

ARTYKUŁY

Darowizna nieruchomości jako czynność zarządu majątkiem dziecka a ochrona jego dobra

DOI: 10.53024/3.1.53.2024

AGNIESZKA OGRODNIK-KALITA*

STRESZCZENIE

Artykuł podejmuje problematykę ochrony dziecka jako jednej ze stron umowy darowizny nieruchomości. Choć zagadnienie to jest dostrzegane w doktrynie i w orzecznictwie nie zostało dotychczas kompleksowo opracowane. Punktem wyjścia rozważań zawartych w artykule jest uchwała Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 1977 r. (III CZP 73/76), w której zakwalifikowano nabycie nieruchomości w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich do czynności zwykłego zarządu majątkiem dziecka. Autorka wyróżnia przypadki, w których dziecko jest obdarowanym, mające miejsce zdecydowanie częściej w praktyce i te, w których jest darczyńcą nieruchomości, czyli to jego majątek ma ulec uszczupleniu o tak istotny składnik. Zwraca uwagę na przykładowe orzeczenia, dotyczące obu sytuacji. Ważnym zagadnieniem analizowanym w opracowaniu są zadania notariusza, sporządzającego umowę darowizny nieruchomości. Autorka zwraca ponadto uwagę na przypadek, w którym dziecko jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, która ma być przedmiotem darowizny.

Słowa kluczowe: obdarowany, darczyńca, notariusz, polecenie, dobro dziecka, rodzice

* Agnieszka Ogrodnik-Kalita – doktor nauk prawnych, Uniwersytet Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie; Instytut Prawa, Ekonomii i Administracji; Katedra Prawa Gospodarczego, Cywilnego i Gospodarki Cyfrowej, ORCID: 0000-0002-3379-7453.

1. UWAGI OGÓLNE

Darowizna jest umową, w której darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku¹. Jej celem jest więc dokonanie na rzecz drugiej osoby „aktu szczodropliwości, bez gospodarczego ekwiwalentu”². W związku z tym, że obdarowanym może być każdy podmiot prawa cywilnego, który ma zdolność prawną³, może nim być także dziecko, pozostające pod władzą rodzicielską⁴, którego majątkiem zarządzają rodzice.

Zestawienie regulacji, dotyczących podstawowej czynności prawnej o charakterze nieodpłatnym, traktowanej wręcz jako archetyp⁵ czy prawzór czynności nieodpłatnej⁶ z zasadami zarządu majątkiem dziecka, które z natury rzeczy różnią się od zasad zarządu majątkiem osób, które nie podlegają władzy rodzicielskiej, musi rodzić problemy zarówno teoretyczne, jak i praktyczne, i już na pierwszy rzut oka wydaje się niezwykle interesujące. Pomimo tego wskazanej problematyce nie zostało dotychczas poświęcone odrębne opracowanie. Szczególnie ciekawe w tym kontekście wydają się przypadki, w których przedmiotem bezpłatnego świadczenia jest tak istotny składnik majątku, jakim jest nieruchomości.

Analiza darowizny nieruchomości jako czynności zarządu majątkiem dziecka wiąże się z koniecznością podjęcia rozważań dotyczących tej czynności prawnej nie tylko w kontekście przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego⁷, ale także ogólnych zagadnień na temat istoty czynności prawnych nieodpłatnych. Czynność prawna ma charakter nieodpłatny, czyli jest dokonywana pod tytułem darmym, gdy przysparzający nie otrzymuje korzyści majątkowej w zamian przysporzenia. Brak jest więc tutaj ekwiwalentu przysporzenia⁸. Ustawodawca zajmuje generalnie nieufne stanowisko wobec czynności prawnych nieodpłatnych i według założeń ogólnych zasługują one – czy raczej podmioty – które otrzymują korzyść nieodpłatnie, na słabszą ochronę. Pewne osłabienie podmiotu nabywającego korzyść nieodpłatnie stanowi wyraźną tendencję w odniesieniu

¹ Art. 888 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, ze zm.), dalej: k.c.

² Zob. np.: L. Stecki, M. Bączyk, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 7. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Rajski, Warszawa 2018, s. 351; M. Bałwicka-Szczyrba, *Umowa darowizny*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Bałwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, SIP LEX.

³ Zob. np.: L. Stecki, *Umowa darowizny*, Warszawa – Poznań 1974, s. 74; L. Stecki, M. Bączyk, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 7. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Rajski, Warszawa 2018, s. 352.

⁴ Tak wprost: G. Matusik, *Status prawny zarządcy i kuratora ustanowionego na podstawie art. 102 k.r.o.*, „Rejent” 2016, nr 4, s. 19.

⁵ Sz. Solarski, *Odwolanie darowizny*, Warszawa 2020, s. 11; M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021, s. 344.

⁶ L. Stecki, *Umowa darowizny...*, s. 9; M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna...*, s. 203.

⁷ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809), dalej: k.r.o.

⁸ Zob. np.: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 332; A. Brzozowski, W. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2022, s. 278; M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, s. 269; A. Janas, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 474.

do tych czynności⁹. M. Pyziak-Szafnicka zauważa, że „kilka powszechnie znanych przysłów odnoszących się do darowizny najlepiej dowodzi, że ta tendencja ustawodawcy odpowiada odczuciom społecznym”¹⁰.

W pierwszej kolejności analizie zostanie poddana sytuacja, w której dziecko występuje w roli obdarowanego. Bez wątplenia jest to przypadek najczęściej występujący w praktyce, a ustawodawca poświęcił mu odrębny przepis – art. 102 k.r.o., wprost przewidujący, że na majątek dziecka mogą składać się „przedmioty przypadające dziecku z tytułu darowizny”¹¹. Rzadsze, chociaż niewykluczone będą przypadki, gdy majątek dziecka ma ulec uszczupleniu wskutek darowizny na rzecz innej osoby. W obu przypadkach rozważania zostaną ograniczone do tych darowizn, których przedmiotem jest nieruchomość. Ograniczenie rozważań będzie więc uwarunkowane nie tylko istotną cechą jednej ze stron umowy, jaką jest małoletniość, ale również przedmiotem umowy.

2. DZIECKO JAKO OBDAROWANY W UMOWIE DAROWIZNY NIERUCHOMOŚCI

W poczynionych dotychczas w doktrynie uwagach na temat darowizny nieruchomości jako czynności zarządu majątkiem dziecka zazwyczaj powoływana jest uchwała Sądu Najwyższego z 30.04.1977 r.¹², co nie oznacza, że stanowisko w niej zajęte jest powszechnie aprobowane. Wręcz przeciwnie, pogląd zgodny z którym „rodzice mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 k.r.o. nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomości na podstawie umowy darowizny w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich”¹³ wzbudził poważne wątpliwości¹⁴. M. Andrzejewski zauważa w tym kontekście, że fakt, iż z reguły nabycie takiej nieruchomości nie wiąże się z ryzykiem dla interesów majątkowych dziecka, nie oznacza, że takiego ryzyka w konkretnym przypadku nie ma i „to właśnie owe konkretne przypadki powinny podlegać ocenie sądu”¹⁵.

⁹ M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 270; A. Janas, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018, s. 474.

¹⁰ M. Pyziak-Szafnicka, *Komentarz do art. 59 Kodeksu cywilnego*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2014, SIP LEX.

¹¹ J. Gajda, wskazując, że źródłem majątku dziecka jest najczęściej darowizna albo dziedziczenie ustawowe lub testamentowe, zauważa, że znalazło to odbicie w szczególnym unormowaniu zawartym w art. 102 k.r.o. J. Gajda, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021, s. 868.

¹² Uchwała SN z 30.04.1977 r., III CZP 73/76, OSNC 1978, nr 2, poz. 19.

¹³ P. Wicherek wskazuje, że „teza ta dotyczyć będzie *a maiori ad minus* bez wątplenia także nabywania w drodze darowizny pod tytułem darmym również innych składników majątku”; P. Wicherek, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2021, s. 1008.

¹⁴ Zob. np. M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2010, s. 148; T. Smyczyński, M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2022, s. 265; uchwałę bez komentarza przywołują np.: J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2016, s. 521; J. Karp, *Małoletni jako spadkobierca i obdarowany. Rozważania o charakterze cywilno i podatkowoprawnym*, [w:] *Prawa dziecka. Perspektywa prywatnoprawna i społeczna*, red. D. Jaroszevska-Choraś, A. Kilińska-Pękacz, A. Wedel-Domaradzka, Gdańsk 2019, s. 40.

¹⁵ M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2010, s. 149.

