

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

DRUGI DZIEŃ EGZAMINU ADWOKACKIEGO 26 KWIETNIA 2023 r.

CZEŚĆ DRUGA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa cywilnego

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
 - a) W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
 - b) W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 26 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Informacja dla zdającego

- I. Po zapoznaniu się z treścią zadania – opracowanymi na potrzeby egzaminu aktami sprawy cywilnej - proszę przygotować, jako adwokat Igor Prawy - nowo ustanowiony pełnomocnik wnioskodawczyni, apelację od wydanego w sprawie postanowienia wstępnego, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, proszę sporządzić opinię prawną – z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
- II. Należy założyć, że:
- 1) wnioskodawczyni nie korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych;
 - 2) pisma przedsądowe zostały prawidłowo doręczone adresatom;
 - 3) w aktach sprawy znajdują się dowody uiszczenia opłaty sądowej od wniosku oraz opłaty skarbowej od złożonego już pełnomocnictwa i opłaty sądowej od wniosku o sporządzenie uzasadnienia postanowienia;
 - 4) wszystkie dokumenty, pisma sądowe stron oraz orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały prawidłowo podpisane przez uprawnione osoby, w szczególności przyjąć należy, że sformułowanie „podpis” bądź zamieszczenie imienia i nazwiska pod dokumentem oznacza, że opatrzone je podpisem (podpisami) własnoręcznym;
 - 5) wskazane numery identyfikacyjne oraz dane adresowe są prawidłowe;
 - 6) wskazane w pismach procesowych załączniki zostały prawidłowo złożone i znajdują się w aktach sprawy;
 - 7) przewodniczący na podstawie art. 205⁴ § 3 k.p.c. wydał zarządzenie o niekierowaniu sprawy na posiedzenie przygotowawcze, nadając jej inny właściwy bieg poprzez skierowanie jej do rozpoznania na rozprawie.
- III. Ponadto należy przyjąć, że w aktach sprawy znajdują się:
- 1) wszystkie wymagane zarządzenia oraz dowody doręczenia, a także dowody nadania pism stron;
 - 2) odpis postanowienia z dnia 10 października 1985 r. wydanego w sprawie I Ns 789/85 Sądu Rejonowego w Zgierzu o stwierdzeniu nabycia spadku po Pawle Czyżu w częściach po 1/3 przez: Olgę Czyż (żonę Pawła Czyża), Annę Lis i Jana Czyża ze stwierdzeniem prawomocności;
 - 3) decyzja Naczelnika Urzędu Skarbowego w Zgierzu z dnia 15 grudnia 1985 r. dotycząca wymiaru podatku od spadków i darowizn należnego od Anny Lis z tytułu dziedziczenia po zmarłym Pawle Czyżu;
 - 4) decyzje Urzędu Miasta w Zgierzu w sprawie ustalenia podatku od przedmiotowej nieruchomości za lata 1986-2022 dotyczące zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnika, jako współwłaścicieli tej nieruchomości oraz dowody uiszczenia corocznie przez wnioskodawczynię 1/6 części kwoty podatku od przedmiotowej nieruchomości za lata 1986-2022;
 - 5) wydruk z księgi wieczystej KW nr LD1 G/00000677/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych, z którego wynika, że właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35 są Anna Lis w 1/6 części i Jan Czyż w 5/6 częściach.

- IV. Sporządzając apelację lub opinię należy podpisać ją imieniem i nazwiskiem osoby, która - zgodnie z treścią zadania - powinna złożyć podpis pod tym pismem.
- V. W razie przygotowania apelacji, należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Łodzi Wydział III Cywilny Odwoławczy, 90-921 Łódź, Plac Dąbrowskiego 5.
- VI. W przypadku uznania, że zasadne jest przygotowanie apelacji, zdający nie ma obowiązku określenia wysokości należnej opłaty sądowej ani wykazywania faktu jej uiszczenia.
- VII. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.

*Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Zgierzu
wpłynęło dnia 2 stycznia 2023 r.
st. sekr. Anna Mała
(podpis)*

Łódź, dnia 31 grudnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy
w Zgierzu
Wydział I Cywilny
ul. Sokółowska 6
95-100 Zgierz**

Wnioskodawczyni: Anna Lis (z domu Czyż)
PESEL: 52101505646
ul. Długa 5 m 12
93-200 Łódź

Uczestnik postępowania: Jan Czyż
PESEL: 54012205614
ul. Miła 35
95-100 Zgierz

Wartość przedmiotu działu: 360 000 zł
Wartość udziału spadkowego: 60 000 zł
Opłata sądowa od wniosku - uiszczona

**WNIOSEK
o dział spadku ze zniesieniem współwłasności**

Wnoszę o:

- 1) ustalenie, że w skład spadku po Pawle Czyżu wchodzi udział wynoszący 1/6 część prawa własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5;
- 2) dokonanie działu spadku po Pawle Czyżu ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w pkt. 1 w ten sposób, że prawo własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5 przyznać w całości Janowi Czyżowi;
- 3) zasądzenie od uczestnika postępowania Jana Czyża na rzecz wnioskodawczyni Anny Lis kwoty 60 000 zł tytułem spłaty;
- 4) zasądzenie od uczestnika postępowania Jana Czyża na rzecz wnioskodawczyni Anny Lis kwoty 9 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad swój udział za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia niniejszego wniosku uczestnikowi postępowania - do dnia zapłaty;

5) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów:

a) z zeznań świadków:

- Piotra Lisa, zam. 92-670 Łódź, ul. Owalna 7 m. 5,

- Adama Nowego, zam. 95-100 Zgierz, ul. Miła 37

w celu wykazania faktów częstego przebywania przez Annę Lis w przedmiotowej nieruchomości, także po 10 maja 1980 r. aż do lata 2015 r., wykonywania przez wnioskodawczynię prawa własności w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, samoistnego posiadania tej nieruchomości, partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości oraz bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35 przez uczestnika postępowania Jana Czyża ponad swój udział po dniu 1 lipca 2015 r.;

b) z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości oraz czynszów celem dokonania wyceny 1/6 udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej i własności budynku posadowionego na nieruchomości w Zgierzu przy ul. Miłej 35 oraz wartości 1/6 czynszu za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r.;

c) z następujących dokumentów:

- postanowienia z dnia 10 października 1985 r. wydanego w sprawie I Ns 789/85 Sądu Rejonowego w Zgierzu dla wykazania faktu dziedziczenia spadku po zmarłym Pawle Czyżu w częściach po 1/3 przez każdą ze stron niniejszego postępowania oraz przez Olgę Czyż (żonę Pawła Czyża);

- pisma wnioskodawczyni z dnia 10 sierpnia 2016 r. skierowanego do uczestnika postępowania o umożliwienie jej korzystania z nieruchomości położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35;

6) zaniechanie wyznaczenia posiedzenia przygotowawczego, gdyż nie przyczyni się to do przyspieszenia rozpoznania sprawy oraz ze względu na brak zainteresowania uczestnika postępowania zawarciem ugody na obecnym etapie postępowania (art. 205⁴ § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Uzasadnienie

Prawo własności nieruchomości położonej w Zgierzu przy ulicy Miłej 35 oraz własność posadowionego na tej nieruchomości budynku stanowiącego dom jednorodzinny należały do majątku wspólnego małżonków Pawła i Olgi Czyż.

