



## Pytania i odpowiedzi

**I. Pytanie:** *Jaki jest prawny byt ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej w przypadku podziału nieruchomości obciążonej?*

**Odpowiedź:** Z zagadnieniem tym wiąże się pytanie, czy sąd wieczystoksięgowy może uwzględnić wniosek zawarty w akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy darowizny nieruchomości składającej się z jedenastu działek wyodrębnionych geodezyjnie, w której obdarowany ustanowił na rzecz darczyńców nieodpłatną służebność osobistą „na nabytej nieruchomości, polegającą na prawie korzystania z połowy domu mieszkalnego od strony południowej, budynków gospodarczych oraz dożywotnie użytkowanie działki 0,05 ha przy budynkach i działki lasu oznaczonej nr 701”, jeżeli nie zostało sprecyzowane, na której z wydzielonych geodezyjnie działek wybudowany jest dom mieszkalny oraz użytkowanie działki o pow. 0,05 ha „przy budynkach”, w sytuacji gdy wniosek wieczystoksięgowy ogranicza się jedynie do żądania wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej służebności i użytkowania „zgodnie z § 5 aktu notarialnego”. Co do ustanowionego obciążenia sprecyzował notariusz jedynie użytkowanie lasu obejmującego działkę nr 701.

Czy w razie dalszego rozporządzenia w drodze czynności prawnej jednej z wyżej wymienionych wyodrębnionych geodezyjnie działek oraz złożenia wniosku wieczystoksięgowego żądającego założenia nowej księgi wieczystej dla nabytej działki i wpisania nabywcy jako właściciela nieruchomości, sąd z urzędu powinien w dziale trzecim nowo urządzonej księgi wieczystej

wpisać powyższą służebność obciążającą nabytą nieruchomości przy przeniesieniu tego wpisu „po odłączeniu” z dotychczasowej księgi wieczystej?

Nie do rzadkości należą przypadki, co do których w dziale I-O księgi wieczystej jako oznaczenie nieruchomości najpierw dokonuje się sumarycznego wpisu działek ze wskazaniem ich numerów geodezyjnych, np. nr 116, 117, 118, 124, a następnie w łamie „sposób korzystania” również sumarycznie: grunt orny, łąka, las, pastwisko, grunt zabudowany na podstawie opisu i mapy oraz odpisu z ewidencji gruntów i budynków, która w taki sam sposób precyzuje sumarycznie dane co do nieruchomości składającej się z poszczególnych działek ewidencyjnych.

Odpowiedź wymaga skoncentrowania się na zagadnieniach materialnoprawnych dotyczących obrotu nieruchomością, w skład której wchodzi kilka wyodrębnionych geodezyjnie działek. W ramach tej problematyki interesuje nas zawarcie umowy darowizny nieruchomości obciążonej, w wyniku której obdarowany obciąża niektóre z działek wchodzących w skład nieruchomości jako przedmiotu umowy o skutkach rozporządzających „bez wyodrębnienia geodezyjnego (ewidencyjnego)” obciążenia konkretnej działki, np. zabudowanej domem mieszkalnym oraz gospodarczym, oznaczonej jako nr 1050/4.

Następnie domaga się udzielenia odpowiedzi sytuacja, w której właściciel nieruchomości obciążonej rozporządza jedną z wydzielonych geodezyjnie działek bez nawiązania do ujawnionego w księdze wieczystej obciążenia „całej nieruchomości”. Częstokroć przy zawarciu takiej umowy zbywca (sprzedawca, darczyńca) oświadcza w akcie notarialnym, iż rozporządzana działka (nieruchomość) nie jest obciążona wpisem ograniczonego prawa rzeczowego (np. służebnością osobistą mieszkania w budynku posadowionym na jednej z działek składających się na nieruchomość) i takie oświadczenie sprawia, iż notariusz w sporządzonym wniosku wieczystoksięgowym ogranicza treść żądania jedynie do ujawnienia nabywcy jako właściciela nieruchomości. Jakie ma zatem znaczenie stwierdzenie w akcie notarialnym powyższego oświadczenia sprzedawcy dla ujawnionego w księdze wieczystej obciążenia oraz co do skutków rozporządzenia działką według oznaczenia ewidencyjnego, która wchodzi w skład obciążonej nieruchomości?

