

## UCHWAŁA

Dnia 15 lutego 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z zażalenia J. S., G. C., małoletniej M. C. i małoletniej T. C.  
przy udziale prokuratora Prokuratury Regionalnej w [...] Małgorzaty Słowińskiej  
delegowanej do Prokuratury Krajowej  
na odmowę dokonania czynności notarialnej,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 15 lutego 2019 r.  
zagadnienia prawnego  
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w G.  
postanowieniem z dnia 24 lipca 2018 r., sygn. akt III Cz [...],

"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?"

podjął uchwałę:

**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.**

## UZASADNIENIE

Notariusz M. L., prowadzący Kancelarię Notarialną w Z., w dniu 28 grudnia 2017 r. odmówił dokonania czynności notarialnej, polegającej na sporządzeniu w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży lokali mieszkalnych numer [...]A i [...]B, położonych w budynku znajdującym się w R. przy ulicy K. numer [...], poprzedzonej ustanowieniem ich odrębnej własności, której stronami mieli być jako sprzedający N. i Z. małżonkowie P., jako kupujące w równych udziałach małoletnie M. C. i T. C., zastąpione przez przedstawicieli ustawowych – G. C. i J. S.. Notariusz wskazał, że przyczyną odmowy jest brak zezwolenia sądu opiekuńczego na dokonanie przez przedstawicieli ustawowych małoletnich czynności polegającej na nabyciu na ich rzecz wskazanych lokali, gdyż przekracza ona zakres zwykłego zarządu.

Zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej wniosły małoletnie i ich przedstawiciele ustawowi. Zarzucili, że planowana umowa nie wymagała zezwolenia sądu opiekuńczego, gdyż środki pieniężne przeznaczone na cenę miały pochodzić z darowizny celowej dokonanej przez G. C. - ojca małoletnich. Przedstawili umowę, zawartą w dniu 9 stycznia 2018 r. pomiędzy J. S., przedstawicielką ustawową małoletnich, i G. C., działającym w imieniu własnym, zatytułowaną „Umowa przyrzeczenia i przyjęcia darowizny pieniężnej celowej z notarialnym potwierdzeniem podpisów stron zawierających umowę”. Wynika z niej, że zakup nieruchomości na rzecz małoletniej M. C., urodzonej w dniu 12 czerwca 2012 r. oraz małoletniej T. C., urodzonej w dniu 14 grudnia 2015 r. nastąpi „w częściach równych” i zostanie sfinansowany darowizną celową pieniężną ojca małoletnich, włącznie z „kosztami aktu notarialnego, podatków, wpisu do ksiąg wieczystych i ewentualnymi innymi wydatkami związanymi z nabyciem”. Darczyńca zobowiązał się ponadto do „ponoszenia kosztów podatków, kosztów utrzymania i eksploatacji lokali i ewentualnie ich remontów do czasu usamodzielnienia się finansowego małoletnich”. Postanowiono, że do darowizny nie dojdzie, jeżeli umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego nie zostanie

zawarta, a obdarowane nie będą wówczas zgłaszać roszczeń o wykonanie darowizny. Uzgodniono także, że „lokale nie mogą być zbyte przed uzyskaniem pełnoletniości przez obdarowane bez zgody obojga rodziców chyba, że byłoby to spowodowane śmiercią któregoś z rodziców”.

Sąd Okręgowy w G., rozpoznając zażalenie przedstawił Sądowi Najwyższemu, na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zagadnienie prawne sformułowane na wstępie. Stwierdził, że występują poważne wątpliwości dotyczące kwalifikacji czynności, dokonywanych w imieniu i na rzecz małoletnich przez ich przedstawicieli ustawowych, w związku z obrotem nieruchomościami. Część piśmiennictwa opowiada się za poglądem, że czynności prawne dotyczące nieruchomości zawsze przekraczają zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletnich. 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. Odmowa sporządzenia zamierzonej przez strony umowy świadczy, że nie jest to stanowisko jednolite. Rozbieżnie jest interpretowana uchwała Sądu Najwyższego 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. Zdaniem Sądu Okręgowego, 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.

Udział w postępowaniu przed Sądem Najwyższym zgłosił prokurator, który wniósł o podjęcie uchwały, że czynność prawna przedstawicieli ustawowych małoletnich, polegająca na nabyciu nieruchomości za środki pochodzące z dokonanej przez nich darowizny, przekracza zakres zwykłego zarządu i wymaga zezwolenia sądu opiekuńczego.

