

Agnieszka Ogrodnik-Kalita

Sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką jako czynność zarządu majątkiem dziecka

Sale of mortgaged real estate as an act of management of child's property

Abstract

The article discusses one of the acts of management of child's property, that is sale of mortgaged real estate. It can become an element of child's property as a result of various legal events. It is also possible to mortgage the real estate which has already been a part of the child's property. In the author's opinion, sale of such real estate goes beyond the limits of ordinary management of the child's property. The content of a decision by a guardianship court, permitting sale of real estate, has been analysed in detail. The author emphasises that it is necessary to specify in the judicial decision the minimum price at which the real estate can be sold, and highlights the significance of an appraisal report in this context. The author also attempted to specify the manner of determining the amount from the sale of the real estate that the parents are obliged to secure in the child's property, and the conditions of possible payment of the funds that have been secured. In this context, the author draws partially on the judicial decisions concerning the division of spouses' joint property which comprises mortgaged real estate, taking into account the rules of management of child's property.

Keywords: court permission, price, appraisal report, real estate, child

Streszczenie

Przedmiotem rozważań zawartych w artykule jest jedna z czynności zarządu majątkiem dziecka, tj. sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką. Nieruchomość obciążona hipoteką może stać się składnikiem majątku dziecka na skutek różnych zdarzeń prawnych. Możliwe jest również obciążenie hipoteką nieruchomości już stanowiącej składnik majątku dziecka. Zdaniem autorki sprzedaż takiej nieruchomości przekracza granice zwykłego zarządu majątkiem dziecka. Szczegółowej analizie

Dr Agnieszka Ogrodnik-Kalita, Uniwersytet Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie, Polska, ORCID: 0000-0002-3379-7453, e-mail: agnieszka.ogrodnik-kalita@up.krakow.pl
Data zgłoszenia tekstu przez autora: 31.01.2023 r.; data zaakceptowania do publikacji: 2.02.2023 r.

została poddana treść postanowienia sądu opiekuńczego zezwalającego na sprzedaż nieruchomości. Autorka podkreśliła konieczność zamieszczenia w nim minimalnej ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, i znaczenie operatu szacunkowego w tym kontekście. Podjęła również próbę określenia sposobu wyznaczenia wysokości kwoty ze sprzedaży nieruchomości, jaką rodzice będą zobowiązani zabezpieczyć w majątku dziecka, i okoliczności warunkujących ewentualne wypłaty środków, które zostały zabezpieczone. W tym kontekście autorka częściowo wykorzystала orzecznictwo dotyczące podziału majątku wspólnego małżonków, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką, uwzględniając zasady zarządu majątkiem dziecka.

Słowa kluczowe: zezwolenie sądu, cena, operat szacunkowy, nieruchomość, dziecko

1. Uwagi ogólne

Na treść władzy rodzicielskiej składają się nie tylko elementy o charakterze osobowym, ale również zarząd majątkiem dziecka. Zarząd ten ustawodawca poddaje pewnym określonym zasadom, chociaż unormowania w tym zakresie nie są rozbudowane i kompleksowe¹. Zasady te wynikają nie tylko z przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego², ale również innych aktów prawnych. Ocena zgodności z prawem i zasadą dobra dziecka poszczególnych czynności zarządu wymusza bowiem nieraz szersze spojrzenie, uwzględniające konkretne regulacje, dotyczące tych czynności.

Uregulowanie stosunków prawnych mających za przedmiot nieruchomości jest poddane szczególnemu reżimowi, ze względu na ich znaczenie gospodarcze i większą wartość³. Dotyczy to m.in. przeniesienia ich własności. Umowy przenoszące prawo własności nieruchomości są szczególnie ważne nie tylko z punktu widzenia interesu społecznego, ale również interesów kontrahentów⁴. Ustawodawca wyodrębnił również grupę praw podmiotowych zarezerwowanych dla nieruchomości, do których należy m.in. hipoteka⁵. Wskazane odrębności pozostają oczywiście aktualne odnośnie do nieruchomości będących składnikami majątku dziecka. Ich zastosowanie w praktyce będzie jednak wymagało uwzględnienia zasad zarządu majątkiem dziecka i ogólnych reguł wykonywania władzy rodzicielskiej.

Rozważania zawarte w niniejszym opracowaniu zostaną ograniczone do szczególnej czynności zarządu majątkiem dziecka. Ograniczenie to będzie miało zarówno charakter podmiotowy, wynikający z małoletniości właściciela takiej nieruchomości, jak i przedmiotowy. To drugie zawężenie będzie uwarunkowane dwoma istotnymi cechami tego konkretnego składnika majątku dziecka, a mianowicie przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość, i to tylko ta, która została obciążona hipoteką.

Problematyka ta, chociaż niezwykle skomplikowana i szczególnie aktualna w związku z obecną sytuacją osób splacających kredyty hipoteczne, nie była dotąd podejmowana w doktrynie. Na jej zakres składa się szereg zagadnień. W szczególności należy zwrócić uwagę na analizę znaczenia samej nieruchomości jako istotnego składnika majątku dziecka. Ze względu na lakoniczność regulacji dotyczących postępowania w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd majątkiem dziecka, niezbędne wydaje się również doprecyzowanie koniecznych elementów treści postanowienia zezwalającego na sprzedaż nieruchomości dziecka obciążonej hipoteką. Już na wstępie należy zaznaczyć, że nie zawsze możliwe będzie jednoznaczne rozwiązanie pojawiających się w kontekście analizowanej czynności zarządu majątkiem dziecka wątpliwości, co nie oznacza,

¹ J. Słyk, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis/el. 2019, komentarz do art. 101, nb 2.

² Ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.) – dalej k.r.o.

³ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 24; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014, s. 27.

⁴ Uchwała Sądu Najwyższego (dalej SN) z 29.05.1990 r., III CZP 29/90, OSNC 1990/12, poz. 150.

⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 24; E. Gniewek, *Prawo...*, s. 27.

iż nie należy poszukiwać jak najbardziej optymalnych i zgodnych z interesem dziecka rozwiązań.

2. Nieruchomość obciążona hipoteką jako składnik majątku dziecka

Prawo własności nieruchomości jest traktowane, zarówno w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie, jako niezwykle istotny składnik majątku dziecka⁶. Dotyczy to zarówno nieruchomości już będących własnością dziecka, jak i tych, które w wyniku czynności prawnych (umowa sprzedaży, darowizny) mają wejść do jego majątku⁷. Sytuacja prawna nieruchomości i rzeczy ruchomych jest w dużym stopniu odmienna⁸ również w przypadku rzeczy wchodzących w skład majątku dziecka. Takie ujęcie uzasadnia nie tylko wartość nieruchomości, która zazwyczaj, zwłaszcza w porównaniu z wartością całego majątku dziecka, jest znaczna, ale również jej przeznaczenie, związane z aktualnym lub przyszłym zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych dziecka⁹. Jak zauważa Anna Urbańska-Łukaszewicz, „nieruchomości są wyjątkowo cennym dla rodziny składnikiem majątku. Ustawodawca uznał je za takie i nadał im szczególny status ekonomiczny oraz ochronę”¹⁰. Uwaga ta pozostaje aktualna w kontekście majątku dziecka. Autorka zwraca również uwagę na trwałość nieruchomości, której to cech nie posiadają w takim stopniu inne przedmioty o znacznej wartości ekonomicznej (jako przykłady podaje luksusowy jacht czy obraz znanego malarza)¹¹.

⁶ O wadze i znaczeniu nieruchomości w tym kontekście świadczy chociażby stanowisko Sądu Najwyższego, 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” (uchwała SN z 15.02.2019 r., III CZP 85/18, OSNC 2020/2, poz. 14). Na konieczność uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego na zakup nieruchomości dla dziecka, również w sytuacji, w której mamy do czynienia z umową sprzedaży nieruchomości przez ojca na rzecz małoletniego syna, zwrócono uwagę w postanowieniu SN z 15.12.1999 r., I CKN 299/98, LEX nr 44073. Pierwsze ze wskazanych stanowisk poddał krytyce Tomasz Justyński, podkreślając, że czynność ta „nie rodzi żadnego niebezpieczeństwa dla majątku dziecka i dla jego dobra”. T. Justyński, *Zezwolenie sądu na rodzicielską czynność zarządu majątkiem dziecka. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 15 lutego 2019 r., III CZP 85/18*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019/4, s. 147.

⁷ O pojęciu „zarządu majątkiem dziecka”, także w kontekście czynności rodziców, które kształtują jego sytuację majątkową, nawet jeśli nie odnoszą się do konkretnego, już istniejącego składnika majątku dziecka, zob. np.: K. Gołębiowski, *Uwagi dotyczące zarządu majątkiem dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019, s. 58; K. Gołębiowski, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2023, s. 498.

⁸ A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2022, s. 198.

⁹ Jak zauważa Józef Frąckowiak, zapewnienie optymalnych warunków mieszkaniowych dziecku jest wypadkową wielu skomplikowanych czynników. Zob. J. Frąckowiak, *Obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dziecka*, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo” 1981/582, s. 19.

¹⁰ A. Urbańska-Łukaszewicz, *Wykonywanie prawa własności nieruchomości przez małżonków pozostających w ustawowym ustroju małżeńskim a ochrona rodziny*, Warszawa 2016, s. 22.

¹¹ A. Urbańska-Łukaszewicz, *Wykonywanie...*, s. 23. Na temat trwałości nieruchomości w kontekście darowizny jako czynności zarządu majątkiem dziecka zob. również: A. Ogrodnik-Kalita, *Darowizna nieruchomości jako czynność zarządu majątkiem dziecka a ochrona jego dobra*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2024/53(1), s. 43, <https://doi.org/10.53024/3.1.53.2024> (dostęp: 13.05.2024 r.).

Z samej swej istoty hipoteka jest prawem obciążającym nieruchomości¹², w związku z czym wszelkie decyzje związane z tym ograniczonym prawem rzeczowym będą *a priori* jednymi z ważniejszych decyzji odnoszących się do majątku dziecka. Należy przyjąć, że wszystkie czynności dotyczące nabycia nieruchomości stanowią czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka¹³. Umowy, które przenoszą prawo własności nieruchomości, są niezwykle ważne zarówno z punktu widzenia interesu społecznego, jak i interesów kontrahentów¹⁴. Małoletni może stać się właścicielem nieruchomości na skutek różnych zdarzeń prawnych¹⁵. W związku z tym już samo nabycie nieruchomości – obciążonej hipoteką – przez dziecko, czy to w drodze czynności prawnej takiej jak umowa sprzedaży lub darowizny, czy w drodze dziedziczenia, będzie wiązało się z koniecznością uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego. Sąd Apelacyjny w Katowicach trafnie w tym kontekście zauważył, że „darowizna udziału w nieruchomości obciążonej hipotekami na kwoty wielokrotnie przekraczające wartość darowizny jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i na jej dokonanie wymagana jest zgoda sądu opiekuńczego”¹⁶. Teza ta nie budzi wątpliwości zarówno w świetle ochrony dobra dziecka, jak i innych kryteriów, wskazywanych jako zasadnicze przy ocenie charakteru czynności zarządu majątkiem dziecka. Pozostaje ponadto aktualna w przypadku każdej nieruchomości obciążonej hipoteką. Nie stanowi wystarczającej ochrony dziecka w takim przypadku to, że staje się ono dłużnikiem rzeczowym odpowiedzialnym solidarnie z dłużnikami osobistymi i w związku z tym wierzyciele hipoteczni mogą dochodzić zaspokojenia jedynie z nieruchomości, nie mogąc sięgnąć do majątku osobistego dłużnika rzeczowego¹⁷. Rozważając możliwość udzielenia zezwolenia na dokonanie darowizny nieruchomości obciążonej hipoteką, sąd powinien rozstrzygnąć konflikt pomiędzy dwoma istotnymi czynnikami: ryzykiem wynikającym z dokonania takiej darowizny na rzecz dziecka i korzyściami z niej płynącymi. Uzależnienie możliwości obdarowania małoletniego od całkowitej spłaty kredytu, który zabezpiecza hipoteka, niesie za sobą ryzyko „rozmyślenia się” darczyńcy i odstąpienia od zamiaru dokonania darowizny¹⁸. Nie można przecież zapominać o tym, że przy akcie szczodrobliwości¹⁹, jakim jest darowizna, to wola darczyńcy ma zasadnicze znaczenie. Jeżeli więc sąd opiekuńczy

¹² Artykuł 65 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1984) – dalej u.k.w.h.