Problematyka wieczystoksięgowa koncentrować się będzie wokół sprecyzowania w akcie notarialnym treści i sposobu obciążenia nieruchomości

obdarowanego jako podstawy wpisu, jeżeli obciążenie na rzecz darczyńcy odnosi się do treści służebności osobistej mieszkania posadowionego w budynku znajdującym się na jednej z działek wchodzących w skład darowanej nieruchomości, a wniosek nie zawiera konkretyzacji tegoż obciążenia do oznaczonej działki, ale wnosi o wpis służebności osobistej mieszkania na darowanej nieruchomości. Drugim zagadnieniem jest ustosunkowanie się do odpisu z ewidencji gruntów jako podstawy wpisu oznaczenia nieruchomości i „sposobu korzystania” w księdze wieczystej, jeżeli dane te w sposób sumaryczny wskazują na poszczególne działki.

Zgodnie z przepisami art. 26 u.k.w.h., podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków. Bliższe wymogi co do geodezyjnie oznaczonej nieruchomości podlegającej wpisowi w dziale I-O księgi wieczystej (art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h.) zawierają przepisy art. 20 ust. 1-3a oraz art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086), a także rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454). Z tym ostatnim uregulowaniem koresponduje § 31 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122), który przewiduje, że w łamie 5 „sposób korzystania” w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, wpisuje się oznaczenie charakteru gospodarczego nieruchomości wynikające z dokumentu geodezyjnego zawierającego dane zgodne z przepisami cytowanego już rozp. wyk. z dnia 29 marca 2001 r.

Przechodząc do sygnalizowanych wątpliwości, związanych w pierwszym rzędzie z treścią wniosku, należy podnieść, iż wniosek wieczysto-księgowy „wiąże” sąd w tym znaczeniu, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., „wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach”. Jak się wydaje, co do „granic wniosku” notariusz sprecyzował jego treść w ten sposób, iż strony umowy żądają dokonania w dziale III księgi wieczystej wpisu służebności mieszkania oraz użytkowania działki rolnej i leśnej na rzecz zbywców (darczyńców). Wskazane prawa rzeczowe ograniczone mają obciążać nabytą nieruchomość przez obdarowanego jako aktualnego właściciela nieruchomości. Oznacza to, iż tenże właściciel „godzi” się na obciążenie nabytej nieruchomości wskazanymi prawami ograniczonymi.

Wniosek wieczystoksięgowy nie precyzuje, które z nabytych działek ewidencyjnych mają być obciążone tymi prawami. Godzi się zauważyć, iż także w akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy darowizny, jak i w zakresie ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych brak jest sprecyzowania co do obciążenia wydzielonych działek ewidencyjnych (poza działką leśną określoną numerem ewidencyjnym).

Uwzględniając powyższe niedokładności w precyzowaniu oznaczenia działek wchodzących w skład nieruchomości będącej przedmiotem obciążenia, wniosek wieczystoksięgowy można byłoby rozpoznać i dokonać wpisu w granicach wniosku żądanych obciążeń wskazanymi prawami w dziale III księgi wieczystej „na nieruchomości” właściciela według oznaczenia w dziale I-O tej księgi, a więc bez wyodrębnienia ewidencyjnego, z wyjątkiem użytkowania działki leśnej. Mimo uchybień w sprecyzowaniu wniosku trudno byłoby doszukiwać się w tym zakresie „istnienia przeszkody do dokonania wpisu” w dziale III księgi wieczystej (por. art. 626<sup>9</sup> k.p.c.) i z tej przyczyny wniosek oddalić.

