter czynności w stosunku do wartości i charakteru głównych składników danego majątku oraz okoliczność odpłatnego albo nieodpłatnego (także «nieobciążliwego») nabycia danego przedmiotu” (Sokołowski 2013, LEX).

W analizowanym przypadku umowa sprzedaży nieruchomości – jeśli uwzględnić kryteria obiektywne – powinna zostać zaliczona do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Powszechnie bowiem każda czynność prowadząca się do odpłatnego nabycia nieruchomości kwalifikowana jest jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (Biernacki 2019, LEX; Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 100).

Nie można jednak zgodzić się z poglądem Sądu wyrażonym w uzasadnieniu głosowanej uchwały aprobującym stanowisko SN, zgodnie z którym dopuszczalna jest możliwość nabycia przez rodziców dla ich małoletniego dziecka na mocy umowy darowizny nieruchomości bez konieczności uzyskania sądowego zezwolenia, o ile nabycie nieruchomości jest wolne od jakichkolwiek zobowiązań czy to w stosunku do darczyńcy, czy osoby trzeciej (III CZP 73/76. Legalis). W przypadku bowiem złej kondycji technicznej darowanej nieruchomości i konieczności ponoszenia znacznych nakładów finansowych na jej remont nie wydaje się, by darowizna była czynnością korzystną gospodarczo dla osoby małoletniej, przez co tym samym nie wydaje się, by zasadne było kwalifikowanie jej do grupy

czynności zwykłego zarządu (Kamińska 2023, Legalis i powołany tam T. Smyczyński, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, 2014: 238; Ciepła 2021, LEX). Ponadto nabycie prawa własności nieruchomości generuje dodatkowe koszty po stronie nabywcy: czynsz i pozostałe opłaty eksploatacyjne (zob. Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 104) – na co zresztą zasadnie zwrócono uwagę w uzasadnieniu głosowanej uchwały – stwarzając tym samym ryzyko zadłużenia małoletniego. W świetle powyższego wydaje się, że SN w uzasadnieniu głosowanej uchwały sam sobie przeczy. Z jednej bowiem strony nie dopuszcza możliwości nabycia przez rodziców dla dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży także wtedy, gdy środki pieniężne na zakup pochodzą z dokonanej przez nich darowizny celowej z uwagi na dobro dziecka. Z drugiej zaś strony opowiada się za dopuszczalnością nabycia przez rodziców dla ich małoletniego dziecka na mocy umowy darowizny nieruchomości bez konieczności uzyskania sądowego zezwolenia, o ile nabycie nieruchomości jest wolne od jakichkolwiek zobowiązań czy to w stosunku do darczyńcy, czy osoby trzeciej, nie dostrzegając możliwości naruszenia dobra dziecka. Brak konsekwencji Sądu we wskazanym zakresie, dotyczącym *de facto* czynności prawnej będącej przysporzeniem na rzecz małoletniego, wydaje się niezrozumiały. Obowiązki dziecka związane z nabyciem prawa własności lokalu, rodzące niebezpieczeństwo naruszenia jego interesów majątkowych, są przecież w obu wskazanych przypadkach tożsame.

5. Podsumowanie

W świetle powyższego podzielić należy stanowisko SN wyrażone w tezie głosowanej uchwały, zgodnie z którym „rodzice, bez zezwolenia sądu opiekuńczego, nie mogą nabywać dla dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży także wtedy, gdy środki pieniężne na zakup pochodzą z dokonanej przez nich darowizny celowej” (zob. Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 100). Wydaje się ono uzasadnione przede wszystkim dbałością o konstytucyjną zasadę dobra dziecka, stanowiącą naczelną zasadę ustawodawstwa rodzinnego. Przyjęcie odmiennego zapatrywania mogłoby stwarzać ryzyko naruszenia interesów małoletniego, co z kolei mogłoby nastąpić np. w przypadku kupna przez rodziców nieruchomości „zadłużonej czynszowo”, obciążonej hipoteką itp. (por. Tenenbaum-Kulig, Pisuliński 2020: 104). Ponadto zezwolenie sądu opiekuńczego na zakup przez rodziców na rzecz dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży także wtedy, gdy środki pieniężne na jej zakup pochodzą z dokonanej przez nich darowizny celowej, wydaje się szczególnie pożądane zwłaszcza w tych przypadkach, gdy dziecko, na rzecz którego rodzice zamierzają