¹³ Wyrok Sądu Apelacyjnego (dalej SA) w Łodzi z 20.08.2020 r., I ACa 571/19, LEX nr 3108407; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 86. Wątpliwości wzbudza jednak zagadnienie nabycia dla małoletniego dziecka nieruchomości na podstawie umowy darowizny w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich, którą to czynność SN zakwalifikował do czynności zwykłego zarządu majątkiem dziecka (uchwała SN z 30.04.1977 r., III CZP 73/76, OSNC 1978/2, poz. 19).

¹⁴ K. Gromek, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 1465.

¹⁵ J. Górecki, D. Wybrańczyk, *Zarząd nieruchomością małoletniego sprawowany przez jego rodziców*, „Rejent” 2022/7, s. 11.

¹⁶ Wyrok SA w Katowicach z 8.07.2016 r., I ACa 1077/13, LEX nr 2093778.

¹⁷ Tak orzekł – nietrafnie – sąd I instancji w powołanej wyżej sprawie.

¹⁸ Zob. również A. Ogrodnik-Kalita, *Darowizna...*, s. 47.

¹⁹ Zob. np.: L. Stecki, *Umowa darowizny*, Warszawa-Poznań 1974, s. 15; M. Nazar, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 11, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa 2014, s. 312.

dojdzie do wniosku, że ciążąca na dziecku odpowiedzialność rzeczowa i związane z nią ryzyko nie przekreślają korzyści płynących z powiększenia majątku dziecka o tak istotny składnik, powinien zezwolić na taką darowiznę.

Wydaje się, że do nabycia – w drodze dziedziczenia – prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką może dojść przede wszystkim w przypadku dziedziczenia po jednym lub obojgu rodzicach. Nieruchomości obciążone hipoteką są składnikami majątków przede wszystkim osób młodszych, chociaż nie można wykluczyć sytuacji, w której osoba posiadająca już wnuki w dalszym ciągu spłaca kredyt hipoteczny, gdyż zaciągnęła go na zakup nieruchomości np. 25 lat wcześniej. Warto podkreślić, że chociaż dziedziczenie należy do „zdarzeń potencjalnie bardzo korzystnych dla małoletniego”²⁰, nie można wykluczyć konieczności uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego na przyjęcie spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką. Szczególnie skomplikowana sytuacja powstaje, gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości przewyższa wartość nieruchomości²¹. Rozważenie całokształtu okoliczności przez sąd opiekuńczy w takich przypadkach pozwoli na ochronę obecnego i przyszłego interesu dziecka. Należy pamiętać o tym, że kreowanie stanu rzeczy w sposób zgodny z dobrem dziecka polega na podejmowaniu starań zmierzających do wytworzenia optymalnej konfiguracji jego istotnych elementów zarówno w chwili wydawania orzeczenia przez sąd, jak i na przyszłość²². Ze względu na wspomnianą już cechę trwałości nieruchomości, a także możliwe poważne zmiany w zakresie wysokości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, szczególnie istotne wydaje się właśnie rozważenie znaczenia takiej nieruchomości dla interesu dziecka w przyszłości.

Możliwe jest również obciążenie hipoteką nieruchomości, która już stanowi składnik majątku dziecka. Ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości (w tym hipoteki) – jako czynność niemająca cechy „zwykłości” – jest traktowane jako przekraczające zwykły zarząd majątkiem dziecka²³. Obciążenie nieruchomości

²⁰ T. Jasiakiewicz, *Odrzucenie spadku przez rodziców działających w imieniu dziecka. Glosa do uchwały SN z 22.05.2018 r.*, III CZP 102/17, „Państwo i Prawo” 2022/1, s. 172.

²¹ Tak w kontekście podziału majątku wspólnego: T. Radkiewicz, *Nieruchomości obciążone hipoteką jako przedmiot postępowania o podział majątku*, [w:] *Wokół problematyki małżeństwa w aspekcie materialnym i procesowym*, red. J.M. Łukasiewicz, A.M. Arkuszewska, A. Kościółek, Toruń 2017, s. 485.

²² T. Sokołowski, *Prawo rodzinne. Zarys wykładu*, Poznań 2013, s. 13; M. Andrzejewski, *Application of the Clause of the Good of the Child: Reflections inspired by the Decision of the Supreme Court on the creation of foster families*, „Studia Iuridica Lubliniensa” 2021/30(5), s. 36, <https://doi.org/10.17951/sil.2021.30.5.29-51> (dostęp: 13.05.2024 r.).

²³ Postanowienie SN z 12.12.1997 r., III CKU 92/97, LEX nr 1226976. Na obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym jako przykład czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wskazują m.in.: J. Marciniak, *Treść i sprawowanie opieki nad małoletnim*, Warszawa 1975, s. 82; A. Kunicki, *Pojęcie zwykłego zarządu w prawie rodzinnym i opiekuńczym*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1968/3, s. 122; H. Ciepła, *Zarząd majątkiem dziecka*, „Rodzina i Prawo” 2012/20–21, s. 39; A. Zieliński, *Pieczna nad majątkiem osoby poddanej opiece*, „Palestra” 1985/1, s. 21; J. Gajda, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021, s. 870; J.M. Łukasiewicz, R. Łukasiewicz, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2021, s. 313; T. Smyczyński, M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2022, s. 265. Jerzy Stryk wskazuje nawet, że jest to niebudzący wątpliwości przypadek czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. J. Stryk, [w:] *Kodeks... komentarz do art. 101, nb 33. O obciążeniu majątku dziecka* zob. J. Winiarz, *Prawo rodzinne*, Warszawa 1994, s. 221.

ograniczonym prawem rzeczowym oznacza dla kaźdoczesnego właściciela nieruchomości ograniczenie jego uprawnień i ma wpływ na wartość nieruchomości²⁴. Ze względu więc na to, że jako najważniejsze kryterium pozwalające na kwalifikację danej czynności do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka wskazuje się „ocenę ryzyka podjęcia niekorzystnych z punktu widzenia dobra dziecka działań dotyczących jego majątku”²⁵ (a tutaj takie ryzyko jest znaczne), konieczne będzie uzyskanie zezwolenia sądu opiekuńczego. Taka ocena powinna uwzględniać całokształt okoliczności sprawy i brać pod uwagę ograniczenie co do sumy hipoteki, termin jej ustanowienia, wierzyciela hipotecznego i zobowiązanie, które ma być zabezpieczone tym ograniczonym prawem rzeczowym²⁶. Elementy te powinny również zostać zawarte w treści postanowienia zezwalającego na obciążenie hipoteką nieruchomości należącej do dziecka. Ich nieuwzględnienie niesie za sobą znaczne zagrożenie nie tylko interesu majątkowego dziecka²⁷, ale również pewności obrotu. To drugie jest konsekwencją sankcji bezwzględnej nieważności, którą dotknięta jest czynność prawna dokonana przez rodziców bez wymaganego zezwolenia sądu opiekuńczego²⁸.

Należy również przyjąć, że sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką, do której to czynności zostaną ograniczone rozważania, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd majątkiem dziecka. Można co prawda znaleźć argumenty przemawiające za rozwiązaniem odmiennym, jednak taka interpretacja jest trudna

²⁴ Postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z 11.03.2014 r., III Ca 1151/13, [https://orzeczenia.lodz.so.gov.pl/details/\\$N/152510000001503_III_Ca_001151_2013_Uz_2014-03-11_001](https://orzeczenia.lodz.so.gov.pl/details/$N/152510000001503_III_Ca_001151_2013_Uz_2014-03-11_001) (dostęp: 16.05.2024 r.).

²⁵ J. Słyk, *Orzekanie w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka*, „Prawo w Działaniu” 2015/21, s. 198, <https://iws.gov.pl/wp-content/uploads/2018/09/Jerzy-S%25%82yk-Orzekanie-w-sprawach-o-zezwozenie-na-dokonanie-czynno%25%9Bci-przekraczaj%25%85cej-zakres-zwyk%25%82ego-zarz%25%85du-maj%25%85tkiem-dziecka-191.pdf> (dostęp: 13.05.2024 r.).

²⁶ Zob. wyrok SA w Łodzi z 28.02.2014 r., I ACA 1165/13, LEX nr 1454544. Zob. również P. Wicherek, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2021, s. 1007.

²⁷ Jerzy Słyk wskazuje na przypadek, w którym sąd udzielił zgody na obciążenie hipoteką nieruchomości należącej do dziecka, nie określając w postanowieniu jej wysokości, chociaż we wniosku rodziców ta wysokość została oznaczona. Na podstawie wskazanego zezwolenia sądu doszło do 2-krotnego obciążenia nieruchomości hipoteką. Za pierwszym razem jej wysokość odpowiadała kwocie określonej we wniosku, następnie zaś była to kwota znacznie tę wartość przewyższająca. Autor zauważa, że „w sprawie tej doszło do wykorzystania przez rodziców nieprecyzyjnie i ogólnie sformułowanego postanowienia sądu do dokonania kolejnej czynności prawnej, na którą nie uzyskali zezwolenia”. J. Słyk, *Orzekanie...*, s. 205.

²⁸ Uchwała SN – cała Izba Cywilna – z 24.06.1961 r., 1 CO 16/61, OSNC 1963/9, poz. 187. Zob. również np.: T. Smyczyński, M. Andrzejewski, *Prawo...*, s. 266; J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2016, s. 522; J. Strzebinczyk, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2013, s. 267; B. Kucia, *Oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku w imieniu małoletniego*, [w:] *Prawo prywatne wobec wyzwań współczesności. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Leszkowi Ogiegale*, red. M. Fras, P. Ślęzak, Warszawa 2017, s. 222. Szeroko o funkcjach sankcji bezwzględnej nieważności w kontekście zarządu majątkiem dziecka: A. Ogrodnik-Kalita, *Odrzucenie w imieniu dziecka spadku, którego pasywna wyczerpują lub przewyższają wartość aktywów. Uwagi na tle uchwały Sądu Najwyższego z 22 maja 2018 r., III CZP 102/17*, „Zeszyty Prawnicze” 2021/21(4), s. 101–104, <https://doi.org/10.21697/zp.2021.21.4.04> (dostęp: 13.05.2024 r.). Na temat potrzeby jej zastąpienia sankcją bezskuteczności zawieszanej zob.: J. Maniszewska-Ejsmont, *O potrzebie przyjęcia de lege ferenda sankcji bezskuteczności zawieszanej (negotium caludicans) przy czynnościach zarządu majątkiem dziecka*, „Civitas et Lex” 2023/37(1), s. 39–51, <https://doi.org/10.31648/cetl.7586> (dostęp: 13.05.2024 r.).

do obrony. Nawet jeśli „ocena ryzyka podjęcia niekorzystnych z punktu widzenia dobra dziecka działań”²⁹ doprowadzi do wniosku, że np. ze względu na wysokość kredytu pozostałego do spłaty ryzyko to nie jest znaczne, pozostałe okoliczności dotyczące tej czynności prawnej powinny być ocenione przez sąd pod kątem zgodności z dobrem dziecka. Nie sposób przyjąć, że mieści się ona w pojęciu bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotów wchodzących w skład majątku dziecka i utrzymaniem tych przedmiotów w stanie niepogorszonym³⁰. Takie stanowisko nie wymaga nawet głębszego uzasadnienia w świetle właściwie wszystkich kryteriów odróżniających czynności zwykłego zarządu majątkiem dziecka i je przekraczających³¹. Na pewno ciężar gatunkowy tej czynności, ze względu na jej przedmiot, a także skutki w sferze majątku dziecka³² są znaczne. Ponadto wartość samego przedmiotu majątkowego (czyli nieruchomości), również w stosunku do wartości majątku dziecka, zazwyczaj jest duża³³. Nawet jeśli uszczupleniu nie ulega sama wartość majątku dziecka, to jednak wyraźna zmiana następuje w jego zakresie przedmiotowym³⁴. Nieruchomość może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia potrzeb mieszkaniowych dziecka, czy to obecnych, czy też przyszłych, i nie będzie go umniejszało obciążenie jej wskazanym ograniczonym prawem rzeczowym. Trudno też oprzeć się wrażeniu, że wątpliwości te mają właściwie walor jedynie teoretyczny, w związku z koniecznością zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego³⁵. Zachowanie szczególnej staranności przez notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego obejmuje nie tylko konieczność sporządzenia go zgodnie z wymogami formalnymi, lecz także obowiązek oceny prawa materialnego³⁶, co oznacza tutaj wymóg wcześniejszego uzyskania przez rodziców zezwolenia na sprzedaż nieruchomości.