W razie ewentualnego sporu między stronami co do obciążenia określonej działki wchodzącej w skład nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta, spór ten można rozstrzygnąć w drodze sprostowania oznaczenia obciążonej działki na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków (art. 27 u.k.w.h.). Gdyby natomiast między stronami powstał spór co do samego istnienia zastrzeżonego obciążenia na nabytej nieruchomości (konkretnej działce), wówczas jego rozstrzygnięcia należałoby dochodzić w trybie przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z rozważanego punktu widzenia niewłaściwa jest także praktyka organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków (starosta) i w związku z tym także niektórych sądów wieczystoksięgowych, jeżeli w dziale I-O łamie 2 „numer bieżący nieruchomości” dokonują „sumarycznego” oznaczenia działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, a w łamie 5 „sposób korzystania” także „sumarycznie” wymieniają działki jako „grunty orne, sad, łąka, pastwisko, las” itp., bez tzw. przypisania ewidencyjnego poszczególnej działki (np. 1025 – las, 1026 – grunt orny itd.). Jeżeli w takiej sytuacji sąd dokonuje wpisu w dziale III księgi wieczystej np. służebności mieszkania na rzecz... „bez uściślenia obciążenia danej działki ewidencyjnej wchodzącej w skład nieruchomości”, wówczas należy uznać „według treści wpisu”, że „cała” nieruchomość w rozumieniu art. 1

u.k.w.h. obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności mieszkania. Oznacza to, że w razie późniejszego rozporządzenia „częścią” nieruchomości obciążonej, czyli np. w razie sprzedaży (darowizny) wyodrębnionej ewidencyjnie działki, sąd z urzędu do nowo założonej księgi wieczystej po odłączeniu tejże działki z dotychczasowej księgi wieczystej „przenosi” to obciążenie nieruchomości do tej właśnie nowej księgi wieczystej (por. § 42 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z 2001 r.) i dokonuje wpisu w łamie 5 działu III księgi wieczystej.

Ażeby uniknąć tych komplikacji, celowe jest zwrócenie uwagi na wniosek wieczystoksięgowy co do żądania obciążenia nabytej nieruchomości oraz na podstawie dokonanego wpisu w dziale III księgi wieczystej. Przede wszystkim podkreślić wypada, iż podstawą wpisu obciążenia w dziale III księgi wieczystej nie jest wniosek, jak to mylnie przyjmuje w praktyce wieczystoksięgowej większość sądów rejonowych.

Co do wpisu żądanego prawa (por. art. 16 u.k.w.h.), to podstawą jego dokonania jest dokument, który kreuje to prawo w świetle przepisów prawa materialnego. W rozważanym wypadku jest to umowa o ustanowienie prawa służebności mieszkania i korzystania z budynków gospodarczych oraz użytkowanie działki rolnej i leśnej. Ale nie powinno się przy tym żądaniu wpisu ograniczonego prawa rzeczowego zapominać także o podstawie oznaczenia obciążonej działki. Dokumentem tym jest odpis z ewidencji gruntów i budynków. Jeżeli zatem ograniczenie ma odnieść się do wydzielonej działki ewidencyjnej, to notariusz – precyzując wniosek co do wpisu w dziale III księgi wieczystej – powinien wskazać na konkretną działkę, a nie na nieruchomość jako „całość”, dla której założona jest księga wieczysta.

Nie budzi wątpliwości, że celem właściwego oznaczenia działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości jest zapewnienie zgodności danych z ewidencji gruntów z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej. Dążenie ustawodawcy do uzyskania takiej zgodności znajduje wyraz w przepisie art. 27 u.k.w.h. W tym właśnie trybie można wszcząć postępowanie o sprostowanie oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Do kwestii tej wrócimy, gdy odpowiemy na drugą część pytania.

W razie rozporządzenia wyodrębnioną geodezyjnie działką wchodzącą w skład nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta i ujawn-

niony jest wpis służebności mieszkania oraz prawo użytkowania działki rolnej na rzecz osoby trzeciej, obciążający „całą” nieruchomość oznaczoną w dziale I-O tej księgi, możliwe są – jak się wydaje – dwa rozwiązania, w wyniku których działka jako przedmiot rozporządzenia będzie „wolna” od obciążeń przy założeniu nowej księgi wieczystej po odłączeniu z księgi dotychczasowej (ujawniającej obciążenie całej nieruchomości).

