**Sprzedaż nieruchomości dziecka nie będzie łatwa?**

**Dzieci czasem stają się właścicielami nieruchomości (np. w ramach spadku). Wyjaśniamy, czy sprzedaż nieruchomości dziecka stanowi problem.**

**Wielu osobom własność nieruchomości kojarzy się z prawem, jakie posiadają wyłącznie dorośli ludzie. Warto jednak pamiętać, że niepełnoletnie osoby również mogą stać się właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości. Taka sytuacja najczęściej bywa związana ze spadkiem. Jest ona możliwa, ponieważ w myśl prawa cywilnego osoby poniżej 18 roku życia również posiadają zdolność prawną. Czasem rodzice niepełnoletnich właścicieli podejmują decyzję o sprzedaży nieruchomości należącej do dziecka. Przykładem może być sprzedaż połówkowego udziału dziecka w mieszkaniu pozostawionym przez dziadka. Trzeba mieć świadomość, że w takiej sytuacji sprzedaż nieruchomości dziecka wymaga zgody sądu opiekuńczego. Odpowiadamy na pytanie, czy procedura przewidziana przez przepisy będzie kłopotliwa.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Sąd opiekuńczy musi najpierw wyrazić zgodę na czynność przekraczającą zwykły zarząd majątkiem dziecka. Dotyczy to również sytuacji, w której dziecko pozostaje współwłaścicielem nieruchomości.***

l ***Zgoda sądu opiekuńczego uwzględnia zarówno legalność planowanej czynności prawnej, jak i jej skutek z punktu widzenia interesów małoletniego.***

l ***Zasady postępowania o udzielenie zgody na sprzedaż nieruchomości dziecka reguluje m.in. artykuł 583 kodeksu postępowania cywilnego.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji odpowiadających na pytanie, czy sprzedaż nieruchomości dziecka jest kłopotliwa.***

**Kodeks rodzinny i opiekuńczy stawia pewne wymagania**

Jeżeli chcemy dowiedzieć się więcej o tym, jak wygląda sprzedaż nieruchomości dziecka, to na pewno trzeba zajrzeć do ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 1964 nr 9 poz. 59). Ten akt prawny wskazuje, że rodzice bez stosownej zgody sądu opiekuńczego nie mogą wykonywać czynności przekraczających zwykły zarząd majątkiem dziecka. „*Niedopuszczalne jest także wyrażanie zezwolenia przez rodziców na dokonanie takich czynności przez dziecko bez wcześniejszej zgody sądu opiekuńczego*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Warto podkreślić, że czynność prawna taka jak np. sprzedaż nieruchomości należącej do dziecka, w razie jej dokonania bez zgody sądu opiekuńczego będzie bezwzględnie nieważna na podstawie artykułu 58 paragraf 1 kodeksu cywilnego. „*W praktyce notariusz przed sporządzeniem aktu zawsze sprawdza stanowisko sądu opiekuńczego jeśli planowana jest sprzedaż nieruchomości dziecka*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Sąd weźmie pod uwagę także interes finansowy dziecka**

Komentarze do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego podkreślają, że sąd udzielający zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd majątkiem małoletniego weźmie pod uwagę nie tylko jej zgodność z obowiązującymi przepisami. Duże znaczenie ma również celowość takiej czynności (np. sprzedaży mieszkania odziedziczonego po dziadku) z punktu widzenia dobra dziecka (zobacz: *P. Wicherek [w:] Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2021, art. 101*).

Rodzice oraz opiekunowie prawni małoletniego powinni mieć świadomość, że sąd opiekuńczy może wyznaczyć na przykład minimalną cenę sprzedaży nieruchomości. To ważna uwaga również z perspektywy osób, które zamierzają nabyć nieruchomość stanowiącą własność małoletniego (w całości lub części). „*Notariusz na pewno sprawdzi, czy ustalona między stronami cena sprzedaży nieruchomości nie jest mniejsza od wspomnianego minimum, które określił sędzia*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Sąd pobierze opłatę i wysłucha również drugiego rodzica**

Należy także zwrócić uwagę, że postępowanie o udzielenie zezwolenia sądu na sprzedaż nieruchomości dziecka toczy się według zasad określonych przez artykuł 583 kodeksu postępowania cywilnego. Wspomnianego zezwolenia sąd może udzielić na wniosek jednego z rodziców, ale po wysłuchaniu drugiego. „*W ten sposób można ustalić, czy czynność prawna proponowana przez jednego rodzica zyskała aprobatę ojca lub matki*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Ze względu na konieczność wysłuchania drugiego rodzica, sąd opiekuńczy może wyznaczyć rozprawę. W postępowaniu nie bierze udziału potencjalny nabywca domu, lokalu lub działki, mimo że również interesuje go sprzedaż nieruchomości dziecka. Rodzic do składanego wniosku o udzielenie zgody będzie musiał załączyć między innymi odpis aktu urodzenia małoletniego. „*Za złożenie wniosku do sądu rejonowego właściwego dla miejsca zamieszkania dziecka jest pobierana stała opłata w wysokości 100 zł*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Nabywca nieruchomości od małoletniego zyskuje pewność**

Wspomniany artykuł 583 KPC informuje również, że postanowienie sądu opiekuńczego o zgodzie na sprzedaż nieruchomości dziecka będzie skuteczne dopiero z chwilą uprawomocnienia się. Dlatego notariusz na pewno nie sporządzi aktu sprzedaży jeśli zgoda sądu nie stała się jeszcze prawomocna. „*Brak prawomocnego postanowienia sądu może uniemożliwić też nabywcy uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości, której dziecko jest właścicielem lub współwłaścicielem*” - ostrzega Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Postanowienie sądu opiekuńczego w przedmiocie wyrażenia zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd majątkiem dziecka nie może być zmienione lub uchylone, jeżeli na jego podstawie powstały już jakieś skutki prawne względem osób trzecich. Taka zasada zabezpiecza między innymi pewność obrotu nieruchomościami. „*Nienaruszalność zgody sądu na sprzedaż nieruchomości dziecka stanowi wyjątek od ogólnej reguły wskazującej na możliwość zmiany nawet prawomocnych postanowień sądu opiekuńczego (zobacz art. 577 kodeksu postępowania cywilnego)*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)