Dla przykładu przyjęcie darowizny budynku mieszkalnego w złym stanie technicznym, który przynosi niewielki dochód z czynszów płatnych przez lokatorów może powodować znaczne nakłady z innego majątku dziecka i w związku z tym taka transakcja może być oceniona jako sprzeczna z jego dobrem¹⁶. Należy podkreślić, że konieczność ochrony dobra dziecka także w sprawach majątkowych pociąga za sobą konieczność ukształtowania optymalnego dla jego interesu stanu rzeczy nie tylko obecnie, ale także w przyszłości¹⁷. Istotną cechą nieruchomości jest jej trwałość¹⁸, która naturalnie wiąże się z potrzebą rozważenia także przyszłego stanu rzeczy. Jak zauważa T. Smyczyński, przyczyną kontroli działań rodziców przez sąd jest nie tylko sama odpłatność nabycia, lecz „sytuacja prawno-majątkowa, w jakiej znajdzie się dziecko jako nabywca określonego składnika majątkowego”¹⁹. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały stwierdził, że u podłoża uregulowań, które mają na celu ochronę majątkowych interesów małoletniego „leży generalne założenie, że interesy te nie są zagrożone (a więc tym samym nie są potrzebne szczególne gwarancje) gdy czynności prawne mają wyłącznie na celu przysporzenie małoletniemu bezpłatnych korzyści”. W przypadku darowizny nieruchomości trudno mówić o jej wyłącznym celu, jakim jest przysporzenie korzyści czy nieruchomościach w stanie wolnym od zobowiązań wobec osób trzecich. Uregulowanie stosunków prawnych, mających za przedmiot nieruchomości jest poddane szczególnemu reżimowi, ze względu na ich znaczenie gospodarcze i większą wartość²⁰. G. Matusik wprost zauważa, że „nabycie nieruchomości w drodze darowizny zawsze rodzi obowiązki dla obdarowanego właściciela” i chociaż nie jest to czynność polegająca *stricte* na zaciągnięciu zobowiązania o charakterze cywilnoprawnym rodzi inne obowiązki (z zakresu prawa publicznego) lub wiąże się z koniecznością zawarcia kolejnych umów skutkujących zaciągnięciem zobowiązania²¹. Status właściciela nieruchomości jest związany z szeregiem obciążeń o charakterze majątkowym, takich jak obowiązki fiskalne, opłaty za media i inne związane z utrzymaniem nieruchomości²². Należy również w tym kontekście pamiętać o obowiązkach i ograniczeniach, jakie na właścicieli nieruchomości nakładają przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego,

¹⁶ T. Smyczyński, M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2022, s. 266; zob. również: H. Ciepła, *Zarząd majątkiem dziecka*, „Rodzina i Prawo” 2012, nr 20-21, s. 41; H. Ciepła, *Zarząd majątkiem dziecka w praktyce i w orzecznictwie*, [w:] *Człowiek Prawo Państwo. Księga Jubileuszowa dedykowana Stanisławowi Leszkowi Stadniczeńko*, red. W. Żyłko, Warszawa 2017, s. 200.

¹⁷ T. Sokołowski, *Prawo rodzinne. Zarys wykładu*, Poznań 2013, s. 13.

¹⁸ Zob. np. A. Urbańska-Lukaszewicz, *Wykonywanie prawa własności nieruchomości przez małżonków pozostających w ustawowym ustroju małżeńskim a ochrona rodziny*, Warszawa 2016, s. 23.

¹⁹ T. Smyczyński, M. Andrzejewski, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2022, s. 265.

²⁰ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 24; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014, s. 27.

²¹ Jako przykład autor podaje konieczność zawarcia umów o dostawę mediów jako skutek nabycia lokalu mieszkalnego; G. Matusik, *Status prawny zarządcy i kuratora ustanowionego na podstawie art. 102 k.r.o.*, „Rejent” 2016, nr 4, s. 25.

²² T. Smyczyński, *Głosa do wyroku SN z dnia 6 kwietnia 1998 r.*, I CKN 768/97, OSP 1999, nr 5, poz. 88; zob. również: wyrok SA w Katowicach z 8.07.2016 r., I ACa 1077/13, Legalis nr 1501824.

przybierających postać także czynności faktycznych, jak np. niedopuszczanie do nadmiernego wzrostu na granicy drzew i krzewów, co mogłoby powodować utrudnianie nasłonecznienia²³. W literaturze zauważa się ponadto, że darowizna udziału we współwłasności nieruchomości, np. związanego z lokalem mieszkalnym z uwagi na postanowienia ustawy o własności lokali, związana jest z koniecznością partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym remontów bieżących i kapitalnych²⁴. Nie podważa powyższych wniosków założenie, zgodnie z którym „wolna od zobowiązań wobec osób trzecich” dotyczyło w analizowanej uchwale obciążeń nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, które same w sobie nie stanowią „z góry” zagrożenia dla interesów majątkowych dziecka, gdyż powszechnie ustanawiane służebności gruntowe i przesyłowe, mające niewielki wpływ na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości oraz jej wartość, zdaniem niektórych autorów nie powinny stanowić przeszkody do dokonania darowizny bez uprzedniego zezwolenia sądu²⁵.

W świetle ogólnych zasad zarządu majątkiem dziecka i przyjętych kryteriów klasyfikacji podziału czynności zarządu na czynności zwykłego zarządu i przekraczające ten zarząd należy stwierdzić, że na pierwszy rzut oka słuszne stanowisko Sądu Najwyższego, po dokonaniu jego głębszej analizy może jawić się jako zbyt optymistyczne. Możliwa jest sytuacja, w której majątek dziecka jest na tyle znaczny, że w porównaniu z nim wartość nieruchomości jest na tyle niewielka, że jej darowizna będzie mogła zostać zakwalifikowana jako czynność zwykłego zarządu, ale będą to raczej sytuacje wyjątkowe. To właśnie trwałość nieruchomości, ich wartość i obowiązki, płynące ze statusu właściciela nieruchomości będą w wielu przypadkach wpływać na odmienną klasyfikację tej czynności.

Należy jednak pamiętać o tym, że wskazane „niedogodności” czy rzeczywiste obciążenia nieruchomości nie powinny przesłaniać faktu, że przysporzenie następuje pod tytułem darmym i w związku z tym na pewno powinien mieć tutaj miejsce szerszy zakres tolerancji rodziców czy ewentualnie sądu niż przy np. kupnie nieruchomości dla dziecka. Nawet darowizna nieruchomości w złym stanie technicznym może w dłuższej perspektywie pozytywnie wpłynąć nie tylko na sytuację majątkową dziecka, ale, ze względu na regulację art. 103 k.r.o., także całej rodziny. Jej remont może zaowocować możliwością uzyskiwania zysków z czynszów płatnych przez lokatorów, które mogą być przeznaczane na cele kolejno wskazane w tym przepisie. Bilans zysków i strat, będących konsekwencją nabycia przez dziecko

²³ Na ten temat zob.: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 92.

²⁴ R. Giler, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy w praktyce notarialnej*. Wybrane zagadnienia, „Nowy Przegląd Notarialny” 2000, nr 3-4, s. 21.

²⁵ J. Maniszewska-Ejsmont, *Rozważania nad koniecznością określenia de lege ferenda zamkniętego katalogu czynności zarządu majątkiem dziecka wymagających zezwolenia sądu opiekuńczego*, „Rejent” 2022, nr 7, s. 72.

nieruchomości pod tytułem darmym w wielu przypadkach będzie przemawiał na rzecz tych pierwszych.

Sąd Najwyższy w analizowanej uchwale zwrócił uwagę na darowizny obciążone poleceniem. Co jednak istotne, obciążenie obdarowanego poleceniem nie odbiera umowie darowizny charakteru nieodpłatnego i chociaż może ono zmniejszyć korzyść przypadającą obdarowanemu, nigdy nie pomniejsza jego majątku²⁶. Niektóre ze wskazywanych w doktrynie przykładów poleceń, jak np. roztoczenie pieczy nad ulubionym zwierzęciem darczyńcy i nieoddawanie go do schroniska czy odbycie pielgrzymki albo wycieczki²⁷ są w dużo mniejszym stopniu problematyczne z punktu widzenia zarządu majątkiem dziecka niż te obowiązki, które ciążyą na każdym właścicielu nieruchomości. J. Marciniak w kontekście art. 159 k.r.o. zauważa, że czynnością prawną nieodpłatną jest „darowizna nie obciążona poleceniem, a nawet obciążona poleceniem, jeżeli nie stanowi ono uciążliwego zobowiązania dla małoletniego”²⁸.