Paweł Czyż zmarł 10 maja 1980 r. i postanowieniem z dnia 10 października 1985 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie I Ns 789/85 ustalił, że spadek po zmarłym Pawle Czyżu dziedziczą w częściach po 1/3 każda ze stron niniejszego postępowania oraz Olga Czyż - żona Pawła Czyża.

Dowód: odpis postanowienia z dnia 10 października 1985 r. wydanego w sprawie I Ns 789/85 Sądu Rejonowego w Zgierzu ze stwierdzeniem prawomocności.

W skład spadku po zmarłym Pawle Czyżu wchodzi jedynie udział w 1/2 prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35.

Wnioskodawczyni nabyła swój udział w drodze dziedziczenia po ojcu stron postępowania Pawle Czyżu. Natomiast uczestnik postępowania nabył swój udział w 1/6 części prawa własności tej nieruchomości w drodze dziedziczenia po ojcu stron Pawle Czyżu oraz w drodze darowizny 4/6 części udziału od matki stron Olgi Czyż.

Obecnie prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35 w 1/6 części należy do wnioskodawczyni Anny Lis i w 5/6 częściach do uczestnika postępowania – Jana Czyża.

Dowód: wydruk z księgi wieczystej o numerze LD1 G/00000677/5 - Sądu Rejonowego w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wniosek o dział spadku ze zniesieniem współwłasności wskazany w niniejszym wniosku uzasadniony jest tym, że całość przedmiotu niniejszego postępowania, tj. nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w Zgierzu przy ul. Miłej 35 znajduje się w posiadaniu uczestnika postępowania Jana Czyża, który praktycznie od urodzenia mieszka na tej nieruchomości, obecnie wraz ze swą żoną Niną i córką. Natomiast wnioskodawczyni Anna Lis wyprowadziła się z tego domu 5 kwietnia 1980 r. po zawarciu związku małżeńskiego i od tego czasu na stałe zamieszkuje w Łodzi pod adresem wskazanym we wniosku.

Anna Lis jednak często przebywała na przedmiotowej nieruchomości także po 10 maja 1980 r. aż do lata 2015 r., wykonywała swe prawo własności w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości.

Jednak od siedmiu lat wnioskodawczyni nie ma możliwości korzystania z przysługującego jej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, a zwłaszcza z budynku mieszkalnego, bowiem uczestnik postępowania od tego czasu nie wpuszcza wnioskodawczyni na teren posesji, mimo że wnioskodawczyni wielokrotnie go o to prosiła, zarówno ustnie, jak również pisemnie.

Dowód: zeznania świadków wskazanych we wniosku, zeznania stron, pismo wnioskodawczyni z dnia 10 sierpnia 2016 r. skierowane do uczestnika postępowania.

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 360 000 zł.

Dowód: opinia biegłego ds. wyceny nieruchomości oraz zeznania stron.

Wnioskodawczyni nie posiada środków finansowych, aby dokonać spłaty uczestnika postępowania w całości i w rozsądnym terminie. Wnioskodawczyni jest wdową, utrzymuje się z emerytury w wysokości 2 100 zł, prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe, ponosi koszty utrzymania spółdzielczego mieszkania, w którym zamieszkuje, a koszty te ostatnio bardzo wzrosły.

Ponadto uczestnikowi postępowania przysługuje znacznie większy udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości niż wnioskodawczyni. Dlatego też wnioskodawczyni wnosi o dokonanie działu spadku po Pawle Czyżu ze zniesieniem współwłasności w taki sposób,

żeby prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5 przyznać w całości Janowi Czyżowi i o zasądzenie od uczestnika postępowania Jana Czyża na rzecz wnioskodawczynie Anny Lis kwoty 60 000 zł tytułem spłaty.

Ponadto uczestnik postępowania korzysta z przedmiotowej nieruchomości ponad swój udział. Wartość jednomiesięcznego czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości wynosi 600 zł, czyli 1/6 wynosi 100 zł, natomiast za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r., czyli za 90 miesięcy, należność z tego tytułu wynosi 9 000 zł (100 zł x 90 m-cy). Dlatego wnioskodawczynie dochodzi zapłaty 9 000 zł za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. z tytułu wynagrodzenia należnego wnioskodawczynie od uczestnika postępowania wobec korzystania z przedmiotowej nieruchomości ponad jego udział bez tytułu prawnego. Za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy za czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego. W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie powinno obejmować to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę (wyrok SN z dn. 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13).

Dowód: zeznania świadków wskazanych we wniosku, zeznania wnioskodawczynie, pismo wnioskodawczynie z dnia 10 sierpnia 2016 r., opinia biegłego ds. wyceny czynszu.

Wnioskodawczynie wielokrotnie zwracała się do uczestnika postępowania o uzgodnienie sposobu działu spadku celem przedstawienia go Sądowi oraz o uzgodnienie wysokości spłat należnych wnioskodawczynie, a także odszkodowania za bezumowne korzystanie przez uczestnika postępowania z przedmiotowej nieruchomości ponad jego udział bez tytułu prawnego. Niestety mimo próśb wnioskodawczynie i przedstawionych przez nią propozycji finansowych rozliczeń, uczestnik postępowania nie wyraził zgody na przedstawione propozycje.

Wezwania uczestnika postępowania przez wnioskodawczynię do wypracowania zasad podziału i rozliczeń między stronami w pełni wyczerpuje przesłanki próby „innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu” w rozumieniu art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dowód: zeznania świadka Piotra Lisa i wnioskodawczynie.

Właściwość tutejszego Sądu uzasadnia miejsce ostatniego zamieszkania spadkodawcy Jana Czyża oraz miejsce położenia przedmiotowej nieruchomości.

Ze względu na powyższe wnoszę jak wyżej.

Wnioskodawczynie
Anna Lis
(podpis)

Załączniki:

- odpis wniosku wraz z załącznikami;
- dowód opłaty sądowej;
- odpis prawomocnego postanowienia SR w Zgierzu z dnia 10 października 1985 r., sygn. akt I Ns 789/85;
- odpis wezwania uczestnika postępowania przez wnioskodawczynię pismem z dnia 10 sierpnia 2016 r. o umożliwienie korzystania z nieruchomości z propozycją rozliczenia stron;
- wydruk z księgi wieczystej nr LD 1 G/00000677/5.

/odpis/

Łódź, dnia 10 sierpnia 2016 r.

Jan Czyż
ul. Miła 35
95-100 Zgierz

Prośba o umożliwienie korzystania z nieruchomości oraz propozycja rozliczenia

Bardzo proszę o umożliwienie mi korzystania z działki i naszego domu rodzinnego w Zgierzu przy ul. Miłej 35. Działka i dom ten stanowiły własność naszych rodziców. Po śmierci naszego Taty do mnie należy 1/6 tej działki i domu, do Ciebie należała też 1/6 część a do naszej Mamy 4/6 tej nieruchomości. Mama podarowała Ci swój udział i dlatego do Ciebie należy obecnie 5/6 części tej nieruchomości. Ponieważ nie zostało jeszcze przeprowadzone postępowanie o dział spadku po naszym Tacie, to do mnie nadal należy 1/6 działki i znajdującego się na niej domu, mimo to od końca czerwca 2015 r. nie pozwalasz mi korzystać zarówno z działki, jak i z domu. Nie pozwalasz mi nawet wejść na teren działki, nie mówiąc już o wpuszczeniu mnie do domu, mimo że wiele razy Cię o to prosiłam. Dlatego teraz na piśmie proszę Cię o umożliwienie mi korzystania z domu i działki, skoro jestem ich pełnoprawną współwłaścicielką.