²⁹ J. Słyk, *Orzekanie...*, s. 198. Na temat kryterium nawet tylko potencjalnego zagrożenia interesów majątkowych dziecka zob.: J. Strzebinczyk, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 12, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa 2011, s. 296; J. Strzebinczyk, *Prawo...*, s. 268.

³⁰ Zob. np.: J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo...*, s. 521; T. Smoczyński, M. Andrzejewski, *Prawo...*, s. 265; M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2010, s. 148; J.M. Łukasiewicz, R. Łukasiewicz, *Prawo...*, s. 313. Szymon Romanow wskazuje ponadto, że czynnością zwykłego zarządu majątkiem dziecka jest czynność, która m.in. „mieści się w granicach obiektywnie, racjonalnie oczekiwanych, uzasadnionych, spodziewanych czynności”. S. Romanow, *Zarząd majątkiem dziecka sprawowany przez rodziców*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2021/1, s. 139.

³¹ Zob. np.: postanowienie Sądu Rejonowego (dalej SR) dla m.st. w Warszawie z 21.01.2020 r., VI Nsm 2456/19, LEX nr 2792354.

³² Wyrok SN z 16.11.1982 r., I CR 234/82, LEX nr 8486. Te kryteria wskazują np.: A. Kunicki, *Pojęcie...*, s. 117; H. Ciepła, *Zarząd...*, s. 39; M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021, s. 120.

³³ B. Dobrzański, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. B. Dobrzański, J. Ignatowicz, Warszawa 1975, s. 676.

³⁴ Na te kryteria wskazuje m.in.: S. Romanow, *Zarząd...*, s. 139.

³⁵ Artykuł 158 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

³⁶ M. Sekuła-Leleno, *Granice obowiązku informacyjnego notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego – glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2019 r. (IV CSK 224/18)*, „Ius Novum” 2020/14(3), s. 218. Jacek Górecki i Daniela Wybrańczyk zauważają, że rodzice „zwykle nie są świadomi ograniczeń związanych z rozporządzaniem nieruchomością należącą do dzieci, co w praktyce powoduje konieczność ich uwzględnienia przez organy ochrony prawnej, w tym notariuszy”. J. Górecki, D. Wybrańczyk, *Zarząd...*, s. 11.

3. Treść postanowienia sądu zezwalającego na sprzedaż nieruchomości

Chociaż art. 101 § 3 k.r.o. stanowi jedynie o zezwoleniu sądu opiekuńczego na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka, nie ulega wątpliwości, że im bardziej konkretnie i szczegółowo sąd określi warunki dokonania takiej czynności, tym mniejsze będzie zagrożenie dobra dziecka związane z jej dokonaniem. Przy uwzględnieniu wniosku sąd opiekuńczy powinien dokładnie sprecyzować konkretną treść czynności przekraczającej zwykły zarząd, na którą wydaje zezwolenie³⁷. Zasadą powinno być, że w treści postanowienia sąd wskazuje, na jaką czynność zezwala, z uwzględnieniem niezbędnych elementów tej czynności oraz ewentualnie innych warunków³⁸.

Trzon postanowienia w analizowanych przypadkach stanowi oczywiście samo zezwolenie na sprzedaż nieruchomości, w którym sąd decyduje, że zezwala wnioskodawcy na jej sprzedaż w imieniu dziecka. W tym zasadniczym punkcie niezbędne jest jak najbardziej dokładne określenie przedmiotu tej czynności prawnej przez wskazanie rodzaju nieruchomości, jej powierzchni i położenia, zgodnie z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej³⁹. Brak sprecyzowania tych elementów jest niedopuszczalny i może prowadzić do nadużyć, polegających np. na zamiarze przeniesienia własności – na podstawie tak ogólnego postanowienia – jakiegokolwiek nieruchomości należącej do dziecka, na której sprzedaż rodzice nie uzyskali zezwolenia.

Zezwolenie na dokonanie wnioskowanej czynności determinuje konieczność uwzględnienia w treści postanowienia pozostałych rozstrzygnięć, które są od niego zależne. Odmowa udzielenia zezwolenia na sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką w zasadzie wyczerpuje treść postanowienia. Chociaż na pewno trudniej jest znaleźć okoliczności przemawiające przeciwko zezwoleniu przez sąd na sprzedaż nieruchomości w przypadku jej obciążenia hipoteką i konieczności spłaty kredytu niż w przypadku braku tych czynników, takie rozwiązanie nie jest wykluczone. Taką okolicznością będzie na pewno konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dziecka. Czynnikiem mogącym wpływać na rozstrzygnięcie sądu powinna

³⁷ Postanowienie SN z 11.02.1997 r., II CKN 90/96, LEX nr 1228425. Szymon Romanow zauważa, choć w nieco szerszym kontekście, że obecna regulacja zarządu majątkiem dziecka wymaga ogromnej precyzji po stronie sądów orzekających w tych sprawach i konieczne jest szczegółowe opisywanie czynności, na które sąd opiekuńczy udziela zezwolenia. S. Romanow, *Zarząd...*, s. 149.

³⁸ R. Zegadło, *Zarząd majątkiem dziecka*, „Monitor Prawniczy” 2005/18, s. 882. Zob. również P. Biernacki, *Dobro dziecka w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2019/9, s. 64. W przypadku sprzedaży nieruchomości, także obciążonej hipoteką, określenie kupującego wydaje się zbędne, a nawet niemożliwe. Może także utrudniać realizację zasady ochrony dobra dziecka, np. w sytuacji, w której inna osoba zaoferowałaby wyższą cenę. Nie można jednak wykluczyć, że już sam rodzic we wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności wskaże konkretną osobę, której nieruchomości zamierza sprzedać. Wówczas sąd, po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności sprawy, w treści postanowienia określi drugą stronę czynności prawnej, czyli kupującego.

³⁹ Artykuł 25 u.k.w.h. Aby bliżej określić przedmiot praw wpisanych do księgi wieczystej, wpisuje się także do niej dane faktyczne, takie jak: położenie nieruchomości, jej obszar oraz sposób korzystania. Należy jednak zaznaczyć, że wpis danych faktycznych ma inne znaczenie aniżeli wpis prawa – nie łączy się z nim szczególne gwarancje, jakie zapewnia wpis prawa; ma on znaczenie jedynie informacyjne. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 419.

być również „ocena sytuacji majątkowej rodziny, której dotyczy postępowanie”⁴⁰, zwłaszcza w przypadkach, w których rodzice zaciągnęli kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości dla dziecka, i w związku ze wzrostem stóp procentowych, gdy wysokość comiesięcznej raty znacznie wzrosła. Okoliczności te mają znaczenie przy ocenie „intencji rodziców, gospodarczej potrzeby i racjonalności dokonywanej czynności zarządu”⁴¹. Niebagatelne znaczenie będzie tutaj miała też, z pozoru drugorzędna, kwestia konieczności zapłaty podatku od sprzedaży nieruchomości. Równie istotną rolę odgrywają postanowienia umowy kredytu i zawarte w niej warunki wcześniejszej całkowitej spłaty, które powinny zostać poddane analizie przez sąd. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami⁴² „strony mogą zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny rekompensatę w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie”, stanowiącą wynagrodzenie dla kredytodawcy za utracony zysk w postaci odsetek w związku z przedterminową spłatą kredytu⁴³. Co istotne, „w przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny” (art. 40 ust. 2 u.k.h.), a rekompensata ta „nie może być większa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, ani większa niż 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego” (art. 40 ust. 3 u.k.h.). W związku z tym, że rekompensata może zostać naliczona jedynie wtedy, gdy przewiduje to umowa kredytu hipotecznego⁴⁴, niezbędna staje się analiza postanowień umowy kredytu hipotecznego, zwłaszcza w sytuacji, w której rodzice zamierzają sprzedać nieruchomość niedługo przed upływem wskazanego w przywołanym przepisie okresu.

Szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony interesu dziecka jest określenie minimalnej ceny, za którą rodzice będą mogli sprzedać w imieniu dziecka wchodzącą w skład jego majątku nieruchomość obciążoną hipoteką⁴⁵. Brak określenia właśnie tego elementu wiąże się z największym, ewentualnym zagrożeniem interesu majątkowego dziecka, a tym samym jego dobra. Zagrożenia te niekoniecznie muszą być wynikiem celowego działania rodziców. Wystarczy zwykły brak doświadczenia życiowego i niski poziom świadomości prawnej, których konsekwencją będzie sprzedaż nieruchomości po niższej cenie, niż w danych warunkach byłoby

⁴⁰ J. Słyk, *Orzekanie...*, s. 215.

⁴¹ J. Słyk, *Orzekanie...*, s. 215.

⁴² Ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2245 ze zm.) – dalej u.k.h.

⁴³ I. Heropolitańska, [w:] I. Heropolitańska, A. Nierodka, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, LEX/el. 2019, komentarz do art. 40, nb 1.

⁴⁴ T. Czech, *Kredyt hipoteczny. Komentarz*, LEX/el. 2022, komentarz do art. 40, nb 8; D. Rogoń, [w:] *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis/el. 2019, komentarz do art. 40, nb 1.

⁴⁵ P. Biernacki, *Dobro...*, s. 65; W. Gonet, *Pełnomocnictwo, prokura, reprezentacja stron umów w obrocie nieruchomościami*, Warszawa 2019, s. 432.

to możliwe. Naruszenie dobra dziecka będzie tutaj wynikało z braku zachowania należytej staranności, wymaganej od rodziców na podstawie art. 101 § 1 k.r.o. Precyzyjne określenie przez sąd opiekuńczy minimalnej ceny skutecznie zapobiega tego rodzaju przypadkom.