Trudno też oprzeć się wrażeniu, że sedno problemu tkwi nie w, co do zasady słusznym, stanowisku, zajętym przez Sąd Najwyższy w przedmiotowej uchwale, ale w znaczeniu, jakie przypisuje praktyka temu, a także innym orzeczeniom, wydawanym na gruncie przepisów o zarządzie majątkiem dziecka. Należy przyjąć, że decyzja ustawodawcy, aby pozostawić orzecznictwu i doktrynie możliwość konkretyzowania, które spośród czynności zarządu przekraczają jego zwykły zakres, wynika „z dostrzeżenia wielkiej różnorodności tych czynności”²⁹. Traktowanie konkretnych rozstrzygnięć Sądu Najwyższego jako definitywnie przesądzających o przynależności danej czynności do jednej bądź drugiej kategorii, bez żadnej refleksji nad okolicznościami konkretnego przypadku, przeczy temu zamierzeniu³⁰.

²⁶ M. Wilejczyk, *Darowizna obciążona poleceniem*, „Państwo i Prawo” 2013, nr 5, s. 67.

²⁷ *Ibidem*.

²⁸ J. Marciniak, *Treść i sprawowanie opieki nad małoletnim*, Warszawa 1975, s. 108; powyższe stanowisko poddaje krytyce M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021, s. 119.

²⁹ Tak w kontekście zarządu rzeczą wspólną przy współwłasności w częściach ułamkowych: G. Karaszewski, *Komentarz do art. 199, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, LEX 2022.

³⁰ Postulując zachowanie ogromnej precyzji przez sądy orzekające w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd majątkiem dziecka i szczegółowe opisywanie tych czynności, Sz. Romanow wskazuje, że zbyt duży poziom ogólności konkretnych orzeczeń może „rodzić ryzyko niejako „automatycznego” przyporządkowania podobnych czynności prawnych do kategorii czynności zwykłego zarządu lub przekraczających zakres zwykłego zarządu”. Jako przykład autor trafnie wskazuje właśnie uchwałę SN z 30 kwietnia 1977 r., Sz. Romanow, *Zarząd majątkiem dziecka sprawowany przez rodziców*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2021, nr 1, s. 127. Natomiast J. Maniszewska-Ejsmont zauważa, że „w polskim prawie rodzinnym, opartym na systemie prawa stanowionego, zaczęła dominować kazuistyka w postaci tworzonych przez sądy precedensów. Orzeczenia te, kategoryzując daną czynność za mieszczącą się bądź niemieszczącą się w ramach zwykłego zarządu, stają się swoistym wyznacznikiem dla uczestników obrotu oraz podmiotów stosujących prawo”. I tutaj również autorka przywołuje wskazaną uchwałę, idąc jednak w swoich rozważaniach, co interesujące, w całkowicie odwrotnym kierunku niż Sz. Romanow. Podkreśla, że kierunek wykładni przyjęty w niej jest jak najbardziej słuszny, a rodzice powinni być zwolnieni z konieczności uzyskiwania zezwolenia sądu opiekuńczego w przypadku wszystkich czynności bezpłatnie przysparzających jakikolwiek przedmiot majątkowy, bez wyłączenia dotyczącego „zobowiązań wobec osób trzecich”; J. Maniszewska-Ejsmont, *Rozważania nad koniecznością określenia de lege ferenda zamkniętego katalogu czynności zarządu majątkiem dziecka wymagających zezwolenia sądu opiekuńczego*, „Rejent” 2022, nr 7, s. 71-73.

Może się przecież okazać, że okoliczność obiektywnie nieistotna w tego rodzaju sprawach w konkretnym stanie faktycznym ma decydujące znaczenie i przemawia za lub przeciwko udzieleniu zezwolenia na darowanie dziecku nieruchomości³¹.

Należy zauważyć, że kontrola zgodności z dobrem dziecka zamierzonej przez rodziców czynności zarządu jego majątkiem przez sąd opiekuńczy, jest tylko jednym z etapów troski o ten majątek. Szczególnie w przypadku nieruchomości, jako istotnych i wartościowych składników majątku dziecka, można tutaj dostrzec pewną wieloetapowość ochrony. Pierwszym etapem będzie stopień „kontroli” rodzicielskiej wynikający z ciężącego na rodzicach obowiązku sprawowania zarządu majątkiem dziecka z należytą starannością. Na tym etapie rodzice dokonują oceny potrzeby dokonania czynności i jej zgodności z dobrem dziecka, i wynikiem tej oceny może być, ale niekoniecznie musi, stwierdzenie potrzeby wystąpienia do sądu opiekuńczego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności³². W ramach tej oceny ciąży na rodzicach wymóg maksymalnej ostrożności³³. W przypadku czynności prawnych, mających za przedmiot nieruchomości, błędna ocena na etapie kontroli rodzicielskiej, może zostać skorygowana przez notariusza³⁴. W związku z koniecznością sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego, duża odpowiedzialność będzie ciążyła właśnie na tym podmiocie i na pewno nie będzie tutaj wskazany automatyzm działania, będący konsekwencją kategorię brzmienia uchwały Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 1977 r.³⁵. W związku z tym,

³¹ E. Holewińska-Lapińska zauważa, że autorytet SN sprawia, że „tezy orzeczeń bywają upowszechniane i powoływane bez nawiązywania do stanów faktycznych spraw”. E. Holewińska-Lapińska, [w:] *Studia i analizy SN. Przegląd orzecznictwa za rok 2015*, red. J. Kosonoga, Warszawa 2016, s. 101.

³² Jak stwierdził Sąd Najwyższy złożenie wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem dziecka jest „wynikiem oceny przez rodziców dziecka potrzeby wystąpienia o to zezwolenie, a nie ustawowego obowiązku w tym zakresie – wystąpienia do sądu opiekuńczego w każdym przypadku, gdy tylko zachodzi możliwość podjęcia danej czynności prawnej, bez względu na ocenę tej potrzeby”. Uchwała SN z 18.09.1984 r., III CZP 57/84; zob. również: A. Ogrodnik-Kalita, *Odrzucenie w imieniu dziecka spadku, którego pasywa wyczerpują lub przewyższają wartość aktywów. Uwagi na tle uchwały SN z 22 maja 2018 r.*, III CZP 102/17, „Zeszyty Prawnicze” 2021, nr 4, s. 98. Należy jednak zgodzić się z J. Słykiem, że w związku z tym, iż art. 101 k.r.o. skierowany jest do nieprofesjonalnych uczestników obrotu prawnego, można przypuszczać, że „zwrócenie się przez rodziców do sądu będzie miało w praktyce miejsce w przypadku napotkania przez nich przeszkód formalnych przy dokonywaniu czynności, a nie na skutek dokonania przez nich oceny co do zakresu zarządu majątkiem dziecka”. J. Słyk, *Orzekanie w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka*, „Prawo w działaniu” 2015, nr 21, s. 201.

³³ Zob. na temat miernika staranności rodziców: T. Sokołowski, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa 2013, s. 699.

³⁴ W doktrynie podkreśla się nawet, że stopień sformalizowania obrotu nieruchomościami sprawia, że ryzyko pokrzywdzenia dziecka podczas dokonywania czynności, których są przedmiotem jest znikome; J. Maniszewska-Ejsmont, *O potrzebie przyjęcia de lege ferenda sankcji bezskuteczności zawieszanej (negotium claudicans) przy czynnościach zarządu majątkiem dziecka*, „Civitas et Lex” 2023, nr 1, s. 46.