Poza tym w nawiązaniu do wcześniejszych kilkakrotnych rozmów, które prowadziliśmy przy współudziale naszych małżonków na temat ostatecznego rozliczenia i podziału spadku, skoro w rzeczywistości dysponujesz całą działką i domem, proszę Cię kolejny raz o zapłatę na moją rzecz 1/6 wartości domu i działki, stosownie do mojego udziału, czyli 60 000 zł oraz odszkodowania w kwocie po 100 zł miesięcznie za to, że od lipca 2015 r. wyłącznie Ty korzystasz z całej działki i całego domu, a więc korzystasz także z mojej własności w ramach mojego udziału. Jeżeli to uczynisz, notarialnie przepiszę swój udział na Ciebie i staniesz się pełnoprawnym właścicielem całej działki i całego domu.

Oczekuję pilnie na Twoją odpowiedź.

Anna Lis
(podpis)

*Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Zgierzu
wpłynęło dnia 31 stycznia 2023 r.
st. sekr. Anna Mała
(podpis)*

Zgierz, dnia 30 stycznia 2023 r.

**Sąd Rejonowy
w Zgierzu
Wydział I Cywilny
ul. Sokołowska 6
95-100 Zgierz**

Wnioskodawczyni: Anna Lis

Uczestnik postępowania: Jan Czyż

Sygn. akt I Ns 10/23

ODPOWIEDŹ NA WNIOSEK O DZIAŁ SPADKU ZE ZNIESIENIEM WSPÓŁWŁASNOŚCI

W odpowiedzi na wniosek o dział spadku ze zniesieniem współwłasności, doręczony mi w dniu 9 stycznia 2023 r.

- 1) wnoszę o stwierdzenie, że uczestnik postępowania Jan Czyż, zamieszkały w Zgierzu przy ul. Miłej 35, nabył przez zasiedzenie z mocy prawa z dniem 10 maja 2010 r. udział w wysokości 1/6 (jedna szóstka) części w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, stanowiącej działkę o numerze 107, o powierzchni 0,0540 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5 należący z tytułu dziedziczenia do wnioskodawczyni Anny Lis;
- 2) podnoszę zarzut zasiedzenia prawa własności nieruchomości opisanej wyżej w punkcie 1) niniejszego pisma i w związku z tym wnoszę o:
 - a) oddalenie wniosku o dział spadku ze zniesieniem współwłasności zawartego w punkcie 2 Wniosku o dział spadku ze zniesieniem współwłasności;
 - b) oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwoty 60 000 zł;
 - c) oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad swój udział za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia wniosku uczestnikowi postępowania do dnia zapłaty;
- 3) z ostrożności podnoszę ponadto zarzut przedawnienia roszczenia o zasądzenie ode mnie jako uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości ponad swój

udział za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia wniosku uczestnikowi postępowania, do dnia zapłaty.

Ponadto wnoszę o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków:

- Niny Czyż (adres uczestnika postępowania)
 - Michała Wolnego, zam. 91-100 Zgierz, ul. Nowa 5
- oraz dowodu z przesłuchania uczestnika postępowania

A) dla wykazania faktów, że wnioskodawczyni Anna Lis:

- a) wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości jeszcze przed śmiercią naszego ojca Pawła Czyża,
 - b) nie przebywała na tej nieruchomości i nie korzystała z niej po śmierci Pawła Czyża, tj. po dniu 10 maja 1980 r., nie wykonywała w żaden sposób swego prawa własności względem tej nieruchomości, nie czyniła żadnych nakładów na nieruchomość, nie partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości i nie występowała o umożliwienie jej przez uczestnika postępowania korzystania z przedmiotowej nieruchomości;
- B) dla wykazania faktów, że przedmiotową nieruchomością po wyprowadzeniu się wnioskodawczyni w 1980 r. władała jak właściciel wyłącznie uczestnik postępowania, który czynił nakłady na tę nieruchomość, czynił inwestycje, zarządzał nią oraz czerpał z niej pożytki;

ponadto:

- 4) kwestionuję dokonaną przez wnioskodawczynię wycenę 1/6 przysługującego wcześniej jej udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej na kwotę 60 000 zł;
- 5) kwestionuję także prawidłowość dokonanej przez wnioskodawczynię wyceny należności za rzekomo bezumowne korzystanie przez uczestnika postępowania z przedmiotowej nieruchomości ponad swój udział na kwotę 9 000 zł;
- 6) wnoszę o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości celem wyceny wartości 1/6 części udziału w prawie własności gruntu i budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości, a także wyliczenia wartości czynszu, a następnie 1/6 części tego czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości w latach 2015-2022.

UZASADNIENIE

Przyznaję, że prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35 do 10 maja 1980 r., tj. do śmierci Pawła Czyża należało do majątku wspólnego naszych rodziców, tj. małżonków Pawła i Olgi Czyż.

Spadek po Pawle Czyżu z mocy ustawy nabyła jego żona Olga Czyż oraz dzieci Anna Lis z d. Czyż (wnioskodawczyni) i Jan Czyż (uczestnik postępowania), po 1/3 części każde z nich, co potwierdził w swym prawomocnym postanowieniu z dnia 10 października 1985 r., wydanym w sprawie I Ns 789/85, Sąd Rejonowy w Zgierzu.

Tak więc Oldze Czyż przysługiwało prawo własności przedmiotowej nieruchomości w 4/6 częściach, a wnioskodawczyni i uczestnikowi postępowania w 1/6 części każdemu z nich.

W dniu 1 września 1990 r. nasza matka Olga Czyż darowała na moją rzecz przysługujący jej udział 4/6 części w prawie własności tej nieruchomości.

Bezsporne – zeznania stron, wpis w księdze wieczystej.

Nie kwestionuję, że w skład spadku po naszym zmarłym ojcu Pawle Czyżu wchodzi jedynie udział w prawie własności nieruchomości położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę gruntu o numerze 107, o powierzchni 0,0540 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5.

Dowód: zeznania stron i świadka Niny Czyż.

Wnioskodawczyni Anna Lis mieszkała w przedmiotowej nieruchomości, jednak w kwietniu 1980 r. po swoim ślubie, krótko przed śmiercią spadkodawcy wyprowadziła się do Łodzi i od tamtego czasu mieszka pod adresem wskazanym we wniosku. Od tej daty nie interesowała się przedmiotową nieruchomością, nie czyniła na nią żadnych nakładów, nie pokrywała kosztów niezbędnych napraw i remontów, nie partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości i nie uczestniczyła w podejmowaniu decyzji związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Tak więc od daty wyprowadzenia się z tej nieruchomości nie wykonywała żadnych uprawnień, które przysługiwały jej jako współwłaścicielce w 1/6 części nieruchomości, czyli pozostawiła mi całkowitą swobodę w zakresie korzystania z całej nieruchomości i zarządzania nią. Wbrew twierdzeniom zawartym we wniosku – siostra wiedząc, że przysługuje jej jako współwłaścicielce prawo we współwłasności przedmiotowej nieruchomości gruntowej i znajdującego się na niej budynku, nigdy nie zgłaszała żadnych roszczeń i pretensji, a zwłaszcza nigdy nie zwracała się do mnie i nie żądała dopuszczenia jej do możliwości korzystania z domu lub działki.