Zażółmy zatem, że wpis w dziale III księgi wieczystej obciąża „całą” nieruchomość, która nie została w chwili wpisu podzielona geodezyjnie na samodzielne działki (por. § 9 ust. 1 rozp. wyk. z dnia 29 marca 2001 r.). Właściciel po dokonanych wpisach w dziale III księgi wieczystej wszczyna postępowanie o dokonanie podziału geodezyjnego tej nieruchomości, w wyniku którego wyodrębnione zostały działki (por. § 9 ust. 2 pkt 1 cyt. rozp.). W razie dokonania fizycznego podziału nieruchomości zachodzi konieczność uprzedniego sporządzenia przez uprawnionego geodetę mapy podziału ze stosownym wykazem zmian oznaczenia nieruchomości. Dokument ten (mapa podziałowa) jest dokumentem źródłowym, na podstawie którego są wprowadzone stosowne zmiany w ewidencji gruntów i budynków. Z dokonanego podziału geodeta w sporządzonej mapie podziałowej oznacza między innymi działki jako grunty zabudowane i zurbanizowane oraz jako użytki rolne według nowej symboliki określonej w § 68 ust. 1 oraz ust. 3 rozp. wyk. z dnia 29 marca 2001 r. Pozwala to zidentyfikować, które z działek wchodzących w skład nieruchomości objęte są obciążeniami ujawnionymi w dziale III księgi wieczystej. Na podstawie tych dokumentów właściciel nieruchomości we wniosku o sprostowanie wpisów w dziale I-O księgi wieczystej może żądać ujawnienia podziału geodezyjnego nieruchomości (art. 27 u.k.w.h.), dołączając do wniosku mapę podziału oraz odpis ewidencji gruntów i budynków. Na ich podstawie sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać sprostowania wpisu w dziale I-O przez ujawnienie numerów działek ewidencyjnych wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z § 9 ust. 4 rozp. wyk. z dnia 29 marca 2001 r., w obszarze obrębu działka ewidencyjna jest wyróżniona przez jej numer, który ma postać liczby naturalnej.

Jeżeli zatem wnioskodawca dołącza do wniosku mapę podziałową jako dokument źródłowy, sąd wieczystoksięgowy nie powinien żądać sporządzenia dodatkowego z niej wyrysu. Byłoby to bowiem przedsięwzięcie

zbędne, a ponadto pracochłonne i kosztowne (tak uchwała SN z dnia 22 lutego 2001 r. III CZP 47/00, OSN IC 2001, nr 7-8, poz. 100).

Gdyby w świetle dokonanego podziału nieruchomości okazało się, że działka wchodząca w jej skład jako przedmiot rozporządzenia nie jest obciążona żadnym prawem ujawnionym w dziale III księgi wieczystej, odnoszącym się do „całej” nieruchomości oznaczonej w dziale I-O, z którego następuje odłączenie wspomnianej nieobciążonej działki, wówczas przy założeniu nowej księgi wieczystej sąd nie powinien przenosić powyższego obciążenia do nowej księgi wieczystej. Godzi się jednak podkreślić, iż obciążenie określonym prawem danej działki ewidencyjnej, wchodzącej w skład nieruchomości w rozumieniu art. 1 u.k.w.h., musi wynikać z umowy oraz sporządzonej na jej podstawie ewidencji gruntów, a nie tylko z oświadczenia zbywcy, składanego przy sporządzeniu aktu notarialnego, zapewniającego, iż „sprzedawana, darowana działka wolna jest od obciążeń”, mimo że dział III księgi wieczystej ujawnia obciążenie „całej” nieruchomości bez wyodrębnienia geodezyjnego. Tego rodzaju oświadczenie zbywcy co do nieistniejącego obciążenia nie ma żadnego znaczenia – poza tym, że zostało złożone i stwierdzone przez notariusza w akcie notarialnym. W takim wypadku sąd przy odłączeniu wydzielonej geodezyjnie działki i założeniu dla nabytej nieruchomości nowej księgi wieczystej z urzędu przenosi wpis dotyczący łącznego obciążenia nieruchomości (§ 42 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z dnia 17 września 2001 r.).