³⁵ P. Biernacki, analizując zagadnienie dobra dziecka w praktyce notarialnej, wprost i bez żadnej refleksji wskazuje, że „nabywanie odpłatnie nieruchomości, gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa stanowi zawsze – zgodnie z utrwalonym poglądem – czynność przekraczającą zwykły zarząd, natomiast rodzice mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 k.r.o. nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomości na podstawie umowy darowizny w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich”. P. Biernacki, *Dobro dziecka w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2019, nr 9, s. 64; R. Giler wskazuje, że „pogląd ten funkcjonuje w praktyce”, jednak jego prawidłowość poddaje w wątpliwość, R. Giler, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy w praktyce notarialnej. Wybrane zagadnienia*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2000, nr 3-4 (7-8), s. 21; przeprowadzone przez autorkę rozróżnienie praktyki notarialnej w tym zakresie niekoniecznie jednak potwierdza te raczej

jeśli z jakiegokolwiek powodu notariusz poweźmie wątpliwość co do zgodności dokonywanej darowizny z dobrem dziecka powinien odmówić dokonania czynności. Będzie tak na pewno w przypadku darowizny udziału w nieruchomości obciążonej hipotekami na kwoty wielokrotnie przekraczające wartość darowizny, gdyż taka czynność jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu³⁶ i do jej dokonania będzie potrzebne zezwolenie sądu opiekuńczego. Ze względu na przedmiot darowizny funkcji kontrolno-ochronnej można się dopatrzeć również w postępowaniu wieczystoksięgowym, które „niejednokrotnie służy realizacji materialnoprawnych przepisów prawa rodzinnego w zakresie stosunków majątkowych rodziny”³⁷. P. Sławicki, podkreślając, że wymóg uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego w przypadku czynności prawnej dokonywanej pod tytułem darmym wydaje się nadmierny, zauważa jednak, że „dopuszczalność ujawnienia małoletniego darczyńcy jako właściciela nieruchomości powinna być badana *in casu*”³⁸. Autor wskazuje, że sąd wieczystoksięgowy nie tylko opiera się w toku postępowania na dołączonych do wniosku dokumentach, ale także bada treść księgi wieczystej. W przypadkach, w których przedmiotem czynności prawnej dokonanej pod tytułem darmym będzie nieruchomość obciążona wobec osób trzecich, ze względu na ograniczoną kognicję, zadaniem sądu wieczystoksięgowego nie będzie badanie, czy przysporzenie będące skutkiem umowy darowizny będzie dla małoletniego korzystne. Jednak w przypadku braku dołączenia odpisu zezwolenia sądu opiekuńczego, powinien oddalić wnioski o wpis³⁹. Można zatem stwierdzić, że tak jak działania rodziców w zakresie zarządu majątkiem dziecka i decyzja o zwróceniu się do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem dziecka będą w praktyce zależały, jak już wskazywano, od napotkania przez nich przeszkód

pesymistyczne założenia. Co prawda można stwierdzić, że „brak obciążeń nieruchomości” ma tutaj zasadnicze znaczenie i większość notariuszy na ten czynnik zwróciło uwagę, ale jednak trudno stwierdzić, że występuje tutaj, wskazany już, niepożądany automatyzm działania. Używano tutaj określeń „darowizna obciążliwa”, „jeśli na nieruchomości nie ma żadnych obciążeń”, „żądamy uprzedniego zezwolenia sądu jedynie w przypadku, gdy nieruchomość będąca przedmiotem darowizny jest obciążona”. Jeden z notariuszy zwrócił uwagę na interesujące zagadnienie „obciążenia nieruchomości polegającego jedynie na znoszeniu”, podkreślając, że część praktyków uważa, że w takim wypadku również nie jest potrzebne zezwolenie, jednak jego zdaniem taka rozszerzająca wykładnia nie znajduje uzasadnienia w przepisach i w uchwale SN. Co zaskakujące w jednej z odpowiedzi pojawiło się stwierdzenie „w chwili obecnej jest potrzebne” (tzn. zezwolenie – A.O.-K.), wskazując na niedawną zmianę praktyki w tym zakresie, jednak bez doprecyzowania o przyczynę takiej zmiany. Można przypuszczać, że takim impulsem była uchwała SN z 15.02.2019 r., III CZP 85/18, OSNC 2020, nr 2, poz. 14. W nielicznych przypadkach podkreślono, że „w każdym przypadku decyduje stan faktyczny, który musimy przeanalizować”, zwrócono też uwagę na praktykę „żądania zaświadczenia dotyczącego zaległości z tytułu opłat czynszowych/eksploatacyjnych”. Aprobując taki sposób postępowania nie można jednak oprzeć się wrażeniu, że jeżeli pojawiają się przejawy jakiegokolwiek kontroli ze strony notariusza, to dotyczą one samego przedmiotu darowizny, a nie sytuacji majątkowej dziecka, jako obdarowanego, która w jej wyniku ulegnie istotnej zmianie.

³⁶ Wyrok SA w Katowicach z 8.07.2016 r., I ACa 1077/13, LEX nr 2093778.

³⁷ P. Sławicki, *Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza” 2018, z. 101, s. 307.

³⁸ *Ibidem*, s. 314.

³⁹ *Ibidem*, s. 315.

formalnych przy dokonywaniu czynności⁴⁰, tak też działania notariusza i wymóg uzyskania przez niego uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego na dokonanie czynności będzie determinowała praktyka sądu wieczystoksięgowego⁴¹.

W tym kontekście nie można jednak tracić z pola widzenia dwóch okoliczności. Każda darowizna, w tym darowizna nieruchomości opiera się na woli darczyńcy i jest aktem szczodroblowości z jego strony. Tym samym darczyńca od zamierzonej darowizny może odstąpić. Fakt ten ma szczególne znaczenie, biorąc pod uwagę długotrwałość postępowań o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem dziecka⁴². Zachowanie w tych przypadkach wymogu uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego może prowadzić do naruszenia interesów majątkowych dziecka wskutek zastosowania środka mającego służyć ich ochronie⁴³. Z drugiej zaś strony, paradoksalnie, również sankcja bezwzględnej nieważności umowy darowizny, w przypadku zakwalifikowania takiej czynności do przekraczających zwykły zarząd majątkiem dziecka, niekoniecznie będzie spełniała swoją funkcję ochronną⁴⁴.

Dla zobrazowania problemów praktycznych i istotnych okoliczności, wpływających na realizację zasady dobra dziecka jako obdarowanego w umowie darowizny nieruchomości warto zwrócić uwagę na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z 5.02.2021 r.⁴⁵, w którym okoliczności sprawy wymusiły niezwykle szerokie i wszechstronne spojrzenie i pozwoliło ono na – jak się wydaje – zgodne z dobrem dziecka rozstrzygnięcie.

Wniosek dotyczący zezwolenia sądu na dokonanie na rzecz małoletniego darowizny udziału we współwłasności nieruchomości lokalowej został złożony przez matkę dziecka. Na podstawie treści uzasadnienia trudno stwierdzić, czy jego złożenie było wynikiem oceny zamierzonej czynności jako przekraczającej zwykły

⁴⁰ J. Słyk, *Orzekanie w sprawach...*, s. 201.

⁴¹ We wskazanym powyżej rozszereżeniu praktyki, w dwóch przypadkach wprost wskazano na ten czynnik jako decydujący. Jeden z notariuszy podkreślając, że „co sąd to obyczaj”, przyznał, że jeżeli nieruchomości jest położona w obszarze własności konkretnego sądu, to nie wymaga zezwolenia. W drugim przypadku stwierdzono, że lokalny sąd wieczystoksięgowy honoruje brak zezwolenia sądu opiekuńczego.

⁴² J. Maniszewska-Ejsmont trafnie zauważa, że „pomiędzy wystąpieniem przez przedstawicieli ustawowych dziecka do sądu o wydanie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a dokonaniem tej czynności prawnej mija nie mniej niż kilka miesięcy. W tym czasie może zajść wiele zmian i to zarówno po stronie podmiotowej, jak i przedmiotowej dokonanej czynności prawnej”. Autorka dodaje, że obecnie niedopuszczalna możliwość potwierdzenia dokonanej czynności przez sąd opiekuńczy następczo dawałaby okazję orzekania „odnośnie do zindywidualizowanej, konkretnej czynności prawnej, a nie czynności tylko hipotetycznej, której okoliczności podmiotowe i przedmiotowe mogą się diametralnie zmienić”, J. Maniszewska-Ejsmont, *O potrzebie przyjęcia de lege ferenda sankcji bezskuteczności zawieszanej (negotium claudicans) przy czynnościach zarządu majątkiem dziecka*, „Civitas et Lex” 2023, nr 1, s. 45.

⁴³ Zob.: B. Swaczyna, *Odrzucenie spadku nabytego przez dziecko*, [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013, SIP LEX.

⁴⁴ O funkcji sankcji bezwzględnej nieważności zob. szeroko: A. Ogrodnik-Kalita, *Odrzucenie w imieniu dziecka spadku, którego pasywa wyczerpują lub przewyższają wartość aktywów. Uwagi na tle uchwały SN z 22 maja 2018 r., III CZP 102/17*, „Zeszyty Prawnicze” 2021, nr 4, s. 101.