W postanowieniu zezwalającym na sprzedaż nieruchomości sąd powinien również zobowiązać wnioskodawcę do wpłacenia sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości na lokatę lub oprocentowany rachunek na nazwisko dziecka⁴⁶. W ten sposób powinno nastąpić zabezpieczenie kwoty pieniężnej uzyskanej przez dziecko ze sprzedaży nieruchomości⁴⁷. Wskazany obowiązek wydaje się być naturalną konsekwencją podstawowego i zasadniczego celu zarządu sprawowanego przez rodziców, jakim jest zachowanie majątku i przekazanie go dorosłemu dziecku w stanie nieporogorszym⁴⁸. Majątek dziecka należy bowiem zachować w stanie nieumniejszonym do przyszłego samodzielnego zarządu dorosłego dziecka⁴⁹. Dochowanie należytej staranności przez rodziców w wyborze formy zabezpieczenia uzyskanej ze sprzedaży kwoty pieniężnej ma istotne znaczenie nie tylko z punktu widzenia ochrony interesu majątkowego i osobistego samego dziecka, ale również jego rodzeństwa i całej rodziny. Nie powinno ograniczać się tylko do wyboru pomiędzy oprocentowanym rachunkiem i lokatą, ale polegać także na porównaniu ofert banków w tym zakresie i wyborze najkorzystniejszej pod kątem kosztów utrzymania i przynoszonych zysków. Jeśli z dużym prawdopodobieństwem będzie można stwierdzić, że nie zaistnieje potrzeba korzystania ze środków ze sprzedaży nieruchomości, to lokata wydaje się być rozwiązaniem bardziej zadowalającym ze względu na większe oprocentowanie⁵⁰. Poświęcenie czasu na wskazane czynności przez rodziców, szczególnie w przypadku dużych kwot, może – w związku z regulacją art. 103 k.r.o. – rzeczywiście pozytywnie wpłynąć na sytuację materialną rodziny.

Kolejnym istotnym zagadnieniem jest sformułowanie przez sąd możliwości dysponowania przez rodziców środkami zgromadzonymi na koncie lub lokacie założonych na nazwisko dziecka. W tym zakresie nasuwają się trzy rozwiązania: uzależnienie każdorazowej wypłaty od uzyskania przez rodziców zezwolenia sądu; konieczność uzyskania zezwolenia sądu na te wypłaty, które przekraczają zakres

⁴⁶ Tak np.: postanowienie SR dla m.st. Warszawy z 13.06.2016 r., VI Nsm 298/16, LEX nr 2062504.

⁴⁷ R. Zegadło, *Zarząd...*, s. 883. Ciekawe rozwiązanie zostało przyjęte w postanowieniu SR dla m.st. Warszawy z 13.06.2016 r., VI Nsm 298/16, LEX nr 2062504, gdzie sąd jako alternatywę dla ulokowania środków uzyskanych ze sprzedaży udziału małoletniego w nieruchomości na oprocentowanym rachunku lub lokacie do czasu uprzywilejowania przez niego pełnoletności wskazał zakupienie za tę kwotę na rzecz małoletniego samodzielnego lokalu mieszkalnego, którego będzie on jedynym właścicielem. W stanie faktycznym sprawy wartość nieruchomości została jednak oszacowana na 300 000 zł, co przy udziale małoletniego wynoszącym 1/6 rzeczywiście pozwalało na takie rozwiązanie.

⁴⁸ Na ten temat zob. np.: T. Sokołowski, *Ochrona interesu majątkowego dziecka*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1985/2, s. 118; T. Sokołowski, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa 2013, s. 701; J. Marciniak, *Treść...*, s. 86.

⁴⁹ Wyrok SR w Brzesku z 12.04.2016 r., I C 809/15, LEX nr 2324592.

⁵⁰ Piotr Bodył-Szymala zauważa, że „dyspozycja wypłaty lokaty tuż przed upływem jej zapadalności, skutkująca utratą odsetek o znacznej wartości dla swej ważności wymagać będzie zezwolenia sądu opiekuńczego”. P. Bodył-Szymala, *Małoletni posiadaczem rachunku bankowego*, cz. 2, „Prawo Bankowe” 2005/1, s. 72.

zwykłego zarządu majątkiem dziecka⁵¹; odesłanie w treści postanowienia do wewnętrznych regulacji banku w tym zakresie. Każda ze wskazanych możliwości warta jest rozważenia, gdyż mogą być one różnie oceniane pod kątem ochrony interesów majątkowych dziecka i praktycznych aspektów funkcjonowania rodziny, w której się ono wychowuje, a także realizacji zasad zarządu majątkiem dziecka, wynikających z art. 101 k.r.o. Szczególnie rozwiązanie pierwsze może okazać się dla rodziców czasochłonne, a także pociągające za sobą wydatki dla rodziny⁵², mimo to można wskazać rozstrzygnięcia, w których zostało ono zastosowane⁵³. Jego przyjęcie przez sąd orzekający w sprawie wydaje się też jednoznaczne z zakwalifikowaniem wszystkich wypłat do czynności przekraczających zwykły zarząd majątkiem dziecka, chociaż prawidłowe wydaje się stanowisko, zgodnie z którym wypłata przez rodzica z rachunku bankowego dziecka znacznej sumy pieniężnej z uwagi na wysokość kwoty, wiążące się z tym uszczerpienie majątku i okoliczności towarzyszące tej operacji finansowej, należy do zakresu przekraczającego zwykły zarząd majątkiem dziecka⁵⁴. Przyjęcie takiego rozwiązania zapewne wypływa z tego, że środki zgromadzone na rachunku założonym w konsekwencji nałożenia na rodzica takiego obowiązku przez sąd w wyniku sprzedaży nieruchomości są niejako jej surogatem i powinny podlegać szczególnej ochronie. Wysoki stopień zabezpieczenia interesów dziecka przemawia za dopuszczalnością takiego rozwiązania. Realne ryzyko prawne banku łączy się z brakiem wiedzy co do ograniczeń w dysponowaniu środkami⁵⁵ zgromadzonymi na rachunku czy lokacie małoletniego. Prawidłowy mechanizm postępowania powinien obejmować zobowiązanie rodzica do powiadomienia sądu o wyborze banku, w którym ulokowane zostaną środki ze sprzedaży nieruchomości, i następnie przesłanie

⁵¹ Piotr Bodyl-Szymala podkreśla jednak, że „wypłata środków z rachunku bankowego umożliwiającego dokonywanie rozliczeń pieniężnych, bez względu na kwotę, jedynie w nadzwyczajnych i trudnych do wyobrażenia okolicznościach stanowiłoby czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, gdyż samo substytuowanie wierzytelności pieniężnej na znaki pieniężne jest ekonomicznie neutralne i nie powoduje żadnej zmiany w majątku małoletniego. Jest oczywiste, że następnie mogą być dokonywane z wykorzystaniem tychże znaków pieniężnych inne czynności już przekraczające zakres zwykłego zarządu, ale o czym była już mowa – na banku nie ciąży ustawowy obowiązek troski o zarząd majątkiem małoletniego klienta, a, co ważniejsze, owe dalsze czynności nie są zdziałane w związku z umową rachunku bankowego i nie powinny pozostawać w sferze zainteresowania banku”. P. Bodyl-Szymala, *Małoletni...*, cz. 2, s. 72–73. Trudno jednak zgodzić się z tym stanowiskiem. Jak trafnie podkreśla J. Słyk, zdeponowanie środków finansowych na rachunku bankowym z reguły stanowi ich zabezpieczenie, a także wiąże się z uzyskiwaniem korzyści w postaci odsetek. W związku z tym „decyzja o wypłacie środków lub zmianie formy oszczędzania, o ile dotyczy znacznego kapitału, może przekraczać zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka”. J. Słyk, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 101, nb 42. Na ten temat również: J.M. Łukasiewicz, *Zarząd środkami o szczególnym przeznaczeniu w zakresie zarządu majątkiem dziecka*, [w:] *Prawo rodzinne i spadkowe wobec współczesnych zjawisk technologicznych i społecznych*, red. J.M. Łukasiewicz, M. Załucki, Toruń 2018, s. 170–171.

⁵² Opłata stała od wniosku o udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka wynosi 100 zł. Ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1144 ze zm.).

⁵³ Zob. np. postanowienie SR w Cieszynie z 15.01.2013 r., III Nsm 485/12, niepubl.

⁵⁴ Wyrok SN z 16.11.1982 r., I CR 234/82, LEX nr 8486. Zob. A. Kallaus, *Udział osoby małoletniej w postępowaniu opiekuńczym*, Poznań 2015, s. 183.

⁵⁵ Tak w kontekście ograniczenia rozporządzania zarobkiem małoletniego przez sąd: P. Bodyl-Szymala, *Małoletni posiadaczem rachunku bankowego*, cz. 1, „Prawo Bankowe” 2004/12, s. 82.

do wskazanego banku pisma zawierającego podstawę ograniczenia w dysponowaniu środkami, niekoniecznie w postaci odpisu postanowienia w sprawie o zezwolenie na sprzedaż nieruchomości.

Uzależnienie w treści postanowienia możliwości wypłat przez rodzica od wewnętrznych regulacji banku w tym zakresie pociąga za sobą możliwość wystąpienia znacznego ryzyka uszczuplenia majątku dziecka bez uprzedniej kontroli sądu opiekuńczego i wydaje się najbardziej problematyczne z praktycznego punktu widzenia. W tym kontekście należy pamiętać o regulacji art. 58 Prawa bankowego⁵⁶. Zgodnie z tym przepisem „małoletni posiadacz rachunku oszczędnościowego, rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego lub rachunku terminowej lokaty oszczędnościowej może po ukończeniu trzynastu lat swobodnie dysponować środkami pieniężnymi zgromadzonymi na tych rachunkach, o ile nie sprzeciwi się temu na piśmie jego przedstawiciel ustawowy”. Należy jednak podkreślić, że wskazane w tym przepisie dysponowanie dotyczy relacji małoletniego z bankiem i swoboda ta nie wyłącza stosowania przepisów k.r.o., a rodzice nie tracą uprawnień do sprawowania zarządu majątkiem dziecka⁵⁷. Wewnętrzne zasady postępowania banków mające na celu aktualizację zasad zarządu majątkiem dziecka różnią się, czasami diametralnie. Na pytanie o limit wypłat, które mogą być dokonywane z konta należącego do osoby małoletniej, PKO Bank Polski S.A. udzielił odpowiedzi: „przed dokonaniem transakcji rodzic – przedstawiciel ustawowy jest proszony o ocenę, czy dana transakcja mieści się w granicach zwykłego zarządu. Jeśli rodzic oświadcza, że transakcja przekracza zwykły zarząd, to powinien złożyć wniosek do sądu opiekuńczego o zezwolenie na dokonanie takiej transakcji”. Rozwiązanie to bez wątpienia opiera się na bardzo daleko idącym zaufaniu do rodziców i ich prawnej wrażliwości⁵⁸. Natomiast Bank Pekao S.A. za czynności dokonywane w granicach zwykłego zarządu na rachunku osoby małoletniej uważa dyspozycje dotyczące wypłat (gotówki i bezgotówkowych) nieprzekraczających w miesiącu kalendarzowym równowartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, chyba że orzeczenie sądu opiekuńczego stanowi inaczej. Należy zauważyć, że np. w I kwartale 2024 r. wskazane przeciętne wynagrodzenie wyniosło 8076,79 zł⁵⁹ i już *prima facie* kwota ta wydaje się przekraczać granice zwykłego zarządu. Tymczasem mBank S.A., udzielając odpowiedzi na powyższe pytanie, stwierdził jedynie, że „każda sprawa powinna być oceniana indywidualnie”.

⁵⁶ Ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 ze zm.).

⁵⁷ R. Gołąb, *Zakres swobody przyznanej małoletniemu w ramach umowy rachunku bankowego*, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo” 2009/3161, s. 174; J.M. Łukasiewicz, *Ochrona środków pieniężnych dziecka*, [w:] *Aksjologia prawa cywilnego i cywilnoprawna ochrona dóbr*, red. J. Pisuliński, J. Zawadzka, Warszawa 2020, s. 373.