Wreszcie wyróżnić należy sytuację, w której w dziale I-O księgi wieczystej wyodrębnione są geodezyjnie numery działek wchodzących w skład nieruchomości, a wpis dokonany zastał (co do podziału) na podstawie mapy i opisu oraz ewidencji gruntów i budynków (§ 31 pkt 2, 3, 4, 5 rozp. wyk. z dnia 17 września 2001 r.), ale w dziale III księgi wieczystej wpis obciążenia (służebności mieszkania oraz użytkowania działki rolnej) „odnosi” się do „całej” nieruchomości. Następnie właściciel rozporządza nieobciążoną działką wchodzącą w skład tej nieruchomości, przedkładając notariuszowi sporządzającemu umowę źródłową mapę podziału oraz odpis z ewidencji gruntów i budynków bądź wyrys z tej mapy dotyczący rozporządzanej działki, które to dokumenty potwierdzają oświadczenie zbywcy, że rozporządzana działka „wolna jest od obciążeń”. Uznałbym, iż w tym wypadku przy założeniu nowej księgi wieczystej dla nabytej nieruchomości po odłączeniu tej działki z dotychczasowej księgi wieczystej, sąd nie po-

winien „przenieść” obciążenia ujawnionego w dziale III księgi dotychczasowej (macierzystej) do nowo założonej.

\* \* \*

**II. Pytanie:** *Czy rozporządzanie majątkiem małoletnich dopuszczalne jest bez zgody sądu?*

**Odpowiedź:** Na mocy przepisu art. 98 § 1 zd. 1 k.r.o. rodzice jako przedstawiciele ustawowi dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską obowiązani są sprawować z należytą starannością zarząd majątkiem dziecka (art. 101 § 1 k.r.o.).

Ustawodawca nie zapewnił jednak rodzicom (art. 98 § 1 zd. 2 k.r.o.) pełnej samodzielności w sprawowaniu zarządu majątkiem dziecka. Z tego punktu widzenia ustawa przewiduje dwie kategorie czynności, a mianowicie: czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd (por. § 3 art. 101 k.r.o.). Podział ten wynika stąd, iż sprawowanie zarządu majątkiem dziecka podlega *ex lege* nadzorowi sądu opiekuńczego.

Przez majątek dziecka podlegający zarządowi rodziców należy rozumieć aktywa oraz pasywa (H. Ciepła, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 2000, s. 588 i cyt. tam dalsza literatura). Przez pojęcie zarządu należy rozumieć dbałość o ten majątek. W ramach tego zarządu rodzice dokonują w imieniu dziecka czynności prawnych (zawierają umowę sprzedaży, obciążają nieruchomości dziecka hipoteką itp.). Ogólnie przyjmuje się, że nieprawidłowe dokonanie czynności prawnej pociąga za sobą jej bezwzględną nieważność (tak H. Ciepła, [w:] *Kodeks...*, s. 589; J. Ignatowicz, *Prawo rodzinne*, wyd. 5, zmienił, zaktualizował i uzupełnił M. Nazar, Warszawa 2001, s. 327); o czym niżej.

Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie wymienia katalogu czynności, które przekraczają zwykły zarząd i wymagają zezwolenia sądu. Z pewnością do takich czynności należy zaliczyć rozporządzenie majątkiem małoletniego, a więc np. zawarcie umowy sprzedaży, której skutkiem jest przeniesienie własności na rzecz nabywcy czy obciążenie nieruchomości małoletniego hipoteką lub innym ograniczonym prawem rzeczowym, a także nabycie na rzecz dziecka nieruchomości. Co do tej ostatniej kwestii: jednak nie każde nabycie nieruchomości będzie czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą zgody sądu opiekuńczego. Sąd Najwyższy do czyn-



ności zwykłego zarządu zaliczył przyjęcie dla dziecka darowizny nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 30 kwietnia 1977 r. III CZP 73/76, OSN CP 1978, nr 2, poz. 19). O podjęciu czynności zwykłego zarządu rodzice decydują sami. Nie mogą natomiast bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrazić zgody na dokonanie takiej czynności przez dziecko (art. 101 § 3 k.r.o.).