⁴⁵ Postanowienie SO w Poznaniu z 5.02.2021 r., XV Ca 1441/20.

zarząd majątkiem dziecka przez matkę, czy np. odmowy sporządzenia aktu notarialnego przez notariusza. Ojciec dziecka, będący uczestnikiem postępowania, wniósł o oddalenie tego wniosku w całości. Małżeństwo rodziców dziecka zostało rozwiązane przez rozwód. Przedmiotem zamierzonej przez matkę darowizny miał być udział we współwłasności nieruchomości lokalowej, którą rodzice dziecka kupili jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego. Lokal ten wymagał remontu i położony był w miejscowości bez publicznego dojazdu, nie był zadłużony i nie miał zaległości w opłatach. Od momentu zakupu był wynajmowany, jednak ze względu na jego stan, za kwotę jedynie 400 zł. Pomiędzy rodzicami dziecka toczyło się postępowanie o zniesienie współwłasności tej nieruchomości. W postępowaniu tym biegły miał dokonać wyceny nieruchomości, której wartość zdaniem właścicieli nie przekroczy 100 000 zł⁴⁶. Ojciec dziecka chciał zniesienia współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej i podział uzyskanej kwoty stosownie do wielkości udziałów. Uzyskane w ten sposób środki zamierzał przeznaczyć na spłatę swojego zadłużenia, które powstało w związku z koniecznością sprostania ustalonymu na wysokim poziomie w sprawie rozwodowej zabezpieczeniu roszczeń alimentacyjnych. W okresie toczącego się postępowania relacje pomiędzy rodzicami dziecka nie były dobre i ograniczały się praktycznie do spotkań ojca z synem.

Sąd Rejonowy uznał, że niewątpliwie darowizna udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ nieruchomości lokalowej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka. W uzasadnieniu, co może wydawać się zaskakujące, przywołano uchwałę Sądu Najwyższego z 30.04.1977 r., podkreślając, że przyjęto w niej, że wprawdzie darowizna nieruchomości w zasadzie przekracza zakres zwykłego zarządu, ale wyjątek uzasadniony jest tym, że wskutek umowy darowizny następuje przysporzenie majątkowe, które nie pociąga za sobą po stronie obdarowanego żadnych zobowiązań cywilnoprawnych wobec darczyńcy lub osób trzecich. Zwrócono również uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z 15.02.2019 r.⁴⁷, zgodnie z którą „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”. Sąd I instancji podkreślił za Sądem Najwyższym, że nabycie nieruchomości związane jest z pewnym ryzykiem, gdyż wiąże się z nim powstanie kompleksu praw i obowiązków po stronie nowego właściciela, które wymagają rozważenia w aspekcie dobra dziecka. Dysponowanie majątkiem w postaci nieruchomości pociąga również za sobą liczne obowiązki publicznoprawne i cywilne.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ Uchwała SN z 15.02.2019 r., III CZP 85/19, OSNC 2020, nr 2, poz. 14.

Sąd pierwszej instancji wnioszek oddalił, również apelacja matki dziecka została oddalona. W uzasadnieniu zwrócono uwagę na fakt złego stanu nieruchomości, która wymagała remontów i jej położenia w mało atrakcyjnej miejscowości z dala zarówno od miejsca zamieszkania matki, jak i ojca dziecka. Podkreślono w związku z tym, że szansa, że małe dziecko, gdy dorośnie, będzie chciał tam zamieszkać jest zerowa. Dochód w postaci czynszu był niewielki i na małego dziecka przypadłoby z niego tylko 200 zł. Małe dziecko w wyniku darowizny byłoby jedynie współwłaścicielem nieruchomości, co pociągałoby za sobą konieczność współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną, co zdaniem sądu mogłoby doprowadzić do pogorszenia relacji małego dziecka z ojcem. Te wszystkie okoliczności sprawiły, że planowana przez matkę darowizna nie mogła zostać uznana za zgodną z dobrem dziecka. Sąd pierwszej instancji wskazał też, że daleko bardziej korzystna dla interesu dziecka będzie darowizna na jego rzecz środków pieniężnych, które wnioskodawczyni przypadną ze sprzedaży mieszkania⁴⁸.

Zarówno samo rozstrzygnięcie, jak i argumentację zawartą w jego uzasadnieniu należy przyjąć z najwyższą aprobatą. Na szczególnie pozytywną uwagę zasługuje wszechstronność ujęcia dobra dziecka i jego dalekosiężność, składająca się tutaj na wskazywany już optymalny stan rzeczy. Sąd nie ograniczył analizy skutków zamierzonej przez matkę czynności prawnej jedynie do aspektów majątkowych, ale rozszerzono ją również na aspekty niematerialne, w tym na tak istotny obszar jakim są przyszłe relacje pomiędzy ojcem i synem. Takie ujęcie czyni zadość postulatowi unikania zacieśniania rozważań, dotyczących zarządu majątkiem dziecka do sfery praw majątkowych i uwzględniania w niezbędnym stopniu pierwszoplanowej konieczności ochrony osobistego interesu dziecka⁴⁹. Planowana w sprawie darowizna nie miała wyłącznie wymiaru ekonomicznego, ale pozostawała również w związku z osobą małego dziecka⁵⁰. Wzięto także pod uwagę fakt konieczności oddania dziecku majątku po osiągnięciu przez nie pełnoletności, który to obowiązek nakłada na rodziców art. 105 k.r.o., co ma duże znaczenie ze względu na wspomnianą trwałość nieruchomości. Podstawowym celem nieruchomości lokalowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i tutaj uznano, że szansa zamieszkania małego dziecka w przedmiotowej nieruchomości po osiągnięciu pełnoletności jest zerowa. Kreowanie stanu rzeczy w sposób zgodny z dobrem dziecka polega zaś na podejmowaniu starań zmierzających do wytworzenia „optymalnej konfiguracji istotnych elementów stanu rzeczy dotyczących dziecka, czyli rozwiązań zgodnych z jego

⁴⁸ Postanowienie SO w Poznaniu z 5.02.2021 r., XV Ca 1441/20.

⁴⁹ T. Sokołowski, *Ochrona interesu majątkowego dziecka*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1985, z. 2, s. 119.

⁵⁰ Zob. na ten temat: 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 Strzebińczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019, s. 64.

najlepszym interesem, zarówno w chwili wydawania orzeczenia przez sąd, czy podejmowania decyzji przez rodziców, jak i – a raczej zwłaszcza – na przyszłość⁵¹.

Chociaż – co nie ulega wątpliwości – stan faktyczny sprawy był pod wieloma względami nietypowy i wniosek dotyczył darowizny jedynie udziału we współwłasności nieruchomości, przytoczona sprawa potwierdza, a nie zaprzecza konieczności zachowania dużej ostrożności przez rodziców, sprawujących zarząd majątkiem dziecka, także w przypadku czynności prawnych nieodpłatnych i wymóg zachowania analogicznej postawy, w przypadku rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

3. DZIECKO JAKO DARCYŃCA W UMOWIE DAROWIZNY NIERUCHOMOŚCI

Przechodząc do sytuacji, w której dziecko ma występować w roli darczyńcy nieruchomości⁵², należy zauważyć, że w tych wypadkach zapala się przysłowiowe „czerwone światło”, już w związku z ustawowym określeniem tej czynności prawnej, w którym wśród elementów przedmiotowo istotnych, bez których darowizna nie może dojść do skutku i które ją indywidualizują pod względem prawnym wskazano, obok określenia przedmiotu darowizny, że świadczenie następuje kosztem majątku darczyńcy, a ponadto, że ma nieodpłatny charakter⁵³. Oba wyszczególnione elementy budzą istotne zastrzeżenia z punktu widzenia zasad zarządu majątkiem dziecka i związanych z nimi obowiązków rodziców. Nie stanowi tutaj wystarczającego argumentu fakt, że uprawnienia darczyńcy, co jest aksjologicznie usprawiedliwione nieodpłatnym charakterem umowy darowizny, powinny mieć zapewnioną szerszą ochronę niż interesy obdarowanego⁵⁴.

Wyjątkowe znaczenie przy darowiznie nieruchomości z majątku dziecka ma okoliczność, że przysporzenie takie następuje bez gospodarczego ekwiwalentu. Następuje więc tutaj uszczuplenie majątku dziecka o jego, co do zasady, istotny składnik bez jednoczesnego nabycia przedmiotu majątkowego w zamian za ten składnik, co kłóci się z celem sprawowania zarządu, a więc przede wszystkim zachowaniem majątku w stanie nie pogorszonym⁵⁵. Sąd opiekuńczy, orzekający w sprawie o zezwolenie na dokonanie takiej czynności prawnej, jest w takich wypadkach pozbawiony możliwości zastosowania szeregu dodatkowych warunków tej czynności prawnej, które mają za zadanie ochronę substancji majątku dziecka w przypadku sprzedaży nieruchomości, wchodzącej w skład tego majątku, a która

⁵¹ 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, vol. 5, s. 36.