nabyć nieruchomości, jest niepełnosprawne intelektualnie. To właśnie sąd powinien w takim przypadku ocenić skrupulatnie, czy czynność taka nie naruszy interesów małoletniego.

Bibliografia

Akty prawne

Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Dz.U. 2020, poz. 1359, tekst jednolity ze zmianami.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. 2023, poz. 1610, tekst jednolity ze zmianami.

Orzecznictwo

Postanowienie SN z dnia 17 października 2000 r., I CKN 319/00. Dostęp: 24.09.2023. LEX nr 536776.

Uchwała SN z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76. Dostęp: 24.09.2023. Legalis.

Wyrok SN z dnia 16 listopada 1982 r., I CR 234/82. Dostęp: 24.09.2023. LEX nr 8486.

Opracowania

Biernacki, Przemysław. 2019. Dobro dziecka w praktyce notarialnej. *Rejent*, 9. Wydanie elektroniczne LEX. Dostęp: 23.09.2023.

Ciepła, Helena. 2021. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Krzysztof Piasecki. Warszawa: LexisNexis. Wydanie elektroniczne LEX. Dostęp: 23.09.2023.

Gajda, Janusz. 2023. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C.H. Beck. Wyd. 8. Wydanie elektroniczne Legalis. Dostęp: 23.09.2023.

Gromek, Krystyna. 2020. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Krystyna Gromek. Warszawa: C.H. Beck. Wyd. 7. Wydanie elektroniczne Legalis. Dostęp: 25.09.2023.

Haak, Henryk, Haak-Trzuskawska, Anna. 2019. Komentarz do art. 101. W: *Pokrewieństwo i powinowactwo (pochodzenie dziecka, stosunki między rodzicami a dziećmi, przysposobienie). Komentarz do art. 61⁷–127 KRO oraz związanych z nimi regulacji KPC (art. 453–458, 579–589)*, (red.) Henryk Haak, Anna Haak-Trzuskawska. Warszawa: C.H. Beck. Wydanie elektroniczne Legalis. Dostęp: 26.09.2023.

Kamińska, Katarzyna. 2023. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Mariusz Załucki. Warszawa: C.H. Beck. Wydanie elektroniczne Legalis. Dostęp: 25.09.2023.

- Słyk, Jerzy. 2023. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red. serii) Konrad Osajda, (red. tomu) Maciej Domański, Jerzy Słyk. Warszawa: C.H. Beck. Wyd. 10. Wydanie elektroniczne Legalis. Dostęp: 25.09.2023.
- Smyczyński, Tomasz. 2014. *Prawo rodzinne i opiekuńcze*. Warszawa: C.H. Beck.
- Sokołowski, Tomasz. 2013. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Henryk Dolecki, Tomasz Sokołowski. Warszawa: Wolters Kluwer. Wyd. 2. Wydanie elektroniczne LEX. Dostęp: 25.09.2023.
- Tenenbaum-Kulig, Monika, Pisuliński, Jerzy. 2020. Przegląd orzecznictwa Izby Cywilnej Sądu Najwyższego. *Palestra* 1: 86–121.
- Trybulska-Skoczelas, Ewa. 2014. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Jacek Wierciński. Warszawa: LexisNexis. Wydanie elektroniczne LEX. Dostęp: 28.09.2023.
- Wicherek, Piotr. 2021. Komentarz do art. 101. W: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, (red.) Mariusz Frasz, Magdalena Habdas. Warszawa: Wolters Kluwer. Wydanie elektroniczne LEX. Dostęp: 25.09.2023.