Nie można nie zauważyć, iż ocena konkretnej sytuacji, a więc czy dana czynność prawna podejmowana przez rodziców przekracza, czy nie przekracza zakres zwykłego zarządu, należeć będzie także do notariusza sporządzającego daną czynność notarialną (art. 80 § 2 i 3 pr. o not.). W ramach staranności zawodowej przy dokonywaniu czynności notarialnej, notariusz powinien przede wszystkim poznać rzeczywiste intencje rodziców co do przysporzenia czy obciążenia majątku dziecka. Ocena, czy dana czynność prawna dokonywana przez rodziców w imieniu dziecka może z natury rzeczy godzić w dobro dziecka i jego interes majątkowy, powinna ze strony notariusza uwzględniać swoistość konkretnej czynności prawnej (zob. A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Zakamycze 1999, s. 186 i nast. oraz cyt. tam dalsza literatura i orzecznictwo). Nie wystarczy bowiem, żeby dana czynność prawna (np. darowizna, sprzedaż) skutkowała na rzecz dziecka przysporzenie majątkowe. Chodzi także o to, ażeby przysporzenie to nie pociągało za sobą po stronie obdarowanego dziecka żadnych zobowiązań cywilnoprawnych wobec darczyńcy lub osób trzecich. Szerzej rzecz ujmując, chodzi o taką czynność prawną dokonaną w imieniu i na rzecz dziecka, żeby po stronie dziecka nie skutkowałą ani rozporządzeniem, ani zobowiązaniem nawet o charakterze zobowiązania naturalnego (np. przyjęcie darowizny obciążonej poleceniem jest już czynnością przekraczającą zwykły zarząd majątkiem dziecka). Notariusz, przystępując do sporządzenia aktu notarialnego stwierdzającego zawarcie takiej umowy, powinien dokonać oceny co do czynności zarządu majątkiem dziecka nie tylko w aspekcie legalności zawartej czynności prawnej, tzn. zgodności z obowiązującym prawem, ale także celowości z moralnego punktu widzenia dla dobra dziecka (por. orzeczn. SN z dnia 3 marca 1949 r. C 159/49, PN 1949, nr 2, s. 521).

Co do zasady przyjmuje się, że każda czynność prawna odpłatna o znacznej wartości działana przez rodziców na rzecz dziecka jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, wymagającą uprzedniej zgody sądu opiekuńczego. Ale i w tym wypadku znacząca rola przypada notariuszowi sporządzającemu akt notarialny stwierdzający nabycie przez małoletniego prawa majątkowego (najczęściej nieruchomości).

Jednakże w piśmiennictwie zauważono, że rodzice mogą kupić dla małoletniego np. nieruchomość za własne pieniądze, a stronami umowy są: sprzedawca oraz dziecko reprezentowane przez rodziców. Czy do takiej czynności prawnej wymagane jest zezwolenie sądu opiekuńczego? Chociaż jest to czynność prawna odpłatna na rzecz małoletniego z uwagi na przedmiot umowy (nieruchomość), to jednak należy uznać za prawidłową praktykę notariuszy oraz sądów wieczystoksięgowych, które nie uważają tej czynności za przekraczającą zakres zwykłego zarządu, traktując ją analogicznie jak darowiznę. W każdym jednak razie konieczne jest stwierdzenie w treści umowy zawartej w formie aktu notarialnego, że kupno dokonywane jest z funduszków rodziców, a nie z majątku dziecka (tak Z. Bidziński, J. Serda, *Wybrane zagadnienia postępowania w sprawach rodzinnych, opiekuńczych i kurateli*, Nowe Prawo 1966, nr 1, s. 78; H. Ciepla, [w:] *Kodeks...*, s. 591).