⁵² Na zakaz dokonywania jakichkolwiek darowizn z majątku dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską bez zezwolenia sądu zwraca uwagę Sz. Solarzski, *Odwwołanie darowizny*, Warszawa 2020, s. 33.

⁵³ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 408.

⁵⁴ Sz. Solarzski, *Odwwołanie...*, s. 15.

⁵⁵ K. Gołębiowski, *Uwagi dotyczące zarządu majątkiem...*, s. 67.

to czynność także jest kwalifikowana jako przekraczająca zwykły zarząd tym majątkiem. Nie może określić minimalnej ceny nieruchomości, chroniąc w ten sposób dziecko przed możliwością zawarcia przez rodziców niekorzystnej dla niego transakcji, gdyż przysporzenie z majątku dziecka następuje pod tytułem darmym. Sąd nie będzie mógł, co oczywiste, również zobowiązać rodziców do ulokowania środków uzyskanych z transakcji na rachunku lub lokacie, należących do dziecka i określić warunków wypłaty takich środków. To właśnie definitywność uszczuplenia majątku kłóci się z podstawowym zadaniem rodziców w zakresie wykonywania zarządu majątkiem dziecka, którym jest „zachowanie substancji majątkowej do czasu objęcia zarządu przez dziecko”⁵⁶.

Niezwykle istotne znaczenie będzie tutaj miało zbadanie motywów podjęcia przez rodziców decyzji o uszczupleniu majątku dziecka. Nawet bardzo zły stan techniczny nieruchomości i konieczność wypełniania obowiązków właściciela nie wydają się same przez się wystarczającymi powodami takiego uszczuplenia. Utrata przyszłych, potencjalnych korzyści, płynących z prawa własności nieruchomości może być uznana za godzącą w dobro dziecka⁵⁷.

Wskazane racje, przemawiające za szczególną ostrożnością rodziców i sądu w przypadku zamiaru zawarcia umowy darowizny nieruchomości wchodzącej w skład majątku dziecka, wzmacnia regulacja art. 901 k.c. Zgodnie z tym przepisem „przedstawiciel osoby ubezwłasnowolnionej może żądać rozwiązania umowy darowizny dokonanej przez tę osobę przed ubezwłasnowolnieniem, jeżeli darowizna ze względu na wartość świadczenia i brak uzasadnionych pobudek jest nadmierna”. Ustawodawca wyszedł więc z założenia, że osoba posiadająca czy to ograniczoną zdolność do czynności prawnych, czy też nieposiadająca jej w ogóle, zasługuje na szczególną ochronę przy dokonywaniu czynności prawnej pod tytułem darmym, w której nie otrzymuje ekwiwalentu swojego świadczenia, nawet w sytuacji, w której w chwili jej dokonywania posiadała pełną zdolność do czynności prawnych. Dziecko, kosztem majątku którego rodzice zamierzają zawrzeć umowę darowizny nieruchomości tym bardziej zasługuje na szczególną ochronę, jeśli mamy tutaj do czynienia z przeciwną sekwencją zdarzeń i już w chwili dokonania czynności, a nie później, nie posiada zdolności do czynności prawnych.

W świetle powyższych uwag należy przyjąć, że zezwolenie na dokonanie darowizny nieruchomości z majątku dziecka powinno być ograniczone do sytuacji tak zupełnie wyjątkowych, że czynność ta zbliżona będzie do, niewystępującej

⁵⁶ T. Sokołowski, *Ochrona interesu majątkowego dziecka*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1985, z. 2, s. 118; zob. również: T. Sokołowski, *Władza rodzicielska nad dorastającym dzieckiem*, Poznań 1987, s. 135.

⁵⁷ Tak w kontekście umowy zrzeczenia się dziedziczenia, wywierającej skutki w stosunku do małoletniego: A. Partyk, *Zrzeczenie się dziedziczenia wywierające skutki w stosunku do małoletniego – uwagi de lege ferenda*, „Ius Novum” 2019, nr 3, s. 270.

w polskim prawie rodzinnym, kategorii czynności bezwzględnie zakazanych w ramach zarządu majątkiem dziecka⁵⁸.

Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na postanowienie SR w Człuchowie z 21.11.2018 r.⁵⁹, w stanie faktycznym którego, pomimo powyższych zastrzeżeń, rodzice zamierzali dokonać darowizny nieruchomości, będącej jedynym składnikiem majątku ich dziecka. Przedmiotem wniosku było tutaj zezwolenie przez sąd na zawarcie w imieniu ich córki umowy darowizny prawa własności nieruchomości w postaci działki gruntu zabudowanej domem mieszkalnym na rzecz matki dziecka.

Małoletnia otrzymała tę działkę od dziadków macierzystych na podstawie umowy darowizny. Co ważne dla określenia motywów rodziców, działka ta jako grunt niezabudowany była pierwotnie własnością matki małoletniej i jej ówczesnego męża, którzy następnie darowali ją rodzicom wnioskodawczyni. Mimo, że działka nie stanowiła własności wnioskodawców wybudowali na niej dom jednorodzinny, zaciągając na jego budowę kredyt w wysokości 50.000 euro. Dziadkowie jednak, ze względów podatkowych, darowali nieruchomość wnuczce⁶⁰. W trakcie przedmiotowego postępowania wnioskodawcy nie byli już małżeństwem. Wnioskodawczyni wraz z córką, synem i obecnym partnerem mieszkali w domu należącym do małoletniej. Dom ten nie był w pełni wykończony, a ponadto okazał się zbyt duży i zbyt kosztowny w utrzymaniu. Co istotne wnioskodawczyni wprost przyznała, że darowizna nieruchomości umożliwiłaby jej sprzedaż działki i domu oraz zakup mieszkania, a także spłatę kredytu zaciągniętego na budowę domu. W okresie zimowym koszt utrzymania domu wynosi 2000 zł. Wnioskodawczyni wskazała również, że na żywność dla córki, która choruje na epilepsję i ma alergię, potrzebuje około 700 zł miesięcznie, a na jej leczenie 100 zł co miesiąc, a wnioskodawczyni nie pracuje.

W przedmiotowej sprawie dziecko nie posiadało innego majątku. Z analizy orzeczenia wynika, że już przed zakończeniem postępowania mieszkanie zostało wystawione na sprzedaż za 427.000 zł, chociaż, co nie ulega wątpliwości, sprzedaż nieruchomości jest czynnością przekraczająca zwykły zarząd majątkiem dziecka. Część środków, uzyskanych w ten sposób, wnioskodawczyni zamierzała przeznaczyć na zakup dla siebie mieszkania, które będzie zajmowała z dziećmi, a pozostałą część przekazać wnioskodawcy na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę domu.

⁵⁸ Na występującą w prawie francuskim kategorię czynności bezwzględnie zakazanych, których nie można dokonać nawet za zezwoleniem sądu opiekuńczego zwraca uwagę Sz. Romanow. Wskazuje wśród nich nieodpłatne zbycie rzeczy lub praw należących do małoletniego, Sz. Romanow, *Zarząd majątkiem dziecka sprawowany przez rodziców*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2021, nr 1, s. 127.

⁵⁹ III Nsm 119/18.

⁶⁰ Na podstawie treści uzasadnienia orzeczenia nie można stwierdzić, czy uzyskali na tę czynność prawną zezwolenie sądu opiekuńczego.

Należy zauważyć, że w przytoczonej sprawie szczególnie niepokojący jest brak po stronie rodziców świadomości prawnej odrębności majątku dziecka. O ile nie budzi wątpliwości sprzeczność z dobrem dziecka zamierzonej czynności, wskutek której małoletnia zostałaby pozbawiona w całości należącego do niej majątku, o tyle takie pojawiają się w kontekście wcześniejszej darowizny dziadków. Wydaje się, że reprezentując dziecko, rodzice nie mieli tutaj świadomości skutków tej czynności prawnej, tj. jej definitywności i powstania w jej wyniku odrębnego od majątku rodziców, majątku dziecka, podlegającego odmiennym regulacjom i szczególnej ochronie. Motywem pierwszej darowizny była chęć uniknięcia zapłaty podatku. Wydaje się, że w przypadku sporządzenia przez notariusza przedmiotowej umowy, bez uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego, notariusz powinien jednak wyjaśnić przedstawicielom ustawowym, że skutkiem darowizny na rzecz dziecka będzie utrata praw i obowiązków płynących z prawa własności nieruchomości po ich stronie⁶¹. Kluczowe, jak wynika z okoliczności sprawy, było ustalenie rzeczywistego motywu kierującego decyzją rodziców i dziadków o dokonaniu darowizny właśnie na rzecz dziecka.