Dowód: zeznania świadka Niny Czyż.

Ja mieszkam na terenie przedmiotowej nieruchomości od urodzenia, w tym nieprzerwanie od śmierci spadkodawcy w dniu 10 maja 1980 r. aż do chwili obecnej. Po zawarciu przeze mnie związku małżeńskiego mieszka tu także moja żona Nina oraz nasza córka. Przez cały ten czas posiadam całą przedmiotową nieruchomość i władam nią jak wyłączny właściciel. Poczyniłem na tę nieruchomość wiele nakładów i przeprowadziłem wiele remontów. Nigdy o tych pracach nie informowałem wnioskodawczyni i nie uzgadniałem z nią sposobu władania tą nieruchomością, jak również nie ustalałem konieczności przeprowadzania remontów oraz nowych inwestycji w tym budynku. Również wyłącznie ja pobierałem korzyści z tej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadków Niny Czyż i Michała Wolnego.

Ponieważ od śmierci spadkodawcy Pawła Czyża, tj. od dnia 10 maja 1980 r. do daty złożenia wniosku w tej sprawie przez wnioskodawczynię upłynęło ponad 40 lat i to ja w tym czasie

faktycznie władałem i nadal władam całą przedmiotową nieruchomością, w tym także domem mieszkalnym, przy czym od dnia śmierci naszego ojca wnioskodawczyni nie wykonywała żadnych uprawnień jako współwłaścicielka w 1/6 części przedmiotowej nieruchomości, dlatego uzasadniony jest mój wniosek o stwierdzenie, że nabyłem przez zasiedzenie z mocy prawa z dniem 10 maja 2010 r. udział w wysokości 1/6 części we współdziale prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej należący do wnioskodawczyni Anny Lis z tytułu dziedziczenia po naszym ojcu - Pawle Czyżu. W konsekwencji udział w 1/6 prawa własności należący wcześniej do wnioskodawczyni nie może w chwili obecnej podlegać podziałowi, gdyż nie należy już do masy spadkowej po Pawle Czyżu. Tak więc wnioskodawczyni nie może skutecznie domagać się przeniesienia na mnie przez Sąd swojego udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości za wynagrodzeniem, bowiem w dacie złożenia wniosku w tej sprawie praw tych już nie posiadała. Dlatego też wnoszę o oddalenie wniosku o dział spadku ze zniesieniem współwłasności, oddalenie wniosku o zasądzenie ode mnie na rzecz wnioskodawczyni 60 000 zł, a także oddalenie wniosku o zasądzenie ode mnie na jej rzecz 9 000 zł tytułem wynagrodzenia za rzekomo bezumowne korzystanie przeze mnie z tej nieruchomości ponad mój udział za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z odsetkami.

Tylko z ostrożności podnoszę zarzut przedawnienia roszczenia wobec wniosku o zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni ode mnie jako uczestnika postępowania kwoty 9 000 zł tytułem wynagrodzenia za rzekomo bezumowne korzystanie przeze mnie z tej nieruchomości ponad mój udział za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od doręczenia mi odpisu wniosku w tej sprawie, do dnia zapłaty. Zgłaszając to żądanie wnioskodawczyni żąda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za każdy miesiąc tego okresu, przyjmując, że wartość jej udziału wynosi 100 zł miesięcznie i przyjmuje tę kwotę jako wartość należnego jej miesięcznego czynszu najmu. Tym samym roszczenie to ma charakter roszczenia okresowego, a zatem przedawnia się w okresie trzech lat. Niezależnie od zarzutu przedawnienia, kwestionuję wskazaną przez wnioskodawczynię wartość jednomiesięcznego czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości określoną na kwotę 600 zł. Nie wiadomo na jakiej podstawie wnioskodawczyni wyliczyła tę kwotę i jakie czynniki wzięła pod uwagę przy swej kalkulacji.

Kwestionuję też dokonaną przez wnioskodawczynię wycenę 1/6 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę 60 000 zł. Mając na uwadze ceny podobnych nieruchomości osiągniętych w naszej okolicy, uważam, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 240 000 zł, a więc wartość udziału 1/6 wynosi 40 000 zł, a nie 60 000 zł, tak jak żąda wnioskodawczyni.

Wreszcie zaprzeczam bym kiedykolwiek otrzymał pismo od wnioskodawczyni, datowane na 10 sierpnia 2016 r., załączone w odpisie do wniosku wszczynającego postępowanie w tej sprawie.

Jan Czyż
(podpis)

Załącznik:
- odpis pisma

PROTOKÓŁ

Dnia 31 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Zgierzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Miłosz Poważny

Protokolant: Teresa Cichosz

rozpoznał na rozprawie w dniu 31 marca 2023 r. w Zgierzu

sprawę z wniosku Anny Lis

z udziałem Jana Czyża

o dział spadku i zniesienie współwłasności

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 9:00.

Przewodniczący informuje, że z uwagi na brak uprawnień protokolanta do nagrywania w systemie ReCourt Sąd odstąpił od sporządzania protokołu z rejestracją obrazu i dźwięku, a protokół rozprawy zostanie sporządzony w formie pisemnej.

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Wnioskodawczyni Anna Lis oraz uczestnik postępowania Jan Czyż.

Stawili się świadkowie: Piotr Lis, Adam Nowy, Nina Czyż i Michał Wolny.

Na zarządzenie Przewodniczącego świadkowie opuszczają salę rozpraw i oczekują na wezwanie celem przesłuchania.

Wnioskodawczyni popiera wniosek

Uczestnik postępowania nie uznaje żądań wnioskodawczyni i popiera swoje stanowisko, jak w odpowiedzi na wniosek.

Sąd postanowił przesłuchać informacyjnie strony.

Wnioskodawczyni Anna Lis informacyjnie wyjaśnia:

Paweł Czyż był moim ojcem, zmarł 10 maja 1980 r. Rodzice byli właścicielami nieruchomości położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, na której wybudowali dom jednorodzinny. Ja się wyprowadziłam z tego domu po ślubie w kwietniu 1980 r. i zamieszkałam z mężem w Łodzi. Po śmierci taty, w domu rodzinnym pozostała mama i brat, tj. uczestnik postępowania. Pięć lat po śmierci taty - w 1985 r. toczyło się postępowanie o nabycie spadku i Sąd stwierdził, że każde z nas, tj. mama, ja i brat odziedziczyło spadek po Pawle Czyżu w 1/3 części. Mama darowała bratu, tj. uczestnikowi postępowania cały swój udział w przedmiotowej nieruchomości, czyli 4/6, aktem notarialnym w dniu 1 września 1990 r. Mój udział w całej nieruchomości wynosił przez cały czas 1/6 i tak jest do chwili obecnej. Ja płaciłam 1/6 należnego podatku od przedmiotowej nieruchomości, bo decyzje