⁵⁸ Jakub M. Łukasiewicz w kontekście ochrony środków pieniężnych dziecka znajdujących się w gotówce zauważa, że „ochrona majątku dziecka uzależniona jest od prawnej wrażliwości rodzica”. J.M. Łukasiewicz, *Ochrona...*, [w:] *Aksjologia...*, s. 266.

⁵⁹ Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 22.04.2024 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat z zysku, w pierwszym kwartale 2024 r., <https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/obwieszczenie-w-sprawie-przecietnego-miesiecznego-wynagrodzenia-w-sektorze-przedsiębiorstw-bez-wypłat-nagrod-z-zysku-w-pierwszym-kwartale-2024-roku,59,42.html> (dostęp: 13.05.2024 r.).

Dostrzegając daleko idące odmienności w przyjętych przez banki rozwiązaniach, należy generalnie podkreślić, że przyjęte praktyki i ich skutki, jak już zaznaczono w kontekście art. 58 Prawa bankowego, odnoszą się wyłącznie do wewnętrznej relacji dziecka czy rodzica względem banku⁶⁰ i nie przesądzają o ocenie dokonanych wypłat z punktu widzenia kryteriów wskazanych w prawie rodzinnym. Na bankach przecież, w przeciwieństwie do przedstawicieli ustawowych, nie ciąży obowiązek sprawowania zarządu majątkiem dziecka⁶¹.

Należy też zauważyć, że zobowiązanie rodzica do wpłacenia sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości na lokatę lub konto na nazwisko małoletniego z zastrzeżeniem, że każdorazowa wypłata będzie uzależniona od zgody sądu opiekuńczego, nie rozwiązuje wszystkich problemów. Powstaje przecież pytanie o zakres okoliczności, które będą warunkowały możliwość takich wypłat. Wątpliwość ta praktycznie będzie sprowadzała się do pytania o możliwość uszczuplenia substancji majątku małoletniego na zaspokojenie jego potrzeb. Bezspornie w ramach należytej staranności, wymaganej od rodziców przy sprawowaniu zarządu majątkiem dziecka, powinni oni chronić ten majątek przed zużyciem⁶². Substancja tego majątku nie powinna więc być w zasadzie zużywana na pokrycie bieżących potrzeb dziecka⁶³. Jej naruszenie mogłoby mieć jednak miejsce w przypadku konieczności zaspokojenia nadzwyczajnych potrzeb osoby uprawnionej albo przy jednorazowych dużych wydatkach⁶⁴. Należy tutaj brać pod uwagę całokształt okoliczności zachodzących zarówno po stronie dziecka, jak i po stronie osób zobowiązanych do zaspokajania jego potrzeb. Poszukując okoliczności, które w konkretnym przypadku mogłyby uzasadniać wypłatę środków i przeznaczenie ich na potrzeby dziecka, można wskazać dla przykładu konieczność zakupu specjalistycznych leków i sprzętu dla dziecka niepełnosprawnego, nad którym władzę rodzicielską sprawuje wyłącznie matka, a dziecko nabyło nieruchomość w wyniku dziedziczenia po ojcu. Bezwzględne przestrzeganie zasady nienaruszania majątku dziecka, w tym czy w podobnych przypadkach, wydaje się nieuzasadnione i koliduje z aksjologią właściwą prawu rodzinnemu.

Na marginesie należy zauważyć, że uprzednia kontrola sądu opiekuńczego, dokonywana na etapie postępowania o zezwolenie na sprzedaż nieruchomości, nie stanowi – jak już wskazywano – jedyne zabezpieczenia interesów dziecka. Nie można zapominać, że udzielenie przez sąd zgody na sprzedaż nieruchomości nie jest tożsame z przeniesieniem jej własności i że ta czynność prawna wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego⁶⁵. Już ze swej istoty konieczność zachowania

⁶⁰ J.M. Łukasiewicz, *Ochrona...*, [w:] *Aksjologia...*, s. 273.

⁶¹ R. Gołąb, *Zakres...*, s. 174.

⁶² T. Sokołowski, *Ochrona...*, s. 118; T. Sokołowski, *Władza rodzicielska nad dorastającym dzieckiem*, Poznań 1987, s. 135.

⁶³ J. Marciniak, *Treść...*, s. 66.

⁶⁴ J. Marciniak, *Treść...*, s. 66.

⁶⁵ Jak zauważa Robert Giler, „należy odróżnić moment podjęcia decyzji i uzyskania zgody sądu opiekuńczego od realizacji tej decyzji poprzez oświadczenie woli”. R. Giler, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy w praktyce notarialnej. Wybrane zagadnienia*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2000/3–4, s. 21. Podobnie R. Zegadło, *Zarząd...*, s. 883.

wskazanej formy szczególnej jest realizowana przez udział profesjonalnego i bezstronnego prawnika, oddziaływującego na strony czynności, aby swoje stosunki prawne ukształtowały zgodnie z prawem⁶⁶. Należy pamiętać o tym, że zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wyłącza możliwość dokonania kontroli zamierzonej czynności tylko w zakresie objętym prawomocnym orzeczeniem sądowym⁶⁷. W przypadku upływu dłuższego czasu od wydania postanowienia do dnia dokonania czynności notarialnej konieczne jest dokonanie przez notariusza oceny, czy w tym okresie nie nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości⁶⁸. W przypadku zamiaru sprzedaży nieruchomości po cenie niższej niż rynkowa, na podstawie postanowienia sądu rodzinnego nieokreślającego minimalnej ceny, może nastąpić konieczność zawiadomienia sądu opiekuńczego o podstawie wszczęcia postępowania z urzędu⁶⁹. Powyższe konstatacje, dotyczące roli notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego w sytuacji, gdy jedna ze stron umowy to małoletni, są wynikiem możliwości pojawienia się zagrożenia interesu majątkowego dziecka przy dokonywaniu takiej czynności, nawet w przypadkach, w których sąd udzielił na ich dokonanie zezwolenia. Należy przecież pamiętać o tym, że „wprawdzie sąd opiekuńczy bada, czy czynność prawna, na której dokonanie wyraża zgodę, jest sprzeczna z ustawą, ma na celu obejście ustawy albo czy jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i udzielenie zezwolenia na dokonanie takiej czynności świadczy o stwierdzeniu zgodności czynności z prawem, ale nie zawsze dokonana czynność rzeczywiście jest zgodna z ustawą i zasadami współżycia społecznego. Dzieje się tak dlatego, że czynność prawna może obejmować elementy pominięte w zezwoleniu sądu albo upływ czasu od udzielenia zezwolenia na dokonanie czynności do faktycznego jej dokonania ze względów faktycznych lub prawnych dezaktualizuje zezwolenie”⁷⁰.

W związku z koniecznością sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego Wojciech Gonet wskazuje również na konieczność ujęcia w zezwoleniu możliwości pokrycia z majątku małoletniego kosztów aktu notarialnego i wypisów. Ze względu

⁶⁶ A. Bieranowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018, s. 188.

⁶⁷ Uchwała SN z 29.05.1990 r., III CZP 29/90, OSNC 1990/12, poz. 150.

⁶⁸ P. Biernacki, *Dobro...*, s. 65.

⁶⁹ P. Biernacki, *Dobro...*, s. 78–79. Autor zauważa, że niekiedy – pomimo zgodności danej czynności notarialnej z prawem i z zasadami współżycia społecznego – z okoliczności sprawy i z oświadczeń stron wynika, że może dojść do pokrzywdzenia dobra dziecka. Opisuje on ciekawy przypadek, w którym w trakcie sporządzania poświadczenia dziedziczenia po ojcu 2 dzieci, okazało się, że akt poświadczenia dziedziczenia jest matce potrzebny w celu zawarcia w imieniu dzieci umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni prawie 23 ha, za roczny czynsz w wysokości 2000 zł. Matka dzieci nie zamierzała jednak występować o zezwolenie sądu opiekuńczego, gdyż dzierżawca zapłacił jej już z góry za cały rok, a także rozpoczął siewy. Akt poświadczenia dziedziczenia był jej potrzebny wyłącznie do potwierdzenia, że właścicielami nieruchomości są jej małoletnie dzieci. Po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia notariusz zawiadomił sąd opiekuńczy. W toku postępowania okazało się, że matka dzieci jest upośledzona umysłowo w stopniu umiarkowanym i nie była w stanie należycie zabezpieczyć ich interesów. Powołany przez sąd kurator do zarządu majątkiem dziecka doprowadził do pobrania od dzierżawcy czynszu wysokości 16 000 zł, a ostatecznie nieruchomość została sprzedana za 330 000 zł.

⁷⁰ Wyrok SN z 25.11.2009 r., II CSK 262/09, OSNC-ZD 2010/3, poz. 79.

na to, że koszty te mogą być wysokie i rzeczywiście tym samym przekraczać zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka, spostrzeżenie to wydaje się trafne⁷¹.

4. Minimalna cena nieruchomości a konieczność zabezpieczenia określonej kwoty w majątku dziecka

Jednym z istotniejszych zagadnień, związanych z treścią postanowienia sądu opiekuńczego zezwalającego na sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką, jest określenie minimalnej ceny, za którą taka nieruchomość będzie mogła zostać przez rodziców sprzedana. O ile nie powinna budzić wątpliwości z punktu widzenia ochrony dobra dziecka konieczność zamieszczenia tego elementu w treści postanowienia w przypadku sprzedaży każdej nieruchomości wchodzącej w skład majątku dziecka, o tyle pojawiają się one w kontekście określenia wartości nieruchomości obciążonej hipoteką. Pytanie o uwzględnienie obciążenia hipotecznego nie ma oczywiście znaczenia tylko teoretycznego, ale wręcz przeciwnie, ma zasadnicze znaczenie i dla samego rozstrzygnięcia, i dla losów majątku dziecka.

Zagadnienie to, w kontekście majątku dziecka, nie było analizowane ani w piśmiennictwie, ani w orzecznictwie. Obszerne rozważania, prowadzone zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze, dotyczące ustalania wartości nieruchomości obciążonych rzeczowo w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków nie będą mogły być tutaj stosowane wprost, a jedynie pomocniczo. Takie stanowisko wymuszają przede wszystkim zasada dobra dziecka i specyfika zarządu jego majątkiem. Ponadto wskazane rozważania, odnośnie do nieruchomości obciążonych rzeczowo w majątku małżonków, są czynione w kontekście postępowania działowego, do którego należy stosować przepisy o zniesieniu współwłasności, i niekoniecznie będzie to oznaczało sprzedaż takiej nieruchomości⁷², a sąd opiekuńczy powinien ustalić wartość nieruchomości w celu jak najlepszego zabezpieczenia interesu dziecka właśnie przy sprzedaży nieruchomości.

Już na początku należy podkreślić, że sąd opiekuńczy, ustalając wartość nieruchomości, co do zasady nie powinien poprzestać na wysłuchaniu rodziców dziecka i ich opinii w tym zakresie. Sędzia orzekający w takiej sprawie nie może również opierać się wyłącznie na swoim doświadczeniu życiowym i znajomości przeciętnych cen nieruchomości w danym czasie i na określonym obszarze. Sąd nie jest również związany twierdzeniami rodziców co do wartości nieruchomości⁷³. Chociaż żaden przepis nie nakłada na sąd obowiązku przeprowadzenia dowodu z wyceny w formie operatu szacunkowego, sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę w sprawach

⁷¹ Zob.: rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.); W. Gonet, *Pełnomocnictwo...*, s. 432.

⁷² O możliwych sposobach podziału majątku wspólnego zob. np.: J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo...*, s. 313; K. Skiepmo, *Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków*, Warszawa 2015, s. 281 i n.