Oddalając wniosek, sąd podkreślił, że wnioskodawcy przyjmując w imieniu dziecka darowiznę nieruchomości mieli pełną świadomość tego, iż to nie oni, lecz ich córka stanie się właścicielką działki gruntu pierwotnie należącego między innymi do wnioskodawczyni, a także zbudowanego na działce domu. Ponadto, zdaniem sądu, zamierzona obecnie darowizna była umotywowana wyłącznie własnymi interesami wnioskodawców, a nie małoletniej właścicielki nieruchomości⁶². Ta ostatnia ocena wydaje się być zbyt surowa. Rodzice małoletniej, dążąc do poprawy własnej sytuacji finansowej, tym samym chcieli zapewnić córce lepsze warunki egzystencji. Nie ulega jednak wątpliwości, że można im zarzucić niski poziom świadomości prawnej, przejawiający się w braku dostrzegania definitywności nabycia nieruchomości przez dziecko w drodze darowizny i prawnej odrębności majątku dziecka.

Na zakończenie rozważań, dotyczących przypadków, w których dziecko występuje jako darczyńca w umowie darowizny nieruchomości, należy jeszcze zwrócić uwagę na, jak się wydaje istotny, przypadek, w którym dziecko jest jedynie jej współwłaścicielem⁶³. Sytuacja będzie się tutaj kształtowała nieco odmiennie. Warto zaznaczyć, że o ile w przypadku współwłasności łatwo dostrzec wiele potencjalnych trudności w efektywnym wykonywaniu wspólnego prawa⁶⁴, ich ilość będzie bez

⁶¹ Tak w kontekście odrzucenia spadku: A. Ogrodnik-Kalita, *Odrzucenie w imieniu dziecka...*, s. 107.

⁶² Postanowienie SR w Człuchowie z 21.11.2018 r., III Nsm 119/18.

⁶³ Jak zauważa M. Tenenbaum-Kulig „po każdej ze stron umowy darowizny może występować zarówno jeden, jak i większa liczba podmiotów prawa cywilnego”, M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021, s. 111.

⁶⁴ A. Malicki, *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, Warszawa 2023, s. 169; J. Maniszewska-Ejsmont zauważa, że sankcjonowanie bezwzględnie nieważnością czynności zarządu majątkiem dziecka, dokonanych bez zezwolenia sądu opiekuńczego „czyni obrót prawny z udziałem małoletnich niezwykle uciążliwym”. Twierdzenie to pozostaje aktualne

wątpienia wzrastała w sytuacji, w której jednym z współwłaścicieli jest dziecko, a przedmiotem wspólnego prawa nieruchomości. Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody, współwłaścicielom, których udziały wynoszą co najmniej połowę, przysługuje uprawnienie do żądania rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W związku z tą regulacją, w kontekście zarządu majątkiem dziecka, należy zwrócić uwagę na pewne istotne zagadnienia. Do czynności prawnych rozporządzających, na które wskazuje ustawodawca w art. 199 k.c. zalicza się m.in. umowę darowizny rzeczy wspólnej⁶⁵. Należy więc zastanowić się, czy rozstrzygnięcie sądu na podstawie tego przepisu mogłoby zastąpić zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem dziecka. Wskazaną wątpliwość należy rozstrzygnąć w sposób zdecydowanie negatywny. Chociaż w obu przypadkach postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym⁶⁶, odmienne są zarówno cele postępowania, jak i kryteria, pozwalające na takie, a nie inne rozstrzygnięcie⁶⁷. Przez wskazany w art. 199 k.c. cel czynności rozumie się jej racjonalność, na którą składa się uzasadnienie potrzeby dokonania czynności i jej opłacalność⁶⁸, a ich ocena może być różna w przypadku współwłaściciela małoletniego i pozostałych. Co równie istotne „ocena dokonywana przez sąd nie powinna ograniczać się do ustaleń związanych z ewentualnym naruszeniem interesu pozostałych współwłaścicieli w zakresie ich wspólnego prawa, lecz powinna uwzględnić również ich sytuację osobistą i majątkową”⁶⁹. Sąd powinien zatem

w przypadku zarządu rzeczą wspólną, jeśli jednym z współwłaścicieli jest dziecko, J. Maniszewska-Ejsmont, *O potrzebie przyjęcia de lege ferenda sankcji bezskuteczności zawieszanej (negotium claudicans) przy czynnościach zarządu majątkiem dziecka*, „Civitas et Lex” 2023, nr 1, s. 41.

⁶⁵ G. Karaszewski, *Komentarz do art. 199, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, LEX 2022. Abstrahując jednak od problematyki opracowania, warto zauważyć, że przyjęcie możliwości dokonania darowizny nieruchomości w przypadku braku zgody któregośkolwiek ze współwłaścicieli, nie tylko małoletniego, budzi poważne wątpliwości z punktu widzenia fundamentalnych zasad prawa cywilnego, dotyczących ochrony prawa własności. Prowadzi bowiem do istotnego uszczuplenia majątku bez gospodarczego ekwiwalentu, czyli właściwie do utraty prawa własności. Warto też zwrócić uwagę na stanowisko A. Malickiego, który podkreśla, że sąd powinien oddalić żądanie współwłaścicieli, jeśli rzeczywistym celem wnioskowanej czynności jest zniesienie współwłasności, np. poprzez zbycie wspólnego prawa własności, A. Malicki, *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, Warszawa 2023, s. 173.

⁶⁶ W przypadku zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem dziecka na podstawie art. 583 k.p.c., natomiast w przypadku rozstrzygnięcia wskazanego w art. 199 k.c. na podstawie art. 611 i n. k.p.c.

⁶⁷ K. Gołębiowski, analizując zakres czynności zaliczanych do zarządu majątkiem dziecka i zarządu majątkiem wspólnym małżonków zauważa, że obie regulacje pełnią całkowicie odmienną funkcję i takie są również przyczyny powstania obu regulacji prawnych. Stwierdzenie to pozostaje aktualne w analizowanym kontekście, 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 Strzebińczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019, s. 57. W przypadku zaś współwłasności, jak zauważa autor, „chodzi o wspólność praw, mającą niejednokrotnie charakter przypadkowy, niezależny od woli stron, nadto brakuje przeważnie stosunku podstawowego, łączącego współwłaścicieli”. Dodaje również, że w przeciwieństwie do art. 199 k.c. w art. 101 k.r.o. nie chodzi o działanie w sferze własnych praw, a o działanie wyłącznie w sferze prawnej innego podmiotu”. *Ibidem*, s. 64.

⁶⁸ G. Karaszewski, *Komentarz do art. 199, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, LEX 2022.

⁶⁹ Za: A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 174.

wziąć pod uwagę oddziaływanie danej czynności na prawne, finansowe i osobiste sytuacje poszczególnych współwłaścicieli⁷⁰. Przyjąć należy zatem, że nawet jeśli sąd na wniosek współwłaścicieli zezwoli na darowiznę nieruchomości, będącej rzeczą wspólną, i tak czynność ta nie będzie mogła zostać dokonana ze skutkiem wobec małoletniego współwłaściciela bez zezwolenia sądu opiekuńczego. Nieaktualna w tym przypadku będzie teza, zgodnie z którą zezwolenie sądu skutkuje „powstaniem zobowiązania każdego ze współwłaścicieli względem pozostałych do znoszenia tego, że dana czynność zarządu zostanie podjęta, oraz do zaniechania działań mogących utrudnić wykonanie tej czynności lub doprowadzić do zniweczenia jej skutków”⁷¹, a wskazany w postanowieniu sądu współwłaściciel jest uprawniony do samodzielnego i skutecznego względem wszystkich współwłaścicieli dokonania czynności prawnej z udziałem osób trzecich⁷². Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłyby do istotnej niespójności, polegającej na możliwości dokonania darowizny rzeczy wspólnej na podstawie rozstrzygnięcia przez sąd, dokonanego na wniosek współwłaścicieli, pomimo tego, że wcześniej również sąd, jednak opiekuńczy, mógł – co jest wysoce prawdopodobne w świetle powyższych ustaleń – odmówić zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem dziecka, polegającej na darowiznie udziału we współwłasności nieruchomości.

4. UWAGI KOŃCOWE

Podsumowując, należy zauważyć, że występujące w praktyce sądowej stany faktyczne, w których pojawia się zagadnienie darowizny w kontekście zarządu majątkiem dziecka zdecydowanie przeczają przekonaniu, zgodnie z którym „sprawy majątkowe dziecka należą do spraw błahych, a więc mało interesujących z punktu widzenia dogmatyki oraz praktyki stosowania prawa”⁷³.