podatkowe przychodziły do mnie i do brata jako współwłaścicieli, na adres każdego z nas. Do Zgierza na ulicę Miłą 35 przez cały czas jeździłam bardzo często i zachowywałam się tam jak u siebie, bo przecież byłam i jestem współwłaścicielką tej nieruchomości, a poza tym tam mieszkała moja mama, którą często odwiedzałam. Poza tym bywałam tam na każde święta. Brat się ożenił i mieszka tam na stałe ze swoją rodziną, tj. z żoną Niną i córką. Ja mam jedyne go syna, który teraz ma 40 lat. Mama zmarła 10 czerwca 2015 r., nie toczyła się żadna sprawa o nabycie spadku po mamie, bo w dacie śmierci mama nie zostawiła żadnego majątku. Od śmierci mamy nie mogę wejść na teren posesji, bo brat zmienił zamki i nie wpuszcza mnie ani na działkę, ani do domu. Sprawę podziału spadku po naszym tacie chciałam załatwić polubownie jeszcze za życia mego męża i mamy. Kilka razy nawet spotkaliśmy się w tym domu w czwórkę, tj. ja i mój mąż oraz brat z bratową, żeby ustalić, ile pieniędzy powinnam otrzymać jako spłatę za swój udział w tej nieruchomości. Rozmowy trwały długo, spotykaliśmy się chyba pięć razy, brat i bratowa ostatecznie zaproponowali mi spłatę 50 000 zł, ale potem się z tego wycofali i nie wracali już do tego tematu. Robiłam obecnie rozeznanie w biurze obrotu nieruchomościami w Zgierzu i tam wycenili, że ta nieruchomość jest warta 360 000 zł, dlatego wnoszę, by Sąd zasądził na moją rzecz jako wartość mego udziału w tej nieruchomości 1/6 tej kwoty, czyli 60 000 zł, a wtedy brat przejmie całą tę nieruchomość na własność.

Uczestnik postępowania Jan Czyż informacyjnie wyjaśnia:

W kwietniu 1980 r. siostra wyprowadziła się do Łodzi i od tego czasu w ogóle nie partycypowała w kosztach napraw oraz modernizacji naszego domu rodzinnego. Ja dbałem o ten dom, remontowałem go, położyłem nowy dach, wymieniłem okna, bo stare były już nieszczelne, zmieniłem ogrzewanie i w miejsce pieców węglowych zainstalowałem centralne ogrzewanie, naprawiłem też ogrodzenie całej działki. Nie pytałem siostry o zgodę na te prace, bo wiedziałem, że i tak się nie zgodzi. Zawsze mówiła, że skoro ja tam mieszkam z rodziną, to te remonty są moją sprawą, a ona remontuje swoje mieszkanie w blokach, tam gdzie mieszka. Ja płacę podatek w wysokości 5/6 kwoty podatku, czyli za swoją część, a siostra w 1/6 części należnej kwoty podatku, czyli tyle, ile wynosił jej udział w tej nieruchomości. Do śmierci mamy w 2015 r. siostra odwiedzała mnie i mamę. Nawet często przyjeżdżała z mężem i synem, gdy ten był chłopcem. Wizyty te miały charakter rodzinny, spędzaliśmy też razem święta. Teraz między nami stosunki układają się bardzo źle. Siostra nie żądała ode mnie wydzielenia jej części budynku do korzystania w tej nieruchomości. Nie otrzymałem listu siostry o dopuszczenie jej do korzystania z nieruchomości. Ja nie żądałem od siostry zwrotu pieniędzy za remonty, które przeprowadzałem w naszym domu.

POSTANOWIENIE

Sąd postanowił dopuścić dowód z zeznań świadków Piotra Lisa, Adama Nowego dla wykazania faktów wskazanych we wniosku oraz z zeznań świadków Niny Czyż i Michała Wolnego dla wykazania faktów wskazanych w odpowiedzi na wniosek.

Ogłoszono

Wezwano świadka Piotra Lisa.

Staje świadek Piotr Lis, którego tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii ABC numer 234561, lat 40, handlowiec, syn wnioskodawczyni, siostrzeniec uczestnika postępowania, pouczony o prawie do odmowy składania zeznań oświadcza, że

chce zeznawać, niekarany za składanie fałszywych zeznań, pouczony o obowiązku mówienia prawdy i odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia.

Świadek Piotr Lis zeznaje:

Wiem, że ta sprawa dotyczy spadku po moim dziadku. Mama nie korzysta obecnie z nieruchomości przy ulicy Miłej 35 w Zgierzu, bo nie ma kluczy, a wujek Jan wyrzucił ją z tego domu. Było to krótko po śmierci babci w 2015 r. Mimo że moi rodzice mieszkali w Łodzi, to ja się urodziłem w tym domu i tam się wychowywałem do czasu, gdy poszedłem do szkoły, czyli do 1990 r. Od 1990 r. mieszkalem w Łodzi z rodzicami, w tym mieszkaniu, w którym mieszka do dziś moja mama. Mama często jeździła do Zgierza na tę nieruchomość, tak jak do siebie. Zawsze mówiła, że należy jej się część rodzinnego domu, a wujek w rozmowach to potwierdzał. Mówił, że przecież nie robi krzywdy siostrze, bo wie, że część domu należy do niej. Nie wiem dokładnie jakie prace i czynności mama wykonywała na tej nieruchomości. Rosły tam drzewa owocowe zasadzone przez moich dziadków, którzy mówili, że zrobili to dla córki i syna, i to oni mają zbierać owoce z tych drzew. Dodatkowo babcia jedną jabłoń posadziła dla mnie, a drugą dla córki wuja. Jak bywałem na tej nieruchomości, to zbierałem owoce z tego drzewa, nie ruszałem warzyw, które tam rosły i które posadził wujek. Wiem, że mama cały czas płaci przypadającą na nią część podatku za działkę i za dom. Nie wiem, czy mama ponosiła inne koszty utrzymania tej nieruchomości i czy uczestniczyła w kosztach remontów, które były tam przeprowadzane. Mieszkanie w bloku w Łodzi, w którym mieszkaliśmy jest małe, mała jest także komórka przynależna do tego mieszkania, dlatego tata jakieś rzeczy trzymał na terenie przedmiotowej działki, pod tarasem od strony ogrodu, np. części do samochodu, koła, itp. Tata był introligatorem i na strychu tego domu po prawej stronie miał wydzielone pomieszczenie na swój warsztat, były tam też maszyny potrzebne tacie do jego pracy. Tata zmarł w 2010 r. Jeszcze jak tata żył, rodzice chcieli aby wujek spłacił mamę z jej 1/6 części i w ten sposób zostałby właścicielem całości tej nieruchomości. Wiem, że kilka razy rodzice i wujek wspólnie z jego żoną spotykali się i rozmawiali na ten temat, chcieli zapłacić mamie za jej udział, nie wiem dokładnie jaką kwotę, jednak ostatecznie do porozumienia w tej sprawie nie doszło i sytuacja pozostała bez zmian, to znaczy mama nadal była i jest współwłaścicielką tej nieruchomości. Przez cały czas mama odwiedzała babcię w Zgierzu, z którą jako córka była bardzo emocjonalnie związana. Przez ostatnie trzy lata swego życia babcia była obłożnie chora i mama, zwłaszcza w tym okresie, była bardzo często na tej nieruchomości, bo pielęgnowała babcię. Spała często w tym domu i czuła się w nim jak u siebie. Babcia zmarła w 2015 r. Krótko po śmierci babci wujek zmienił zamki w furtce oraz w drzwiach wejściowych do tego domu i zabronił mamie wchodzić na teren tej posesji. Mama bardzo to przeżyła i prosiła wujka, aby jednak się porozumieli i żeby wujek przejął całą działkę oraz dom i spłacił mamę. Jednak i tym razem wujek odmówił, mimo propozycji mamy. Wujek nigdy nie zaprzeczał, że mama jest współwłaścicielką tej nieruchomości. Ja przez dwa lata, tj. od 2010 r. do 2012 r. pracowałem za granicą i przez ten czas garażowałem swój samochód na przedmiotowej działce, bo nie chciałem, żeby samochód stał pod blokiem rodziców. To mama poradziła mi i powiedziała żebym zostawił ten samochód u niej na działce. Nie pytałem wujka o zgodę, tylko mu oświadczyłem, że chcę tam garażować swój samochód i że mama mi na to pozwoliła jako współwłaścicielka. Wujek nie oponował i mój samochód stał tam przez te dwa lata.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

Wezwano świadka Adama Nowego.