⁷³ Tak na temat ustalenia wartości nieruchomości w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków: T. Radkiewicz, *Nieruchomości...*, [w:] *Wokół...*, s. 477.

opiekuńczych, należy postulować jego sporządzenie w każdej sprawie, w której rodzice zamierzają sprzedać nieruchomość wchodzącą w skład majątku dziecka⁷⁴. Wskazany środek dowodowy jest tutaj najbardziej adekwatny i daje możliwość najbardziej prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości⁷⁵. Wiedza z zakresu wyceny nieruchomości to wiedza specjalna, którą dysponuje rzeczoznawca majątkowy, a więc sąd opiekuńczy nie będzie mógł kwestionować ustaleń biegłego, jeżeli w sprawie brakuje dowodów wskazujących na jego wadliwą analizę rynku⁷⁶.

W tym kontekście zasadne i zgodne z interesem dziecka wydaje się rozróżnienie dwóch zagadnień: określonej w sentencji postanowienia minimalnej ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, i kwoty, którą rodzice będą zobowiązani zabezpieczyć po takiej sprzedaży, jako składnika majątku dziecka. W analizowanych sprawach, czyli tych, w których nieruchomość będąca składnikiem majątku dziecka jest obciążona hipoteką, te dwie wartości mogą się znacznie różnić. Konieczność uwzględnienia obciążenia hipotecznego wydaje się uzasadniona jedynie w przypadku wartości drugiej. Takie rozwiązanie chroni także w dostatecznym stopniu interes dziecka, nie naruszając jednocześnie dobra rodziny jako całości.

Konieczne dla wskazania minimalnej ceny sprzedaży nieruchomości określenie jej wartości będzie polegało na określeniu wartości prawa własności, które musi zostać poprzedzone analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji⁷⁷. Znaczenie będzie miał tutaj lokalny rynek nieruchomości, tj. obszar, na którym znajduje się nieruchomość wyceniana⁷⁸. Szczegółowy zakres analizy musi zostać określony przez rzeczoznawcę majątkowego, który weźmie pod uwagę cel i przyjęty sposób wyceny⁷⁹. Chociaż zgodnie z § 34 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę jej wartości, pomija się tutaj hipotekę.

⁷⁴ Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której – wg oceny sądu – przeprowadzenie wskazanego dowodu nie będzie konieczne, gdyż pozostałe dowody w tym zakresie będą mogły zostać uznane za wystarczające. Na przykład sąd może pominąć ten dowód, gdy zeznania rodziców są w pełni wiarygodne, bo szacują oni wartość nieruchomości na podstawie wykonanego już wcześniej operatu szacunkowego (zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami [tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. – dalej u.g.n.] operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia; operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie tego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego) oraz własnej oceny rynku. Okolicznością przemawiającą za takim rozwiązaniem może być to, że wnioskodawca sam jest współwłaścicielem nieruchomości, co pozwala uznać, że wskazane informacje są rzetelne i zasługują na uwzględnienie. W takich przypadkach sąd może również wziąć pod uwagę wysokie koszty sporządzenia operatu i związane z nim przedłużenie postępowania. Zob. postanowienie SR dla m.st. Warszawy z 13.06.2016 r., VI Nsm 298/16, LEX nr 2062504.

⁷⁵ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (dalej WSA) w Olsztynie z 30.12.2008 r., I SA/OI 289/08, LEX nr 524003.

⁷⁶ Wyrok WSA w Warszawie z 17.10.2011 r., I SA/Wa 835/11, LEX nr 1150888.

⁷⁷ Paragraf 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

⁷⁸ J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego*, Warszawa 2018, s. 180.

⁷⁹ J. Dydenko, T. Telega, *Wycena...*, s. 180.

Takie rozwiązanie jest wynikiem szczególnej sytuacji nieruchomości obciążonych hipoteką. Uwzględnienie tutaj obciążenia hipotecznego prowadziłoby do wniosków nieracjonalnych i sprzecznych z istotą i celem hipoteki, gdyż to właśnie realna wartość obciążonej nieruchomości stanowi o sensie zabezpieczenia na niej wierzytelności⁸⁰.

Przechodząc bezpośrednio do zagadnienia minimalnej ceny nieruchomości, jaką sąd opiekuńczy powinien określić w treści postanowienia zezwalającego na sprzedaż nieruchomości, należy przyjąć, że nie powinna ona uwzględniać obciążenia hipotecznego. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n. „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozważaniem i postępując rozsądnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”. Ponadto rzeczoznawca majątkowy uwzględni przy wycenie w szczególności m.in. cel wyceny⁸¹, który ma równorzędne znaczenie z cechami fizycznymi nieruchomości⁸². Jak podkreślił Sąd Najwyższy, „znaczenie celu oszacowania uwidacznia się w szczególności wówczas, gdy oszacowania dokonuje się na potrzeby obrotu nieruchomością. Przy sprzedaży nieruchomości wartość rynkową nieruchomości odzwierciedla równa tej wartości cena, a obciążenie hipoteką (...) wpływa jedynie na sposób zadysponowania tą ceną”⁸³. Tylko takie rozwiązanie pozwoli na wystarczającą ochronę interesu dziecka i niejako „zmusi” rodziców do zachowania należytej staranności przy sprzedaży nieruchomości. Nie można również zapominać o tym, że w przypadku nieruchomości obciążonych hipoteką kupujący zazwyczaj część lub całość ustalonej w umowie ceny przekazuje wierzycielowi, aby doprowadzić do wygaśnięcia hipoteki, a resztę ceny przekazuje sprzedawcy⁸⁴. Kwota odpowiadająca wysokości kredytu pozostałego do spłaty jest przekazywana bankowi jako wierzycielowi co do zasady na tzw. rachunek techniczny. Co oczywiste, cena ustalona w umowie nie odbiega wtedy od cen nieruchomości nieobciążonych hipoteką⁸⁵. Określenie w postanowieniu sądu opiekuńczego minimalnej ceny zgodnej z wartością nieruchomości bez uwzględnienia obciążenia hipotecznego⁸⁶ daje największą gwarancję spłaty kredytu, czyli wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, co zgodnie z art. 94 u.k.w.h. pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki. Uwzględnienie zaś wysokości kredytu pozostałego do spłaty w minimalnej cenie, za którą rodzice będą mogli sprzedać nieruchomość, może uniemożliwiać w konsekwencji

⁸⁰ Zob. wyrok WSA w Olsztynie z 30.12.2008 r., I SA/OI 289/08, LEX nr 524003.

⁸¹ Artykuł 154 u.g.n.

⁸² Uchwała SN 7 sędziów z 27.02.2019 r., III CZP 30/18, OSNC 2019/9, poz. 87.

⁸³ Uchwała SN 7 sędziów z 27.02.2019 r., III CZP 30/18, OSNC 2019/9, poz. 87. Zob. również postanowienie SN z 26.01.2017 r., I CSK 54/16, LEX nr 2261747; M.J. Nowakowski, *Wartość nieruchomości obciążonej hipotecznie w postępowaniu działowym – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2017 r.*, I CSK 54/16, „Glosa” 2019/3, s. 65.

⁸⁴ J. Górecki, D. Wybrańczyk, *Uwzględnienie obciążenia hipoteką przy ustalaniu wartości nieruchomości należącej do majątku wspólnego małżonków w postępowaniu o podział tego majątku*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2019/4, s. 63.

⁸⁵ J. Górecki, D. Wybrańczyk, *Uwzględnienie...*, s. 63.

⁸⁶ Jak zauważył SN w kontekście postępowań o podział majątku wspólnego, „istnieje zatem potrzeba oceny wpływu nie hipoteki jako prawa akcesoryjnego, ale wpływu zabezpieczonego w ten sposób długu na wartość nieruchomości”. Uchwała SN 7 sędziów z 27.02.2019 r., III CZP 30/18, OSNC 2019/9, poz. 87.

jego spłatę, co będzie miało miejsce w szczególności przy kredytach zaciągniętych w stosunkowo krótkim czasie przed sprzedażą nieruchomości, i pociągając za sobą rażące naruszenie interesu majątkowego dziecka.

W sposób odmienny kształtuje się zagadnienie obliczania wysokości kwoty, którą rodzice zostaną zobowiązani wpłacić na rachunek lub lokatę dziecka. Przy przyjęciu prawidłowości rozwiązania polegającego na zobowiązaniu rodzica–wnioskodawcy do zabezpieczenia środków ze sprzedaży nieruchomości kluczowe znaczenie będzie miał sposób obliczenia tej kwoty. W wielu przypadkach zabezpieczone środki nie będą odpowiadały cenie sprzedaży nieruchomości. Nie do końca precyzyjne więc będzie użycie przez sąd w postanowieniu określenia „suma” czy „kwota” ze sprzedaży nieruchomości. Wagę problemu można zilustrować w sugestywny sposób prostym przykładem. Sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką, będącej składnikiem majątku dziecka, będzie za sobą pociągała co do zasady konieczność spłaty kredytu hipotecznego. Potencjalny nabywca nieruchomości może od tego uzależniać chęć jej nabycia, obawiając się ciążącej na nim w przeciwnym wypadku odpowiedzialności rzeczowej. Jeżeli nieruchomość zostanie sprzedana np. za 200 000 zł, a wysokość pozostałej do spłaty kwoty kredytu to 100 000 zł, zabezpieczenie w majątku dziecka sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości może okazać się zbyt trudne, jeśli nie niemożliwe, dla rodziców dziecka. Trudno również znaleźć racje uzasadniające nałożenie na nich takiego obowiązku w każdym przypadku sprzedaży nieruchomości. W niektórych sytuacjach takie rozwiązanie może nawet być traktowane jako naruszenie zasady równej stopy życiowej członków rodziny. I tutaj pomocne będą rozważania czynione w judykaturze i doktrynie w kontekście postępowań o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką.

Należy pamiętać o tym, że na majątek dziecka składają się zarówno aktywa, jak i pasywa. W skład majątku dziecka w rozumieniu przepisów o jego zarządzie wchodzi więc ogół jego praw i zobowiązań⁸⁷. Jerzy Słyk zauważa, że za takim rozwiązaniem przemawiają względy funkcjonalne⁸⁸. Takie stanowisko potwierdzają prowadzone w orzecznictwie i doktrynie analizy dotyczące odrzucenia w imieniu dziecka spadku, którego pasywa przewyższają lub wyczerpują wartość aktywów, jako czynności zarządu jego majątkiem⁸⁹.

Nie można jednak również zapominać o tym, że sytuacja może kształtować się różnie w zależności od okoliczności, w których dziecko nabyło prawo własności

⁸⁷ Na ten temat np.: J. Marciniak, *Treść...*, s. 72; J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo...*, s. 521; H. Ciepla, *Zarząd...*, s. 34; J. Słyk, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 5, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, s. 1253; T. Sokołowski, [w:] *Kodeks rodzinny...*, s. 699; J. Gajda [w:] *Kodeks...*, s. 867.

⁸⁸ J. Słyk, [w:] *Komentarze...*, t. 5, *Kodeks...*, s. 1253.