Sąd Najwyższy zważył:

Zgodnie z art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może je przedstawić do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Rozstrzyganie zagadnień prawnych pełni dwie zasadnicze funkcje: z jednej strony służy realizacji nadzoru judykacyjnego nad sądami powszechnymi, z drugiej umożliwia usuwanie poważnych wątpliwości jurydycznych już na etapie postępowania odwoławczego. Przepis powyższy wymaga ścisłej wykładni, bowiem podjęta uchwała wiąże w danej sprawie, co oznacza ograniczenie w pewnym zakresie niezawisłości sędziów sądu powszechnego. Sąd przedstawiający zagadnienie prawne powinien wykazać, że występują poważne, uzasadnione wątpliwości dotyczące wykładni norm prawa procesowego lub materialnego, a ich wyjaśnienie jest niezbędne dla oceny zasadności środka odwoławczego (por. m.in. nie publikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2006 r., III UZP 6/06, z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 100/06, z dnia 22 lutego 2007 r., III CZP 163/06, z dnia 9 lipca 2009 r., III CZP 38/09, z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Sąd Najwyższy, przystępując do oceny zagadnienia prawnego, podkreśla, że z jednej strony zostało ono sformułowane w sposób nadmiernie kazuistyczny, odnosząc się do indywidualnych okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy, z drugiej - przedstawione w sprawie, w której ustalenie rzeczywistej treści zamierzonych czynności prawnych nie jest możliwe. Podkreślić należy, że oświadczenie darczyńcy, zawarte w tzw. „Umowie przyrzeczenia i przyjęcia darowizny pieniężnej celowej z notarialnym potwierdzeniem podpisów stron zawierających umowę”, nie zostało sporządzone w formie aktu notarialnego, przewidzianego pod rygorem nieważności, ani konwalidowane poprzez spełnienie przyrzeczonego świadczenia (art. 890 § 1 k.c.). Data sporządzenia tej umowy budzi wątpliwość co do tego, czy wykonanie darowizny miało nastąpić wcześniej, czy poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego na rzecz sprzedającego. Z kolei, objęte zakresem pytania prawnego postanowienie umowy dotyczące „ponoszenia kosztów podatków, kosztów utrzymania i eksploatacji lokali i ewentualnie ich remontów do czasu usamodzielnienia się finansowego małoletnich” przez G. C., w braku dostatecznego sprecyzowania

zakresu przedmiotowego oraz oznaczenia terminu, nie może stanowić źródła zobowiązania.

Niemniej brak podstaw do odmowy podjęcia uchwały, bowiem nadal istnieją poważne wątpliwości dotyczące tego czy rodzice, jako przedstawiciele ustawowi małoletnich, mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego nabywać na ich rzecz nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży wtedy, gdy środki pieniężne na pokrycie ceny pochodzą z dokonanej przez nich w tym celu darowizny. Zgodnie z art. 95 § 1 k.r.o. władza rodzicielska obejmuje m.in. obowiązek i prawo rodziców do wykonywania pieczy nad osobą i majątkiem dziecka. Rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko (art. 101 § 3 k.r.o.). 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. W uzasadnieniu uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76 (OSNC 1978, nr 2, poz.19) potwierdzono, że mimo zmiany stanu prawnego zachowała aktualność uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 24 czerwca 1961 r., III CZP 16/61 (OSNC 1963, nr 9, poz.187), w myśl której czynność prawna dotycząca majątku małoletniego, dokonana przez przedstawiciela ustawowego bez uprzedniego zezwolenia władzy opiekuńczej, jest nieważna i nie może być konwalidowana.