Staje świadek Adam Nowy, którego tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii ABC numer 567123, lat 50, magazynier, obcy, niekarany za składanie fałszywych zeznań, pouczony o obowiązku mówienia prawdy i odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia.

Świadek Adam Nowy zeznaje:

Znam strony od 1990 r. Wtedy się przeprowadziłem i zamieszkałem w Zgierzu przy ul. Miłej 37. Jestem sąsiadem małżonków Czyż, a panią Annę Lis znam z widzenia, bo bardzo często bywała na sąsiedniej nieruchomości, we wcześniejszych latach, niekiedy również z mężem i synem. W ostatnich kilku latach przed śmiercią mamy stron nawet często mieszkała praktycznie na tej nieruchomości. Wiem, że się opiekowała wówczas obłożnie chorą mamą. Jednak od śmierci starszej pani Czyż, to było chyba w 2015 r., już nie widuję wnioskodawczynie u sąsiadów. Wiem, że kiedyś pani Lis chciała wejść na teren tej nieruchomości, ale sąsiad i jego żona nie wyrazili na to zgody i wymienili zamki oraz klucze w furtce i w domu, tak, że obecnie wnioskodawczynie już nie może tam wejść. W tamtym czasie spotkałem ją przypadkowo na ulicy, żaliła się wówczas do mnie i mówiła, że przecież jest współwłaścicielką tej nieruchomości, płaci nawet podatki za swoją część, ale brat ją oszukał i teraz nie pozwala jej wchodzić na tę nieruchomość. Nawet płakała jak to mówiła, bo twierdziła, że jest to jej dom rodzinny i ma do niego sentyment. Widziałem, że dom był remontowany, naprawiany był dach, ściany były ocieplane, wymieniane okna, zmieniane było też ogrodzenie działki. Nie wiem, czy wnioskodawczynie partycypowała w kosztach tych prac. Nie mówiła mi o tym, a ja nie pytałem, bo nie wypadało mi się mieszać w sprawę rodziny.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

Wezwano świadka Michała Wolnego.

Staje świadek Michał Wolny, którego tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii ABC numer 567891, lat 68, emeryt, kuzyn stron – bratanek Pawła Czyża, pouczony o prawie do odmowy składania zeznań oświadcza, że chce zeznawać, niekarany za składanie fałszywych zeznań, pouczony o obowiązku mówienia prawdy i odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia.

Świadek Michał Wolny zeznaje:

Wiem, że sprawa dotyczy podziału spadku po Pawle Czyżu, który był moim wujkiem. Wnioskodawczynie i uczestnik postępowania są moimi kuzynami. Obecnie utrzymuję kontakt tylko z Janem, odwiedzam go i jego rodzinę. Wiem, jak układały się kontakty między rodzeństwem. Wnioskodawczynie nie mieszka w domu przy ul. Miłej w Zgierzu. Wyprowadziła się po śmierci ojca stron w 1980 r. Nie wiem, gdzie teraz mieszka. Jak żył wujek Paweł, byłem częstym gościem w domu wujostwa. Obecnie bywam tam rzadko, ale utrzymuję kontakty z Janem i jego żoną. Wiem, że były prowadzone remonty ich domu przy

ulicy Miłej. Pamiętam na przykład remont dachu, ogrzewania, wymianę okien. Gdy były przeprowadzane te remonty, to wujek już nie żył. Właścicielami domu byli młodzi Czyżowie – Jan i Nina, oni tam mieszkali i mieszkają, i to oni decydowali o tych remontach. Nie wiem, czy Anna Lis wiedziała o tych remontach, czy wyrażała na nie zgodę i czy dokładała się do zapłaty za te remonty. Wiem, że często spała w tym domu, gdy chorowała ciocia Olga. Chyba nie miała w tym domu wydzielonego pokoju do swojego wyłącznego korzystania, ale nie wiem tego na pewno. Myślę, że jak była przy ulicy Miłej, to spędzała czas w ogrodzie, a jak nie mieszkała w tym domu, to nie wiem, gdzie mieszkała. Nie wiem, czy pani Anna Lis płaciła podatki za tę nieruchomość.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

Wezwano świadka Ninę Czyż.

Staje świadek Nina Czyż, której tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii ABC numer 345678, lat 68, emerytka, bratowa wnioskodawczynie, żona uczestnika postępowania, pouczone o prawie do odmowy składania zeznań oświadcza, że chce zeznawać, niekarana za składanie fałszywych zeznań, pouczone o obowiązku mówienia prawdy i odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia.

Świadek Nina Czyż zeznaje:

Jestem żoną uczestnika postępowania. Wiem, że sprawa toczy się o spłatę wnioskodawczynie z 1/6 części naszego domu i działki. Mieszkam na tej nieruchomości od 1978 r., czyli od czasu, jak wyszłam za mąż za Jana. W tym czasie żyli jeszcze oboje teściowie i mieszkała tam też wnioskodawczynie jako ich córka. Pani Lis wyszła za mąż w 1980 r., wtedy wyprowadziła się z tej nieruchomości i w tym samym roku przeprowadziła się do Łodzi. Od tego czasu sporadycznie, czyli raz, lub dwa razy w tygodniu przychodziła do nas, ale przede wszystkim przychodziła do swej matki, bo teść zmarł krótko po wyprowadzeniu się wnioskodawczynie. Raz, jak były chrzciny naszej wnuczki w 2014 r., to pamiętam, że przyjechała i zatrzymała się u nas na trzy dni. Nie wiem, kto ją zaprosił, my jej nie zapraszaliśmy, nie wiem też, kto ją powiadomił o terminie chrztu.

Jak zachorowała teściowa i wymagała stałej opieki, to wówczas też szwagierka często przyjeżdżała i opiekowała się matką. Spała w oddzielnym pokoju. Teściowa była obłożnie chora ostatnie dwa lub trzy lata swego życia. W domu na ulicy Miłej wnioskodawczynie nie ma swoich rzeczy. Miała wydzielony pokój i w nim miała swoje mieszkanie w naszym domu. Kilkanaście lat temu wraz z mężem proponowaliśmy, że damy jej 50 000 zł i w ten sposób spłacimy jej udział w tej nieruchomości, ale odmówiła. Mówiła, że jest współwłaścicielką tej nieruchomości i tak ma zostać.