Nieufność ustawodawcy wobec czynności prawnych nieodpłatnych powinna implikować analogiczną postawę rodziców, sprawujących zarząd majątkiem dziecka i sądu, orzekającego w sprawie o zezwolenie na zawarcie w imieniu dziecka umowy darowizny, wymuszając daleko idącą ostrożność. Bez wątplenia należy podkreślić, że w przypadku zarządu majątkiem dziecka nie znajdzie zastosowania

⁷⁰ M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 2021, s. 327.

⁷¹ A. Borowicz, *Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego)*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 11-12, s. 119. Sąd Najwyższy stwierdził, że skutki czynności bezpośrednio dotyczą sfery praw pozostałych współwłaścicieli, zgoda (a więc również zezwolenie sądu) pozwala rozciągać skutki dokonanej czynności na współwłaścicieli, postanowienie SN z 5.03.2015 r., V CSK 293/14, OSNC 2016, nr 3, poz. 32.

⁷² A. Borowicz, *Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego)*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 11-12, s. 120.

⁷³ Zob. również: J.M. Łukasiewicz, *Ochrona środków pieniężnych dziecka*, [w:] *Aksjologia prawa cywilnego i cywilnoprawna ochrona dóbr*, red. J. Pisuliński, J. Zawadzka, Warszawa 2020, s. 265.

zasada, zgodnie z którą „darowanemu koniowi nie zagłada się w zęby” i fakt, że nabycie nieruchomości do majątku dziecka w szczególności pod tytułem darmym jest standardowo korzystne nie musi oznaczać, że będzie tak w praktyce w każdym przypadku⁷⁴. Na zakończenie, warto zauważyć, że różnorodność występujących i mogących wystąpić stanów faktycznych poddaje jednak w wątpliwość zasadność postulatów przywrócenia zamkniętego katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd majątkiem dziecka⁷⁵, gdyż trudno w tym zakresie o uogólnienia.

BIBLIOGRAFIA

Akty normatywne

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 326).

Literatura

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, vol. 5.

Andrzejewski M., *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2010.

Biernacki P., *Dobro dziecka w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2019, nr 9.

Borowicz A., *Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego)*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 11-12.

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

Ciepła H., *Zarząd majątkiem dziecka w praktyce i w orzecznictwie*, [w:] *Człowiek Prawo Państwo. Księga Jubileuszowa dedykowana Stanisławowi Leszkowi Stadniczeńko*, red. W. Żyłko, Warszawa 2017.

Ciepła H., *Zarząd majątkiem dziecka*, „Rodzina i Prawo” 2012, nr 20-21.

Deneka M., *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 2021.

Giler R., *Kodeks rodzinny i opiekuńczy w praktyce notarialnej. Wybrane zagadnienia*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2000, nr 3-4.

Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014.

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.

Ignatowicz J., Nazar M., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2016.

Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.

Karp J., *Małoletni jako spadkobierca i obdarowany. Rozważania o charakterze cywilno i podatkowoprawnym*, [w:] *Prawa dziecka. Perspektywa prywatnoprawna i społeczna*, red. D. Jaroszewska-Choraś, A. Kiliańska-Pękacz, A. Wedel-Domaradzka, Gdańsk 2019.

Kodeks cywilny. Komentarz, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, SIP LEX.

⁷⁴ Tak odnośnie do art. 33 pkt 2 k.r.o. M. Tenenbaum-Kulig, *Zagadnienie dopuszczalności zastosowania klauzuli z art. 33 pkt 2 k.r.o. in fine w umowie darowizny o charakterze czysto zobowiązującym*, [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. 263.

⁷⁵ Zob. np.: J. Maniszewska-Ejsmont, *Rozważania nad koniecznością określenia de lege ferenda zamkniętego katalogu czynności zarządu majątkiem dziecka wymagających zezwolenia sądu opiekuńczego*, „Rejent” 2022, nr 7.

Darowizna nieruchomości jako czynność zarządu majątkiem dziecka a ochrona jego dobra

- Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2014, SIP LEX.
- Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018.
- Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015.
- Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa 2013.
- Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021.
- Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2021.
- Łukaszewicz J.M., *Ochrona środków pieniężnych dziecka*, [w:] *Aksjologia prawa cywilnego i cywilnoprawna ochrona dóbr*, red. J. Pisuliński, J. Zawadzka, Warszawa 2020.
- Malicki A., *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, Warszawa 2023.
- Maniszewska-Ejsmont J., *O potrzebie przyjęcia de lege ferenda sankcji bezskuteczności zawieszanej (negotium claudicans) przy czynnościach zarządu majątkiem dziecka*, „Civitas et Lex” 2023, nr 1.
- Maniszewska-Ejsmont J., *Rozważania nad koniecznością określenia de lege ferenda zamkniętego katalogu czynności zarządu majątkiem dziecka wymagających zezwolenia sądu opiekuńczego*, „Rejent” 2022, nr 7.
- Marciniak J., *Treść i sprawowanie opieki nad małoletnim*, Warszawa 1975.
- Matusik G., *Status prawny zarządcy i kuratora ustanowionego na podstawie art. 102 k.r.o.*, „Rejent” 2016, nr 4.
- 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, nr 4.
- Partyk A., *Zrzeczenie się dziedziczenia wywierające skutki w stosunku do małoletniego – uwagi de lege ferenda*, „Ius Novum” 2019, nr 3.
- Romanow Sz., *Zarząd majątkiem dziecka sprawowany przez rodziców*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2021, nr 1.
- Sławicki P., *Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza” 2018, z. 101.
- Słyk J., *Orzekanie w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka*, „Prawo w działaniu” 2015, nr 21.
- Smyczyński T., Andrzejewski M., *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2022.
- Smyczyński T., *Glosa do wyroku SN z dnia 6 kwietnia 1998 r., I CKN 768/97*, OSP 1999, nr 5, poz. 88.
- Sokołowski T., *Ochrona interesu majątkowego dziecka*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1985, z. 2.
- Sokołowski T., *Prawo rodzinne. Zarys wykładu*, Poznań 2013.
- Sokołowski T., *Władza rodzicielska nad dorastającym dzieckiem*, Poznań 1987.
- Solarski Sz., *Odwołanie darowizny*, Warszawa 2020.
- Stecki L., *Umowa darowizny*, Warszawa – Poznań 1974.
- Studia i analizy Sądu Najwyższego. Przegląd orzecznictwa za rok 2015*, red. J. Kosonoga, Warszawa 2016.
- Swaczyna B., *Odrzucenie spadku nabytego przez dziecko*, [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013, SIP LEX.
- System Prawa Prywatnego. Tom 7. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Rajski, Warszawa 2018.
- Tenenbaum-Kulig M., *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021.
- Tenenbaum-Kulig M., *Zagadnienie dopuszczalności zastosowania klauzuli z art. 33 pkt. 2 k.r.o. in fine w umowie darowizny o charakterze czysto zobowiązującym*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019.

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

Wilejczyk M., *Darowizna obciążona poleceniem*, „Państwo i Prawo” 2013, nr 5.

Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.

Orzecznictwo

Uchwała SN z 30.04.1977 r., III CZP 73/76, OSNC 1978, nr 2, poz. 19.

Uchwała SN z 22.05.2018 r., III CZP 102/17, OSNC 2018, nr 12, poz. 110.

Uchwała SN z 15.02.2019 r., III CZP 85/19, OSNC 2020, nr 2, poz. 14.

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

Postanowienie SO w Poznaniu z 5.02.2021 r., XV Ca 1441/20.

Postanowienie SR w Człuchowie z 21.11.2018 r., III Nsm 119/18.

A Gift of Real Estate as an Act of Management of the Child's Property and the Protection of the Child's Interests

ABSTRACT

This article deals with the issue of the protection of the child as a party to an agreement for a gift of real estate. Even though this issue is recognized in the doctrine of law and in jurisdiction, it has not been comprehensively studied yet. The starting point for the discussion in the article is the resolution of the Supreme Court of 30 April 1977 (III CZP 73/76) which classifies the acquisition of real estate that is free from obligations towards the donor or third parties as an act of ordinary management of the child's property. The author distinguishes between the cases in which the child is the donee, occurring far more frequently in practice, and those in which the child is the donor of real estate, so it is the child's property that is to be reduced by such an important asset. The author refers to examples of judicial decisions concerning both situations. Other important issues analysed in the study are the tasks of a notary public drawing up an agreement for a gift of real estate. Furthermore, the author highlights a case in which the child is only a co-owner of the property to be donated.

Keywords: donee, donor, notary public, order, child's interests, parents