Na tle tego poglądu różna jest jednak praktyka zarówno notariuszy, jak i sądów co do zawieranych umów developerskich (art. 9 ustawy o własności lokali), skutkujących ustanowieniem odrębnej własności lokalu na rzecz małoletniego dziecka, w sytuacji gdy rodzice oświadczają, że ze środków własnych pokrywają „cały koszt budowy oraz koszty eksploatacji wyodrębnionego lokalu” do chwili uzyskania przez dziecko pełnoletności bądź samodzielności finansowej. Z reguły dla zawarcia tego rodzaju umów notariusze wymagają dołączenia zgody sądu opiekuńczego, a sądy zgodę taką wydają (orzekają o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy developerskiej) na rzecz małoletniego dziecka. Czy zgoda taka jest rzeczywiście wymagana? Wydaje się, że nie można udzielić w tym względzie jednolitej odpowiedzi.

Ważność czynności prawnej dokonywanej przez małoletniego mającego ograniczoną zdolność do czynności prawnej, w wyniku której zaciąga zobowiązanie lub rozporządza swoim prawem (art. 17 k.c. w zw. z art. 101 § 3 k.r.o.) na podstawie umowy odpłatnej dwustronnej, zależy od potwier-

dzenia przez rodzica jako przedstawiciela ustawowego (art. 18 § 1 k.c.) tylko w razie uzyskania na to uprzedniej zgody sądu opiekuńczego bądź przez dziecko po dojściu do pełnoletności (art. 18 § 2 k.c.). Natomiast czynność prawna jednostronna dokonana przez małoletniego ograniczonego w zdolności do czynności prawnych, na skutek braku zgody przedstawiciela ustawowego (art. 17 k.c.) jest bezwzględnie nieważna (art. 19 k.c.).

Zezwolenie sądu opiekuńczego, o którym mowa w art. 101 § 3 k.r.o., nie jest zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 k.c. Oznacza to, iż czynność prawna dotycząca majątku małoletniego, dokonana przez przedstawiciela ustawowego bez uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego wymaganego przez przepisy art. 101 § 3 i 156 k.r.o., jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) i nie może być konwalidowana (uchwała całej Izby Cywilnej SN z dnia 24 czerwca 1961 r. I CO 16/61, OSN CP 1963, nr 9, poz. 187).

\* \* \*

**III. Pytanie:** *Czy tytuł wykonawczy skierowany przeciwko czterem wspólnikom spółki cywilnej, zasądzający od tych wspólników solidarnie kwotę 100.000 zł z odsetkami ustawowymi, może stanowić podstawę wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz wpisu hipoteki przymusowej obciążającej tę nieruchomość, jeżeli w dziale II księgi wieczystej wspólnicy ci są ujawnieni jako osoby fizyczne – współwłaściciele po 1/4 części?*

**Odpowiedź:** Zgodnie z art. 924 w zw. z art. 923 k.p.c., wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości następuje na wniosek komornika sądowego, do którego to wniosku dołącza wezwanie skierowane do dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. W tym wypadku kognicja sądu sprowadza się do badania wysłania przez komornika wezwania do zapłaty długu, w którym to wezwaniu komornik określa tytuł prawny, na podstawie którego została wszczęta egzekucja. W rozważanej sytuacji tym tytułem prawnym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności, skierowaną przeciwko wspólnikom spółki cywilnej, od których zasądza się solidarnie kwotę 100.000 zł na rzecz wierzyciela egzekucyjnego.

Co do żadanego wpisu hipoteki przymusowej, podstawą uwzględnienia wniosku jest tytuł wykonawczy w rozumieniu art. 109 ust. 1 u.k.w.h. Jak

wyżej wskazano, tytuł wykonawczy skierowany został przeciwko współnikom spółki cywilnej.

