

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2017

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie VI Wydział Rodzinny i Nieletnich

w następującym składzie :

Przewodniczący : SSR Barbara Ciwińska

Protokolant : Robert Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 r. w Warszawie sprawy

z wniosku M. C. i L. B.

o zezwolenie na dysponowanie majątkiem małoletniego J. B.

postanawia :

- 1) wniosek oddalić,
- 2) pozostawić wnioskodawców przy poniesionych kosztach postępowania.

UZASADNIENIE

W dniu 03.07.2017r. wpłynął do tutejszego Sądu wniosek M. C. i L. B. o zezwolenie im jako rodzicom małoletniego J. B. ur. (...) na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) będącego własnością ich syna położonego w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. w W. księga wieczysta KW nr (...) za kwotę nie niższą niż 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych, a następnie ulokowanie tej kwoty na oprocentowanym rachunku lub lokacie do czasu zakupu za tę kwotę działki budowlanej, której będzie on jedynym właścicielem oraz na zezwolenie im na zakup takiej działki.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

Wnioskodawcy : M. C. i L. B. są rodzicami małoletniego J. B. ur.(...), który obecnie ma ukończone 9 lat.

Aktem notarialnym z dnia 18.04.2016r. sporządzonym przed notariuszem R. S.(Repertorium (...)) L. B.dokonał darowizny lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w W.w dzielnicy W.przy ul. (...)dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy M.w W.księga wieczysta KW nr (...)na rzecz syna J. B.. Lokal ten ma 72,52 m² , składa się z pokoju z aneksem kuchennym, 2 pokoi, przedpokoju i dwóch łazienek oraz przynależnej komórki lokatorskiej. Z własnością lokalu jest też związany odpowiedni udział części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku wyłącznie właścicieli lokali. W dziale IV księgi wieczystej tego lokalu wpisana była hipoteka do kwoty 300.000 (trzysta tysięcy złotych) na rzecz (...) Bank S.A.w siedzibą w W.zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek umownych, odsetek od zaległości przeterminowanych i innych szczegółowo określonych w umowie kredytu. Z oświadczenia Banku okazanego notariuszowi wynikało, że powyższa wiarygodność banku wygasła w związku ze spłatą kredytu i bank zezwala na wykreślenie powyższej hipoteki. Z przedmiotowym lokalem jest też związane prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 90 w budynku przy ulicy (...).

L. B. dokonując darowizny w imieniu własnym, przyjął też tę darowiznę w imieniu syna jako jego przedstawiciel ustawowy. Nadto zobowiązał się do czasu dojścia przez syna do pełnoletności ponosić całe koszty eksploatacyjne tego lokalu oraz opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od tej nieruchomości.

Obecnie wnioskodawcy twierdzą, że wraz z synem przebywają na terenie Wielkiej Brytanii, wobec czego małoletni nie korzysta ze swego mieszkania, które ich zdaniem „niszczy”, ponieważ nie ma nikogo, kto mógłby się nim zająć. Nadto utrzymanie tego mieszkania generuje dla wnioskodawców koszty. Zdaniem wnioskodawców ich syn nie powróci do Polski, aby tu mieszkać. Chcieliby obecnie zabezpieczyć jego przyszłość poprzez zakup na jego rzecz w miejsce dotychczasowego mieszkania działki budowlanej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy w tym akcie notarialnego darowizny przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy zważył co następuje :

Wniosek M. C. i L. B. w ocenie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy należało oddalić.

Stosownie do treści art. 101 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego rodzice obowiązani są sprawować z należytą starannością zarząd majątkiem dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską (§ 1). Nie mogą oni jednak bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko (§ 3).

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 1982 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I CR 234/82, Lex nr 8486, reprezentacja rodzica w sprawach majątkowych dziecka, jeśli obejmuje czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wymaga umocowania udzielonego przez Sąd opiekuńczy (art. 101 § 3 k.r.o.). Miernikiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest ciężar gatunkowy dokonywanej czynności, jej skutki w sferze majątku małoletniego, wartości przedmiotu danej czynności oraz szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych. Konsekwencją braku zezwolenia Sądu opiekuńczego z art. 101 § 3 k.r.o. jest nieważność dokonanej czynności (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76 - OSNCP z 1978 r., nr 2, poz. 19).

W niniejszej sprawie niewątpliwie planowana przez wnioskodawców sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) o pow. 72,52 m² będącego własnością małoletniego J. B. stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka bowiem prowadzi do zbycia substratu tego majątku.