Wykonywaliśmy wraz z mężem remonty w tym domu. Wymieniliśmy okna, bo stare się wypaczyły i były nieszczelne, naprawiliśmy dach, który przeciekał, ociepliliśmy mury. Niektóre prace wykonywał mąż z naszym zięciem, do innych prac najęliśmy specjalistów. Decyzję o remontach podejmowaliśmy sami, nie pytaliśmy o zgodę wnioskodawczynie. Sami płaciliśmy za te naprawy i remonty. Po wykonaniu każdej z tych prac wnioskodawczynie widziała ich efekt. Nie żądaliśmy, by zwróciła część kwoty za te prace, bo twierdziła, że te remonty są niepotrzebne. Mąż płaci podatki, płacił je także już wtedy, gdy żyła i mieszkała z nami jego matka. Nie wiem natomiast, czy wnioskodawczynie też płaci podatki.

Wnioskodawczyni mieszkała w blokach w Łodzi i nie przychodziła na naszą nieruchomość ze swym synem.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

Sąd postanowił:

- dopuścić dowód z przesłuchania stron celem wykazania okresu i sposobu korzystania z nieruchomości przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania;
- przesłuchać strony w trybie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 304 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c.

Ogłoszono

Przewodniczący pouczył strony o obowiązku mówienia prawdy i możliwości ponownego przesłuchania po odebraniu przyrzeczenia.

Wnioskodawczyni Anna Lis, lat 70, emerytka, niekarana za składanie fałszywych zeznań, tożsamość stawiającej Sąd stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego serii DHJ numer 345855, zeznaje:

Potwierdzam wyjaśnienia złożone w czasie przesłuchania informacyjnego. Kontakty z bratem były bardzo dobre do śmierci mamy, czyli do czerwca 2015 r. Do tego czasu korzystałam z całej nieruchomości, zarówno z działki, jak i z domu. Mimo że się przeprowadziłam z mężem do Łodzi, to z uwagi na to, że mieszkanie było małe, nie mogłam wszystkiego zabrać ze sobą i pozostawiłam niektóre nasze rzeczy w komórce na tej posesji i pod tarasem. Były tam też rzeczy mojego męża, który poza tym miał też w tym domu pokój na strychu przeznaczony do wykonywania swojej pracy. Poza tym na terenie tej posesji mój syn parkował samochód przez dwa lata wtedy, gdy pracował za granicą. Synowi zależało, żeby nie zostawiać samochodu pod blokiem, w którym my mieszkaliśmy, bo to było niebezpieczne. Syn nie ustalał niczego z moim bratem i nie pytał go o zgodę. Ja, jako współwłaścicielka tej posesji, pozwoliłam synowi na garażowanie jego samochodu. Brat nie oponował. Przez te wszystkie lata w domu rodzinnym miałam pokój do swojej dyspozycji, mogłam korzystać też z łazienki i kuchni. Jak syn był mały i mój mąż jeszcze żył, to często latem mieszkaliśmy w Zgierzu, w tym moim pokoju, bo na tej nieruchomości był ogród i syn miał tam lepsze warunki, w porównaniu z tymi, gdyby mieszkał w bloku, w Łodzi. Przez ostatnie trzy lata życia mojej mamy praktycznie cały czas tam mieszkaliśmy, bo mama wtedy była już obłożnie chora i to ja sprawowałam opiekę nad mamą. Czasem, gdy mama gorzej się czuła, spałam też w pokoju mamy na rozkładanym fotelu. Brat i bratowa w tym czasie bardzo dobrze się do mnie odnosili, zawsze potwierdzali, że jestem przecież współwłaścicielką. Po śmierci mamy wszystko się zmieniło. Wymienili zamki w drzwiach wejściowych do domu oraz w furtce prowadzącej na posesję i odmówili mi wydania kluczy. Od tego czasu nie mogę wejść nawet na posesję. Przeżywam to, bo przecież to mój dom rodzinny i jestem jego współwłaścicielką. Wysłałam nawet listem poleconym w dniu 10 sierpnia 2016 r. pismo do brata z prośbą o umożliwienie mi korzystania z nieruchomości, jednak brat w ogóle na to pismo nie zareagował. Nie mam potwierdzenia wysłania tego listu, bo gdzieś się zagubiło. Przez te wszystkie lata po 1985 r., gdy Sąd stwierdził, że mama, ja i brat odziedziczyliśmy spadek po 1/3 części po zmarłym tacie, zapłacałam podatek od spadku i w kolejnych latach, aż do dzisiaj opłacałam 1/6 należnego podatku od tej nieruchomości.

W tym miejscu wnioskodawczyni składa decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego w Zgierzu z dnia 15 grudnia 1985 r. dotyczącą wymiaru podatku od spadków i darowizn należnego od

Anny Lis z tytułu dziedziczenia po zmarłym Pawle Czyżu oraz decyzje Urzędu Miasta w Zgierzu w sprawie ustalenia podatku od przedmiotowej nieruchomości za poszczególne lata w okresie 1986–2022, dotyczące zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnika, jako współwłaścicieli tej nieruchomości oraz dowody uiszczania przez wnioskodawczynię 1/6 części kwoty podatku od przedmiotowej nieruchomości za lata 1986-2022, a także kserokopie tych dokumentów, które Przewodniczący wręcza obecnemu uczestnikowi postępowania.

Wnioskodawczyni w dalszym ciągu zeznaje:

Jeszcze za życia mojego męża były rozmowy o dokonaniu spłaty na moją rzecz przez brata i przepisaniu przeze mnie na jego rzecz mego udziału spadkowego, ale brat powiedział, że nasi współmałżonkowie nie mają nic do gadania, chociaż padła ze strony brata i jego żony propozycja zapłaty 50 000 zł tytułem spłaty na moją rzecz. Ostatecznie nie doszło do żadnego porozumienia między mną a bratem w tej sprawie. Ja zawsze podkreślałam, że jestem współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości. Mimo to brat i bratowa nie informowali mnie o planowanych remontach, które mieli zamiar przeprowadzić na tej posesji. Stawiali mnie zawsze przed faktem dokonanym, już po zakończeniu prac remontowych. Jak chciałam zapłacić 1/6 kwot wydatkowanych przez nich na te prace, to nawet nie podali, jakie to były konkretne kwoty, bo twierdzili, że 1/6 część tych należności to jest zbyt mała kwota, a poza tym ja mieszkam w tym domu od czasu do czasu, natomiast oni mieszkają w trójkę, czyli całą rodziną i przez cały rok, więc to oni ponoszą te koszty. Przyznaję, że widziałam, że brat i bratowa wymienili okna, grzejniki i piec, zlecili też naprawę dachu i ogrodzenia.

Po odczytaniu zeznań, wnioskodawczyni nie zgłasza uwag.