W obu sytuacjach wnioski (o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i o wpis hipoteki przymusowej) kierowane są przeciwko uczestnikom jako współwłaścicielom nieruchomości po 1/4 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta. W związku z tym wymaga rozważenia, czy żądanie każdego z wniosków jest uzasadnione, jeśli tytuł wykonawczy skierowany jest przeciwko współnikom spółki cywilnej, a mająca być obciążoną nieruchomością stanowi przedmiot współwłasności osób fizycznych po 1/4 części. Wskazane osoby fizyczne jako współwłaściciele są tożsame ze współnikami spółki cywilnej.

Odpowiadając pozytywnie na oba pytania, należy przede wszystkim podnieść, iż zgodnie z przepisem art. 864 k.c. za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiadają solidarnie. W świetle przytoczonego uregulowania powszechnie przyjmuje się, że solidarna odpowiedzialność wspólników, o której mowa w art. 864 k.c., dotyczy odpowiedzialności z majątków osobistych dłużników. Nie ma żadnego przepisu, który nakazywałby wierzycielowi sięganie w pierwszej kolejności do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej, a dopiero w drugiej kolejności do ich majątków osobistych. Wbrew nieprecyzyjnemu sformułowaniu przepisu art. 864 k.c. nie chodzi w tym wypadku o „zobowiązania spółki”, która nie ma osobowości prawnej (art. 860 k.c.), ale o zobowiązania wspólników. Zarówno tytuł egzekucyjny, jak i nadana mu klauzula wykonalności (tytuł wykonawczy) nie dotyczy zobowiązania osobistego każdego ze wspólników jako uczestników postępowania wieczystoksięgowego, tylko odpowiedzialności solidarnej wspólników spółki cywilnej (zob. K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 1998, s. 503 i cyt. tam dalsza literatura w tezach 1 i 2).

Nie zachodzi zatem potrzeba nadawania wspomnianemu tytułowi egzekucyjnemu oddzielnej klauzuli wykonalności przeciwko współwłaścicielom w częściach ułamkowych mającej być obciążonej nieruchomości. Współwłaściciele w częściach ułamkowych odpowiadają swoim majątkiem (w tym wypadku nieruchomością, dla której założona jest księga wieczysta) za swoje zobowiązania jako wspólnicy spółki cywilnej.

Nadanie takiej klauzuli wykonalności byłoby konieczne w sytuacji wskazanej w przepisie art. 778 k.p.c., według którego do egzekucji ze

wspólnego majątku spółki prawa cywilnego konieczny jest tytuł egzekucyjny wydany przeciwko wszystkim współnikom.

Zdarzają się bowiem sytuacje, w których wpis w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnia właścicieli współników spółki cywilnej jako współwłaścicieli współwłasności łącznej (§ 41 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z 2001 r.). Tytuł egzekucyjny skierowany jest przeciwko jednemu z tych współników, od którego zasadzono np. kwotę 100.000 zł na rzecz wierzyciela. Jeśli wierzyciel chciałby kierować wnioskiem o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej współników spółki cywilnej, a jednym z nich jest osoba (wspólnik), od której zasądzono określoną kwotę w związku z działalnością spółki na rzecz obecnego wnioskodawcy, wówczas potrzebny jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności wydaną przeciwko wszystkim współnikom.

Dyspozycja przepisu art. 778 k.p.c. pozostaje w związku ze szczególnym rodzajem odpowiedzialności *cum viribus patrimonii*, jaki istnieje w sytuacji spółki cywilnej, oraz z charakterystyczną dla współników tej spółki wspólnością prawną co do wszystkich składników wspólnego majątku spółki. Nie można zatem uwzględnić wniosku wierzyciela o wpis ostrzeżenia (hipoteki przymusowej) na podstawie tytułu egzekucyjnego wydanego przeciwko niektórym tylko współnikom. Sąd wniosek taki na podstawie art. 626<sup>8</sup> § 2 i art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oddali (por. A. Marciniak, [w:] K. Piasecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 1997, t. 11, s. 710-711).

*Aleksander Oleszko*