⁸⁹ Zob. na ten temat m.in.: uchwała SN 7 sędziów z 22.05.2018 r., III CZP 102/17, OSNC 2018/12, poz. 110; postanowienie SN z 15.07.2005 r., IV CK 20/05, OSNC 2006/6, poz. 106; postanowienie SN z 28.05.2015 r., III CSK 352/14, OSNC 2016/5, poz. 63; B. Kucia, *Oświadczenie...*, [w:] *Prawo...*; T. Jasiakiewicz, *W poszukiwaniu środków ochrony prawnej małoletniego spadkobiercy przed mimowolnym przyjęciem spadku*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2019/81(4), <https://doi.org/10.14746/rpeis.2019.81.4.10> (dostęp: 13.05.2024 r.), wraz z glosą; T. Justyński, *Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 maja 2018 r., III CZP 102/17. Glosa*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2020/3; A. Ogrodnik-Kalita, *Odrzucenie...*; T. Jasiakiewicz, *Odrzucenie...*

nieruchomości. W związku z tym niezwykle istotne znaczenie ma dogłębne zbadanie stanu faktycznego sprawy, w tym przede wszystkim właśnie sposobu nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką przez dziecko bądź okoliczności towarzyszących obciążeniu hipoteką nieruchomości już będącej składnikiem majątku dziecka. W przypadkach, w których dziecko w drodze dziedziczenia uzyskało własność nieruchomości obciążonej hipoteką, zasadą powinno być uwzględnienie obciążenia hipoteką przy ustalaniu kwoty, którą rodzice powinni zabezpieczyć w majątku dziecka. W końcu na spadkobiercę, w tym również dziecko, przechodzą zarówno prawa, jak i obowiązki majątkowe spadkodawcy. Takie stanowisko wzmacnia również brzmienie art. 74 u.k.w.h., zgodnie z którym „wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego”⁹⁰.

Szczególnie złożona sytuacja ma miejsce w przypadkach, gdy rodzice zawarli umowę kredytu bankowego, której celem było sfinansowanie zakupu nieruchomości dla dziecka i w której zabezpieczenie hipoteczne zostało ustanowione na tej nieruchomości, a następnie przenieśli jej własność na dziecko w drodze darowizny. Możliwość dokonania na rzecz małoletniego darowizny nieruchomości obciążonej hipoteką została poddana analizie w pkt 2 niniejszego artykułu. Wydaje się, że zasadą powinno być tutaj ustalenie przez sąd wysokości kwoty, którą rodzice będą zobowiązani zabezpieczyć z pominięciem wartości kredytu pozostałego do spłaty, chyba że będą występowały istotne powody przemawiające za jego uwzględnieniem⁹¹. Intencją i celem rodziców było tu przecież obdarowanie dziecka, a przeniesienie przez nich własności nieruchomości na dziecko miało charakter definitywny. Wskazane przyczyny mogą mieć charakter podmiotowy lub przedmiotowy⁹². Dla przykładu częściowe uwzględnienie wysokości kredytu pozostałego do spłaty może mieć miejsce w razie przejścia jednego z rodziców na niewysoką rentę i niemożności samodzielnego spłacania dalszych rat przez rodziców⁹³. Taką okolicznością może być również znaczny wzrost stóp procentowych, skutkujący np. 2-krotnym wzrostem wysokości

⁹⁰ Chociaż przepis ten budzi wątpliwości interpretacyjne, to – nie wchodząc w ich szczegółową analizę – należy podkreślić za Sądem Najwyższym, że „śmierć właściciela nieruchomości nie może wpłynąć na ograniczenie zabezpieczenia. Byłoby to, nieznajdujące żadnego uzasadnienia, ograniczenie odpowiedzialności z hipoteki, której istotą jest przecież to, że pewność zabezpieczenia, jakie ona daje, związana jest z możliwością zaspokojenia się wierzyciela z nieruchomości bez względu na to, kto jest jej aktualnym właścicielem” (postanowienie SN z 21.01.2016 r., III CZP 96/15, LEX nr 2007799). Jak zauważa Tomasz Czech, „na potrzeby stosowania omawianego przepisu nie ma znaczenia status spadkobiercy” (T. Czech. *Księgi wieczyste i hipoteka*, t. 2, *Hipoteka*, LEX/el. 2022, komentarz do art. 74, nb 11). Będzie miał on również zastosowanie w przypadku spadkobiercy małoletniego.

⁹¹ Zob. postanowienie SN z 11.12.2020 r., V CSK 41/19, LEX nr 3093419.

⁹² Zob. postanowienie SN z 11.12.2020 r., V CSK 41/19, LEX nr 3093419. Zob. też: uchwała SN z 28.03.2019 r., III CZP 21/18, OSNC 2019/9, poz. 88, gdzie w kontekście podziału majątku wspólnego małżonków jako względy natury podmiotowej wskazano zwłaszcza sytuacje osobiste i majątkowe współwłaścicieli, a jako okoliczności – przedmiotowe proporcje wartości obciążenia i wartości nieruchomości.

⁹³ Tak w kontekście ingerencji sądu w zakres możliwości samodzielnego rozporządzania zarobkiem przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych: T. Sokołowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 107. Podobnie: S. Kalus, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna (art. 1-125)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018, s. 96.

raty, szczególnie w tych przypadkach, w których wartość nieruchomości od chwili zakupu tak wzrosła, że zabezpieczona kwota i tak będzie wysoka. Tę ostatnią okoliczność sąd opiekuńczy powinien jednak brać pod uwagę z dużą dozą ostrożności, mając na względzie definitywność nabycia przez dziecko nieruchomości od rodziców.

Nie budzi wątpliwości przypadek, w którym rodzice zabezpieczyli na nieruchomości już należącej do dziecka wierzytelność hipoteczną⁹⁴. Sytuacja, gdy w związku z zaciągnięciem długu przez określoną osobę dochodzi do obciążenia hipoteką nieruchomości stanowiącej własność innej osoby, która godzi się na ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie cudzego długu⁹⁵, jest możliwa i dopuszczalna. Jak powyżej wskazywano, obciążenie hipoteką nieruchomości, która już stanowi składnik majątku dziecka, to czynność przekraczająca zwykły zarząd tym majątkiem i zdarzająca się w praktyce. W przypadku zamiaru sprzedaży takiej obciążonej nieruchomości kwota, którą rodzice zostaną zobligowani zabezpieczyć w majątku dziecka, nie powinna zostać pomniejszona o wysokość zobowiązania kredytowego pozostałego do spłaty, jeśli nie miało ono związku ze składnikami majątku dziecka, a niejako pierwotnie takim składnikiem była nieruchomość wolna od obciążeń.

5. Przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości a zasady zarządu majątkiem dziecka

U rodziców dokonujących sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku dziecka może pojawić się pokusa potraktowania kwoty uzyskanej z tytułu tej sprzedaży jako dochodu z majątku dziecka. Przyjęcie takiego rozwiązania byłoby bowiem najprostsze, a w przypadku trudnej sytuacji materialnej rodziny – również niezwykle kuszące. Należy jednak uznać je – w świetle obowiązujących zasad zarządu majątkiem dziecka – za niedopuszczalne. Przeznaczenie czystego dochodu z majątku dziecka na utrzymanie i wychowanie dziecka oraz jego rodzeństwa, zaś nadwyżki – na inne uzasadnione potrzeby rodziny, ma wyraźną podstawę normatywną w art. 103 k.r.o.

Kwota uzyskana z tytułu sprzedaży nieruchomości jest nadal składnikiem majątku dziecka, jako surogat rzeczy, w zamian za którą została uzyskana, i nie może być traktowana jako dochód. Dopiero np. umieszczenie jej na rachunku oszczędnościowym pozwoli na uzyskanie dochodu w postaci odsetek. Takie rozwiązanie wydaje się być jedynym słusznym. Za jego przyjęciem przemawia również wykładnia art. 31 § 2 pkt 2 w zw. z art. 33 pkt 10 k.r.o. Ustawodawca wyraźnie rozróżnia dochody z majątku osobistego każdego z małżonków, traktując je jako składnik majątku wspólnego, i przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, zaliczając je również do majątku osobistego. Niedopuszczalne jest więc przyjęcie, że kwota

⁹⁴ Może to nastąpić np. w celu zabezpieczenia kredytu potrzebnego na remont domu, w którym zamieszkuje rodzina, w sytuacji gdy nie stanowi on – ze względu na niską wartość rynkową – wystarczającego zabezpieczenia, a dziecko posiada w swoim majątku nieruchomość w dużo lepszym stanie technicznym.

⁹⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 336. Zob. również G. Jędrejek, *Postępowanie o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką*, „Monitor Prawniczy” 2010/9, s. 532.

uzyskana z tytułu np. sprzedaży składnika majątku osobistego jest dochodem z tego majątku. Wskazane rozwiązanie legislacyjne wyraźnie rozróżnia kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości, stanowiącej składnik majątku osobistego np. męża, i kwoty uzyskiwane z tytułu umowy najmu. Stanowisko to pozostaje w pełni aktualne w kontekście składników majątku dziecka. W przepisach dotyczących zarządu tym majątkiem ustawodawca posługuje się zarówno określeniem „majątek dziecka” (art. 101 k.r.o.), jak i sformułowaniem „dochód z majątku dziecka” (art. 103 k.r.o.; dochód z majątku dziecka pojawia się również w art. 133 k.r.o.).

Powyższe rozróżnienie nie wyklucza jednak wynajęcia nieruchomości dziecka, obciążonej hipoteką, jako rozwiązania alternatywnego dla jej sprzedaży. Ocena charakteru wynajęcia nieruchomości pod kątem czynności zarządu majątkiem dziecka będzie zależała przede wszystkim – jak się wydaje – od dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości i okresu, na jaki umowa miała być zawarta⁹⁶. Należy pamiętać o tym, że najem pozbawia właściciela nieruchomości jednego z głównych atrybutów prawa własności, czyli korzystania z budynku lub lokalu⁹⁷. Inaczej bowiem należy traktować nieruchomość, w której dziecko mieszka na stałe lub np. w określonych okresach roku, inaczej zaś taką, która nie służy zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych. W tym pierwszym przypadku, przy wzięciu pod uwagę pozostałych okoliczności, zawarcie umowy najmu mogłoby zostać potraktowane jako przekraczające zwykły zarząd, zaś w tym drugim – jako czynność zwykłego zarządu. Podjęcie takiej decyzji wiąże się jednak z koniecznością wypełniania przez rodzica – jako sprawującego zarząd majątkiem dziecka – obowiązków wynajmującego, co może okazać się problematyczne w związku z koniecznością wykonania pozostałych obowiązków, wynikających z władzy rodzicielskiej. Oczywiście sąd nie może narzucić rodzicom takiego rozwiązania, jednak warto zasygnalizować jego praktyczne korzyści. Argumentem przemawiającym za jego przyjęciem jest wskazywana już możliwość przeznaczenia kwot uzyskanych z tytułu czynszu najmu na utrzymanie i wychowanie dziecka i jego rodzeństwa, nadwyżki zaś – na inne uzasadnione potrzeby rodziny. Czynsz, jako pożytek cywilny rzeczy⁹⁸, jest bez wątpienia dochodem z majątku dziecka. Jego przeznaczenie na wskazane cele nie wymaga więc dla swej zasadności sięgania do skomplikowanych zabiegów jurydycznych. Wydaje się, że ogólny i generalny charakter unormowań dotyczących majątku dziecka jest tutaj zaletą i pozwala na dostosowanie rozstrzygnięcia do sytuacji finansowej konkretnej

⁹⁶ Julian Marciniak wskazuje, że wynajęcie mieszkania letnikowi jest czynnością zwykłego zarządu, natomiast wynajęcie tego samego mieszkania na okres np. 5 lat należy już uznać za czynność przekraczającą jego zakres. J. Marciniak, *Treść...*, s. 81. Natomiast S. Romanow za czynność zwykłego zarządu uważa „zawarcie typowej (na przeciętnie występujący w obrocie czas; za rynkową wysokość czynszu) umowy najmu lub dzierżawy rzeczy lub prawa należących do dziecka”. S. Romanow, *Zarząd...*, s. 147.

⁹⁷ Teresa Mróz w kontekście majątku wspólnego małżonków zauważa, że „intencją ustawodawcy było poddanie kontroli małżonka takich działań drugiego małżonka, które pozbawiają właścicieli majątku wspólnego jednego z głównych atrybutów prawa własności, czyli korzystania z budynku lub lokalu”. T. Mróz, *Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej*, Warszawa 2011, s. 132.