Sąd opiekuńczy dokonuje oceny zamierzonej czynności w aspekcie przekroczenia zwykłego zarządu według stanu z daty orzekania. Pojęcie „zwykły zarząd” majątkiem dziecka nie zostało zdefiniowane w ustawie a, wobec znaczących różnic instytucji, niecelowe jest odwoływanie się do sposobu rozumienia „zarządu” majątkiem wspólnym małżonków (art. 29, art. 37 k.r.o.) oraz przedmiotem współwłasności (art. 199 - art. 203 k.c.). Zarząd majątkiem dziecka obejmuje czynności faktyczne, prawne i procesowe (w postępowaniach sądowych i administracyjnych) dotyczące przedmiotów wchodzących w skład tego majątku, ich nabywania, obciążania i zbywania. Zgodzić się należy z poglądem, że 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 (por. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., II PR 433/68, z dnia 16 listopada 1982 r., I CR 234/82). W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2000 r., I CKN 319/00 (nie publ.) wyjaśniono, 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. Przyjęto, że spośród czynności dotyczących nieruchomości małoletnich zakres zwykłego zarządu przekraczają: obciążenie hipoteką (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1997 r., III CKU 92/97, nie publ.), umowa dzierżawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2007 r., II UK 178/06, OSNP 2008, nr 9 -10, poz.141), przekazanie działek rolnych w bezpłatne użytkowanie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 marca 2014 r., II GSK 2102/12, nie publ.). Podstawowe znaczenie dla ukształtowania praktyki ma wskazana wyżej uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76, mająca moc zasady prawnej, która stwierdza, że rodzice mogą, bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, nabywać dla małoletniego dziecka na podstawie umowy darowizny nieruchomości w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich. Podzielając pogląd, że czynność taka - w zasadzie - przekracza zakres zwykłego zarządu Sąd Najwyższy uznał, że wyjątek od niej uzasadniony jest tym, że wskutek umowy darowizny następuje przysporzenie majątkowe, nie pociągające za sobą po stronie obdarowanego żadnych zobowiązań cywilnoprawnych wobec darczyńcy lub osób trzecich, zatem zgodne z jego dobrem. Odwołał się także do treści art. 17 k.c. wskazując, że osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych może bez zgody przedstawiciela ustawowego dokonywać czynności nie będących rozporządzeniem,

ani zobowiązaniem, a do takich należy przyjęcie darowizny nie obciążonej poleceniem. Dalsze motywy podkreślają brak zagrożenia czynnością, mającą na celu wyłącznie przysporzenie małoletniemu bezpłatnych korzyści.

Sąd Najwyższy, podzielając stanowisko wyrażone w przytoczonej uchwale, zwraca uwagę na istotne różnice zachodzące między stanem faktycznym i prawnym sprawy, w której zapadła, a będącej przedmiotem oceny w obecnym postępowaniu skutkujących powzięciem poważnych wątpliwości i przedstawieniem zagadnienia prawnego. Przedstawiciele ustawowi małoletnich, działając w ich imieniu i na ich rzecz jako kupujących, zamierzali zawrzeć z osobami trzecimi umowy sprzedaży prawa odrębnej własności oznaczonych lokali mieszkalnych za środki pieniężne, pochodzące z majątku osobistego jednego z tych przedstawicieli i przekazane tytułem darowizny. Z przyczyn wskazanych wyżej nie można przyjąć, że środki przeznaczone na cenę stanowiły składnik majątku małoletnich już w dacie planowanej czynności. W istocie zatem miało dojść do zawarcia dwóch umów, tj. darowizny i sprzedaży które, niezależnie od zachodzącego między nimi związku, stanowiłyby samodzielne czynności prawne. Konieczne jest zatem dokonanie oceny każdej z nich z punktu widzenia zarządu majątkiem małoletnich. Pierwsza umowa miała polegać na przeniesieniu na małoletnie pod tytułem darmym przez jednego z ustawowych przedstawicieli środków pieniężnych, przy czym darczyńcy określając ją jako „darowiznę celową”, twierdzili, że pozbawia to planowaną czynność ryzyka naruszenia majątkowych interesów małoletnich. „Darowizna celowa” nie jest pojęciem prawnym, aczkolwiek występującym w praktyce obrotu i odpowiadającym przekazaniu środków pieniężnych pod tytułem darmym, z zastrzeżeniem oznaczonego ich przeznaczenia. Strony używały go w znaczeniu funkcjonalnym, identyfikując cel przysporzenia z planowanym wydatkiem. Zastrzeżenie takie może przybrać postać polecenia (art. 893 - 895 k.c.) lub warunku (art. 89 i nast. k.c.). Dokonanie wyboru, która z tych konstrukcji, istotnie różniących się celem, treścią i skutkami prawnymi, będzie stanowić element umowy należy do stron. Polecenie polega na nałożeniu przez darczyńcę umownego obowiązku oznaczonego działania lub zaniechania obdarowanego, zawartego w treści umowy darowizny. Obdarowany musi wyrazić zgodę na jego włączenie do stosunku prawnego, najpóźniej po jej zawarciu. Polecenie

sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego jest nieważne, ale umowa darowizny pozostaje w mocy nadal chyba, że bez postanowienia dotkniętego nieważnością nie zostałyby dokonana (art. 58 § 3 k.c.). Dopuszczalne jest polecenie polegające na obowiązku zużycia przedmiotu darowizny na określony cel o charakterze prawnym lub faktycznym, bezpośrednio dotyczącym obdarowanego, niemniej niedokonanie przez niego tak oznaczonego użycia świadczenia, skutkujące niezrealizowaniem celu, nie oznacza niewykonania zobowiązania, a darczyńca nie może żądać wypełnienia polecenia (art. 894 § 1 k.c.). Do poleceń objętych rygiorem nieważności należy zaliczyć zakaz zbywania surogatu korzyści uzyskanej w wyniku wykonania polecenia. Warunek w rozumieniu art. 89 k.c. jako element czynności prawnej, uzależnia jedynie jej skuteczność prawną od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Postanowienie takie, nie konstytuując czynności, przybiera postać zastrzeżenia o znaczeniu *accidentale negotii*. Warunkowa czynność prawna skutkuje związaniem stron dotąd, dopóki zdarzenie przyszłe i niepewne się nie ziści. Oznacza to, że oświadczenia stron są definitywne w chwili zawarcia umowy, tylko jej skuteczność jest zależna od spełnienia warunku. Art. 89 k.c. przewiduje tylko jeden podział warunków - według kryterium skutków czynności prawnych - a orzecznictwo i piśmiennictwo, w nawiązaniu do niego, posługują się ich utwalonym nazewnictwem jako zawieszających (ziszczanie się powoduje powstanie skutku) i rozwiązujących (ziszczanie się powoduje ustanie skutku). Okresowy stan zawieszenia kończy się ziszczaniem lub nieziszczaniem oznaczonego zdarzenia, co powoduje od tego momentu i bezpośrednio uzyskanie, zmianę lub utratę praw lub obowiązków przez strony umowy (skutek prospektywny). Zastrzeżenie w umowie darowizny warunku zawieszającego oznacza, że od jego urzeczywistnienia się, jako zdarzenia przyszłego i niepewnego uzależnione jest dojście darowizny do skutku.

Czynnością, której bezpośrednio dotyczyła odmowa notariusza, była umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy osobą trzecią, jako zbywającym, oraz małoletnimi, działającymi przez przedstawicieli ustawowych, jako nabywcami. Umowa sprzedaży jest umową konsensualną dochodzącą do skutku na skutek porozumienia stron, dwustronnie zobowiązującą. Jej wzajemność polega na



wymianie ekwiwalentnych świadczeń, które jeżeli strony inaczej nie postanowiły, powinny być spełnione jednocześnie. Świadczenie pieniężne w postaci ceny jest realizowane w imieniu nabywcy, przy czym może pochodzić bezpośrednio z majątku kupujących, bądź majątku osoby trzeciej i być przekazywane w oparciu o zastrzeżenie umowne (przewidziane m.in. w art. 391-393 k.c.). 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.

Nie ulega wątpliwości, że tak skonstruowany stosunek zobowiązaniowy nadal wymaga kontroli sądu opiekuńczego, zarówno w aspekcie legalności jak i celowości. 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. Nabycie nieruchomości przez małoletnich pod tytułem odpłatnym, bez względu na źródło pochodzenia środków pieniężnych, zawsze stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a brak podstawy do odstępstwa od tej zasady tylko z tej przyczyny, że środki na pokrycie ceny zostały pozyskane pod tytułem darmym. Czynność inwestycyjnego rozporządzenia majątkiem małoletnich poprzez nabycie takiego składnika znaczącej wartości związana jest z pewnym ryzykiem. Jego następstwem jest nie tylko przysporzenie majątkowe, ale także powstanie kompleksu praw i obowiązków, wymagającego rozważenia w aspekcie dobra dziecka. I tak wprawdzie pożytki majątku stanowią jego własność, ale przeznaczenie czystego dochodu określa ustawa w art. 103 k.r.o., jako zaspokojenie potrzeb w zakresie utrzymania i wychowania dziecka, rodzeństwa, zaspakajanie uzasadnionych potrzeb rodziny. Pozyskiwanie ich pośrednio wpływa zatem na istnienie i zakres obowiązku alimentacyjnego rodziców. Dysponowanie majątkiem w postaci nieruchomości pociąga również liczne obowiązki publiczno-prawne i cywilne.

Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd Najwyższy uznał, że rodzice jako przedstawiciele ustawowi małoletnich nie mogą, bez zezwolenia sądu opiekuńczego, nabywać dla dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży, także wtedy, gdy środki pieniężne na pokrycie ceny pochodzą z dokonanej przez nich darowizny celowej. Taka czynność, ze względu na dobro małoletnich i potrzebę ochrony ich interesów, wymaga prewencyjnej kontroli Sądu, przewidzianej w art. 101 § 3 k.r.o.

Z tych względów orzeczono jak w uchwale.

aw

jw