W ocenie Sądu Rejonowego za tą czynnością nie stoi jednak szeroko pojęte dobro dziecka ani ochrona jego interesów życiowych planowana przez rodziców małoletniego poprzez ulokowanie pieniędzy ze sprzedaży tego lokalu w nieruchomości gruntowej, co do której wnioskodawcy przewidują, iż jej wartość będzie wzrastała.

Sąd Rejonowy nie podziela wyrażonych we wniosku poglądów wnioskodawców, co do tego że wartość działki będzie rosła, w odróżnieniu od wartości lokalu mieszkalnego ani też poglądu, że posiadanie przez małoletniego obecnie lokalu mieszkalnego jest dla dziecka niekorzystne.

Podkreślić tu należy, iż L. B. jako jedyny właściciel przedmiotowego lokalu miał w 2016 roku pełne prawo dysponowania nim wedle swego uznania. Zadysonował nim w ten sposób, że akcie notarialnym z dnia 18.04.2016r. sporządzonym przed notariuszem R. S. (Repertorium (...)) dokonał darowizny tego lokalu na rzecz syna J. B.. Lokal ten ma 72,52 m², składa się z pokoju z aneksem kuchennym, 2 pokoi, przedpokoju i dwóch łazienek oraz przynależnej komórki lokatorskiej. Z własnością lokalu jest też związany odpowiedni udział części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku wyłącznie właścicieli lokali. L. B. dokonując darowizny w imieniu własnym, przyjął też tę darowiznę w imieniu syna jako jego przedstawiciel ustawowy oraz zobowiązał się do czasu dojścia przez syna do pełnoletniości ponosić całe koszty eksploatacyjne tego lokalu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od tej nieruchomości. Gdyby jednak to przysporzenie (darowizna) nie było bezpłatne dla dziecka ojciec nie mógłby reprezentować syna przy tej czynności, bowiem byłoby to sprzeczne z art. 98 §2 pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Gdyby więc to małoletni miał

ponosić koszty utrzymania tego mieszkania, darowizna dokonana przez ojca i przyjęta przez ojca w imieniu dziecka byłaby nieważna.

Z powyższych rozważań należy wysnuć wniosek, iż małoletni J. B. nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania, którego jest właścicielem, bowiem koszty te zobowiązany jest ponosić jego ojciec L. B.. Nadto jest możliwe uzyskiwanie dla małoletniego dochodu z wynajmu przedmiotowego lokalu, który to dochód nie tylko pokryje koszty utrzymania lokalu ale będzie jeszcze przynosił zysk miesięczny rzędu 1.000-1.500 złotych, bowiem W. jest bardzo atrakcyjną dzielnicą W., a wynajęcie tam mieszkania o pow. ok. 75 mkw kosztuje około 2.000-3.000 złotych miesięcznie. Tak więc przy prawidłowym gospodarowaniu majątkiem dziecka majątek ten powinien generować zyski, a nie straty. Nadto wskazana wartość lokalu (...).00 o tej powierzchni w tej dzielnicy W. też jest --zdaniem Sądu -- zaniżona.

Sąd jest nadto przekonany, że lokale w W., a w W. zwłaszcza ciągle drożeją i na pewno nie tracą na wartości. Natomiast nie można mieć takiej pewności co do nieruchomości gruntowych, bowiem ich wartość jest zawsze uzależniona od lokalizacji oraz planów zagospodarowania przestrzennego, które to plany się zmieniają. Nie można mieć pewności, że obok zakupionej działki nie powstanie market, spalarnia śmieci lub zakład produkcyjny albo inny obiekt powodujący obniżenie wartości nieruchomości. Działka także wymaga ponoszenia kosztów i opłat, a z reguły nie przynosi żadnych dochodów, bowiem działek się raczej nie wynajmuje i rzadko się je wydzierżawia. Toteż w ocenie Sądu Rejonowego sprzedaż mieszkania położonego w atrakcyjnej dzielnicy W. i zakup działki nawet pod W. nie są obecnie czynnościami uzasadnionymi ekonomicznie.

Nadto należy zwrócić uwagę, iż małoletniemu J. B. mieszkanie na pewno będzie kiedyś potrzebne, gdy będzie dorosły i się usamodzielniał, będzie mógł w nim mieszkać lub je sprzedać. Natomiast czy będzie mu potrzebna działka pod W. i czy będzie miał chęci i środki, aby tam budować dom jest to wysoce wątpliwe. Wątpliwe jest też czy znajdzie nabywców na działkę i za jaką cenę.

Tak więc proponowane przez wnioskodawców czynności nie są korzystne ekonomicznie dla ich dziecka ani uzasadnione jego dobrem dlatego też Sąd Rejonowy wniosek oddalił.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego zgodnie z ogólną zasadą, iż każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.