⁹⁸ Zob. np.: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 292; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017, s. 123.

rodziny⁹⁹. Jak wskazuje Anna Sylwestrzak, w kontekście dochodów z majątku dziecka „w rodzinie dobrze sytuowanej rodzice mogliby przeznaczać osiągnięte dochody nie tylko na zachowanie majątku w dotychczasowym stanie, lecz nawet na dokonywanie ulepszeń, podczas gdy w rodzinach uboższych pozyskiwany dochód może okazać się niezbędny do utrzymania i wychowania dzieci, a wtedy jego wydatkowanie na inwestycje w majątku dziecka, kosztem obniżenia poziomu życia dzieci, byłoby niedopuszczalne”¹⁰⁰.

6. Uwagi końcowe

Problematyka sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką, która wchodzi w skład majątku dziecka, jako integrująca różne obszary normatywne, jest bardzo złożona. Co oczywiste, spójne stosowanie uregulowań z różnych gałęzi prawa zawsze przysparza trudności¹⁰¹. Nie ulega jednak wątpliwości, że obowiązujące zasady zarządu majątkiem dziecka dopuszczają w pewnych sytuacjach sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką, stanowiącą składnik tego majątku, jednak z istotnymi ograniczeniami, które omówiono powyżej. Po pierwsze należy wskazać konieczność dogłębnej analizy skutków tej czynności pod kątem dobra dziecka, z uwzględnieniem przez sąd przeznaczenia i funkcji nieruchomości. Po drugie nie można zapominać o obowiązku zachowania przez rodziców majątku dziecka w stanie nie pogorszonym, co pociąga za sobą konieczność zabezpieczenia sumy uzyskanej ze sprzedaży. Szczególnie istotnym zagadnieniem jest określenie minimalnej ceny nieruchomości, które powinno być traktowane jako obligatoryjny element każdego rozstrzygnięcia sądu w analizowanych sprawach, i kwoty, którą rodzice będą musieli zabezpieczyć w majątku dziecka. Wnikliwa analiza całokształtu okoliczności towarzyszących zamierzonej przez rodziców czynności zarządu majątkiem dziecka powinna gwarantować optymalne ukształtowanie elementów stanu rzeczy dotyczącego dziecka¹⁰², nie naruszając dobra rodziny.

Bibliografia

1. Andrzejewski M., *Application of the Clause of the Good of the Child: Reflections inspired by the Decision of the Supreme Court on the creation of foster families*, *Studia Iuridica Lubliniensa* 2021, t. 30, nr 5, <https://doi.org/10.17951/sil.2021.30.5.29-51>.
2. Andrzejewski M., *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2010.
3. Bieranowski A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018.
4. Biernacki P., *Dobro dziecka w praktyce notarialnej*, Rejent 2019, nr 9.

⁹⁹ Tak o przepisach dotyczących zarządu dochodami z majątku dziecka: A. Sylwestrzak, *Zarząd dochodami z majątku dziecka*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2018/4, s. 172.

¹⁰⁰ A. Sylwestrzak, *Zarząd...*, s. 172-173.

¹⁰¹ M. Andrzejewski, *Application...*, s. 37.

¹⁰² Zob. T. Sokołowski, *Prawo...*, s. 13.

5. Bodył-Szymala P., *Małoletni posiadaczem rachunku bankowego*, cz. 1, Prawo Bankowe 2004, nr 12.
6. Bodył-Szymala P., *Małoletni posiadaczem rachunku bankowego*, cz. 2, Prawo Bankowe 2005, nr 1.
7. Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.
8. Brzozowski A., Kocot W.J., Skowrońska-Bocian E., *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2022.
9. Ciepła H., *Zarząd majątkiem dziecka*, Rodzina i Prawo 2012, nr 20–21.
10. Czech T., *Kredyt hipoteczny. Komentarz*, LEX/el. 2022.
11. Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka*, t. 2, *Hipoteka*, LEX/el. 2022.
12. Dobrzański B., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. B. Dobrzański, J. Ignatowicz, Warszawa 1975.
13. Dydenko J., Telega T., *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego*, Warszawa 2018.
14. Frąckowiak J., *Obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dziecka*, Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo 1981, nr 582.
15. Gajda J., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021.
16. Giler R., *Kodeks rodzinny i opiekuńczy w praktyce notarialnej. Wybrane zagadnienia*, Nowy Przegląd Notarialny 2000, nr 3–4.
17. Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014.
18. Gołąb R., *Zakres swobody przyznanej małoletniemu w ramach umowy rachunku bankowego*, Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo 2009, nr 3161.
19. Gołębiowski K., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2023.
20. Gołębiowski K., *Uwagi dotyczące zarządu majątkiem dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019.
21. Gonet W., *Pełnomocnictwo, prokura, reprezentacja stron umów w obrocie nieruchomościami*, Warszawa 2019.
22. Górecki J., Wybrańczyk D., *Uwzględnienie obciążenia hipoteką przy ustalaniu wartości nieruchomości należącej do majątku wspólnego małżonków w postępowaniu o podział tego majątku*, Gdańskie Studia Prawnicze 2019, nr 4.
23. Górecki J., Wybrańczyk D., *Zarząd nieruchomością małoletniego sprawowany przez jego rodziców*, Rejent 2022, nr 7.
24. Gromek K., *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2009.
25. Heropolitańska I., [w:] I. Heropolitańska, A. Nierodka, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, LEX/el. 2019.
26. Ignatowicz J., Nazar M., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2016.
27. Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.
28. Jasiakiewicz T., *Odrzucenie spadku przez rodziców działających w imieniu dziecka. Głos do uchwały SN z 22.05.2018 r., III CZP 102/17, Państwo i Prawo 2022, nr 1.*

29. Jasiakiewicz T., *W poszukiwaniu środków ochrony prawnej małoletniego spadkobiercy przed mimowolnym przyjęciem spadku*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 2019, t. 81, nr 4, <https://doi.org/10.14746/rpeis.2019.81.4.10>.
30. Jędrejek G., *Postępowanie o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomości obciążona hipoteką*, Monitor Prawniczy 2010, nr 9.
31. Justyński T., *Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 maja 2018 r., III CZP 102/17. Glosa*, Orzecznictwo Sądów Polskich 2020, nr 3.
32. Justyński T., *Zezwolenie sądu na rodzicielską czynność zarządu majątkiem dziecka. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 15 lutego 2019 r., III CZP 85/18*, Krakowski Przegląd Notarialny 2019, nr 4.
33. Kallaus A., *Udział osoby małoletniej w postępowaniu opiekuńczym*, Poznań 2015.
34. Kalus S., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Część ogólna (art. 1–125), red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018.
35. Kucia B., *Oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku w imieniu małoletniego*, [w:] *Prawo prywatne wobec wyzwań współczesności. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Leszkowi Ogiegle*, red. M. Frasz, P. Ślęzak, Warszawa 2017.
36. Kunicki A., *Pojęcie zwykłego zarządu w prawie rodzinnym i opiekuńczym*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 1968, nr 3.
37. Łukasiewicz J.M., Łukasiewicz R., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2021.
38. Łukasiewicz J.M., *Ochrona środków pieniężnych dziecka*, [w:] *Aksjologia prawa cywilnego i cywilnoprawna ochrona dóbr*, red. J. Pisuliński, J. Zawadzka, Warszawa 2020.
39. Łukasiewicz J.M., *Zarząd środkami o szczególnym przeznaczeniu w zakresie zarządu majątkiem dziecka*, [w:] *Prawo rodzinne i spadkowe wobec współczesnych zjawisk technologicznych i społecznych*, red. J.M. Łukasiewicz, M. Załucki, Toruń 2018.
40. Maniszewska-Ejsmont J., *O potrzebie przyjęcia de lege ferenda sankcji bezskuteczności zawieszony (negotium caludicans) przy czynnościach zarządu majątkiem dziecka*, Civitas et Lex 2023, t. 37, nr 1, <https://doi.org/10.31648/cetl.7586>.
41. Marciniak J., *Treść i sprawowanie opieki nad małoletnim*, Warszawa 1975.
42. Mróz T., *Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej*, Warszawa 2011.
43. Nazar M., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 11, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa 2014.
44. Nowakowski M.J., *Wartość nieruchomości obciążonej hipotecznie w postępowaniu działowym – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16*, Glosa 2019, nr 3.
45. Ogrodnik-Kalita A., *Darowizna nieruchomości jako czynność zarządu majątkiem dziecka a ochrona jego dobra*, *Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury* 2024, t. 53, z. 1, <https://doi.org/10.53024/3.1.53.2024>.
46. Ogrodnik-Kalita A., *Odrzucenie w imieniu dziecka spadku, którego pasywa wyczerpują lub przewyższają wartość aktywów. Uwagi na tle uchwały Sądu Najwyższego z 22 maja 2018 r., III CZP 102/17*, *Zeszyty Prawnicze* 2021, t. 21, nr 4, <https://doi.org/10.21697/zp.2021.21.4.04>.

47. Radkiewicz T., *Nieruchomości obciążone hipoteką jako przedmiot postępowania o podział majątku*, [w:] *Wokół problematyki małżeństwa w aspekcie materialnym i procesowym*, red. J.M. Łukasiewicz, A.M. Arkuszewska, A. Kościółek, Toruń 2017.
48. Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017.
49. Rogoń D., [w:] *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis/el. 2019.
50. Romanow S., *Zarząd majątkiem dziecka sprawowany przez rodziców*, *Transformacje Prawa Prywatnego* 2021, nr 1.
51. Sekuła-Leleno M., *Granice obowiązku informacyjnego notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego – glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2019 r. (IV CSK 224/18)*, *Ius Novum* 2020, t. 14, nr 3.
52. Skiepmo K., *Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków*, Warszawa 2015.
53. Słyk J., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis/el. 2019.
54. Słyk J., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 5, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.
55. Słyk J., *Orzekanie w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka*, *Prawo w Działaniu* 2015, t. 21, <https://iws.gov.pl/wp-content/uploads/2018/09/Jerzy-S%C5%82yk-Orzekanie-w-sprawach-o-zezwolecie-na-dokonanie-czynno%C5%9Bci-przekraczaj%C4%85cej-zakres-zwyk%C5%82ego-zarz%C4%85du-maj%C4%85tkiem-dziecka-191.pdf>.
56. Smyczyński T., Andrzejewski M., *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2022.
57. Sokołowski T., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.
58. Sokołowski T., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa 2013.
59. Sokołowski T., *Ochrona interesu majątkowego dziecka*, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny* 1985, nr 2.
60. Sokołowski T., *Prawo rodzinne. Zarys wykładu*, Poznań 2013.
61. Sokołowski T., *Władza rodzicielska nad dorastającym dzieckiem*, Poznań 1987.
62. Stecki L., *Umowa darowizny*, Warszawa–Poznań 1974.
63. Strzebinczyk J., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 12, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smyczyński, Warszawa 2011.
64. Strzebinczyk J., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2013.
65. Sylwestrzak A., *Zarząd dochodami z majątku dziecka*, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny* 2018, nr 4.
66. Tenenbaum-Kulig M., *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021.
67. Urbańska-Łukaszewicz A., *Wykonywanie prawa własności nieruchomości przez małżonków pozostających w ustawowym ustroju małżeńskim a ochrona rodziny*, Warszawa 2016.
68. Wicherek P., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2021.

69. Winiarz J., *Prawo rodzinne*, Warszawa 1994.
70. Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
71. Zegadło R., *Zarząd majątkiem dziecka*, *Monitor Prawniczy* 2005, nr 18.
72. Zieliński A., *Pieczą nad majątkiem osoby poddanej opiece*, *Palestra* 1985, nr 1.