Uczestnik postępowania Jan Czyż lat 68, emeryt, niekarany za składanie fałszywych zeznań. Tożsamość stawającego Sąd stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego serii DHT numer 585566, zeznaje:

Potwierdzam wyjaśnienia złożone w czasie przesłuchania informacyjnego. Tata zmarł w maju 1980 r. i została mama, która aż do swojej śmierci w 2015 r. mieszkała w naszym domu. Po śmierci taty każde z nas odziedziczyło 1/3 część należącego wcześniej do niego majątku, liczone od połowy przedmiotowej nieruchomości, bo pozostała połowa należała do mamy. Mama mówiła, że ja więcej robię w tym domu, to więcej dostanę niż siostra i 1 września 1990 r. darowała mi aktem notarialnym swój udział w tej nieruchomości, czyli 4/6. Mówiłem siostrze, że komin się rozlatuje i trzeba go remontować, odpowiedziała, że skoro tam mieszkam, to mam sam wykonać ten remont. Od tego czasu nie uzgadniałem z siostrą żadnych remontów, bo jej to nie interesowało i nie partycypowała w kosztach utrzymania domu. Wykonałem też ocieplenie domu, wymieniałem okna, wyremontowałem ogrodzenie, wymieniałem też bramę i drzwi wejściowe. Po wymianie tych drzwi i bramy, było to krótko po śmierci mamy, nie dałem siostrze kluczy do nich. Siostra miała o to pretensje i stosunki między nami praktycznie uległy zerwaniu, obecnie są bardzo złe. Podatek od nieruchomości płaciłem od swojej części. Siostra chyba płaciła podatek za swoją część, ale nie pytałem jej o to. Nie kwestionuję prawdziwości złożonych dziś przez siostrę decyzji podatkowych i dowodów wpłaty podatku przez nią.

Jak mama żyła, to siostra przyjeżdżała na herbatę, trochę posiedziała i wracała do siebie do Łodzi. Jak żył szwagier, to przechowywał jakieś opony i inne swoje rzeczy pod tarasem na przedmiotowej działce. Ja nie korzystałem z tego tarasu i nie interesowało mnie, co tam pod

nim leży. Nie pamiętam, jak długo te rzeczy tam leżały. Szwagier czasem po coś wchodził na strych, ale nie wiem po co, nie interesowało mnie to. Na terenie mojej nieruchomości garażował też swoim samochodem syn wnioskodawczyni, ale też nie pamiętam w jakim okresie i jak długo. Siostrzeniec pytał mnie o zgodę na to garażowanie i uzgodnił to ze mną. Kiedyś moja żona w rozmowie z wnioskodawczynią i jej mężem zaproponowała, że zapłacimy siostrze 50 000 zł tytułem spłaty za jej udział w naszej nieruchomości, ale siostra odmówiła, bo powiedziała, że chce to załatwić prawnie, sądownie. Ta propozycja była przedstawiona jeszcze jak żył szwagier, dokładnie nie pamiętam, w którym roku. Szwagier zmarł w 2010 r. Było to może pięć lat przed jego śmiercią. Potem już nie wracaliśmy do sprawy tej spłaty.

Po odczytaniu zeznań, uczestnik nie zgłasza uwag.

Wnioskodawczyni popiera żądania zgłoszone we wniosku i wnioski dowodowe w nim zawarte, nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych.

Uczestnik postępowania popiera wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, nie uznaje żądań wnioskodawczyni, nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych.

Wnioskodawczyni wnosi o nieuwzględnienie wniosku uczestnika o zasiedzenie.

POSTANOWIENIE

Sąd postanowił:

1. wydać postanowienie wstępne w przedmiocie wniosku uczestnika o nabycie przez zasiedzenie udziału wynoszącego 1/6 część w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35;
2. odroczyć rozprawę w pozostałym zakresie.

Ogłoszono

Po naradzie Przewodniczący ogłosił postanowienie wstępne przez odczytanie sentencji, podając ustnie zasadnicze motywy rozstrzygnięcia oraz pouczył o prawie, sposobie i terminie zaskarżenia postanowienia wstępnego.

Posiedzenie zakończono o godz. 12.20.

Protokolant:
Teresa Cichosz
(podpis)

Przewodniczący:
Miłosz Poważny
(podpis)

POSTANOWIENIE WSTĘPNE

Dnia 31 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Miłosz Poważny

Protokolant: Teresa Cichosz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2023 r. w Zgierzu

sprawy z wniosku Anny Lis

z udziałem Jana Czyża

o dział spadku po Pawle Czyżu i zniesienie współwłasności

stwierdza, że Jan Czyż nabył przez zasiedzenie z dniem 10 maja 2010 r. udział wynoszący 1/6 (jedną szóstą) części w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 107, o powierzchni 0,0540 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5, należący z tytułu dziedziczenia do Anny Lis.

sędzia Miłosz Poważny
(podpis)

*Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Zgierzu
Wpłynęło dnia 4 kwietnia 2023 r.
st. sekr. Anna Mała
(podpis)*

Łódź, dnia 4 kwietnia 2023 r.

**Sąd Rejonowy
w Zgierzu
Wydział I Cywilny
ul. Sokołowska 6
95-100 Zgierz**

Wnioskodawczyni: Anna Lis

Uczestnik postępowania: Jan Czyż

sygn. akt I Ns 10/23

WNIOSEK

o sporządzenie uzasadnienia postanowienia wstępnego i doręczenie odpisu postanowienia wstępnego z dnia 31 marca 2023 r. wraz z uzasadnieniem

W załączeniu przedstawiam udzielone mi pełnomocnictwo do reprezentowania wnioskodawczyni Anny Lis w przedmiotowej sprawie (wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej) i w imieniu wnioskodawczyni wnoszę o sporządzenie pisemnego uzasadnienia całości postanowienia wstępnego z dnia 31 marca 2023 r. i doręczenie mi odpisu tego postanowienia wraz z uzasadnieniem.

Jednocześnie informuję, że:

1. adres e-mail przeznaczony w mojej Kancelarii do kontaktu z Sądem brzmi ms@kancelaria-abc.pl;
2. numer telefonu przeznaczony w mojej Kancelarii do kontaktu z Sądem to: 600 232 678

*Adwokat Igor Prawy
(podpis)*

Zal.:

- *pełnomocnictwo wraz z opłatą;*
- *znaki opłaty sądowej 100 zł.*

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym upoważniam adwokata Igora Prawego prowadzącego Kancelarię Adwokacką w Zgierzu przy ul. Szerokiej 15, do reprezentowania mnie przed sądami wszystkich instancji w sprawie z udziałem uczestnika postępowania Jana Czyża o dział spadku po Pawle Czyżu i zniesienie współwłasności.

Zgierz, dnia 3 kwietnia 2023 r.

*Anna Lis
(podpis)*

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o ustalenie, że w skład spadku po jej zmarłym ojcu Pawle Czyżu wchodzi udział wynoszący 1/6 część prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Miłej 35 w Zgierzu, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1 G/00000677/5. Wniosła także o dokonanie działu spadku po zmarłym Pawle Czyżu ze zniesieniem współwłasności w taki sposób, aby opisane wyżej prawo własności przyznać w całości uczestnikowi postępowania Janowi Czyżowi oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na jej rzecz 60 000 złotych tytułem spłaty, a nadto o zasądzenie kwoty 9 000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez uczestnika postępowania z przedmiotowej nieruchomości ponad swój udział za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia uczestnikowi odpisu wniosku.

Dowód: wniosek.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania żądał, by Sąd stwierdził, że Jan Czyż nabył przez zasiedzenie z mocy prawa z dniem 10 maja 2010 r. udział wynoszący 1/6 część prawa własności przedmiotowej nieruchomości należącej z tytułu dziedziczenia do wnioskodawczyni. Jednocześnie wniósł o oddalenie wniosku o dział spadku ze zniesieniem współwłasności oraz o oddalenie żądania o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 60 000 zł tytułem spłaty oraz kwoty 9 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad swój udział.

Dowód: odpowiedź na wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny należało do Pawła i Olgi małżonków Czyż, rodziców stron.

bezsporne

Paweł Czyż zmarł 10 maja 1980 r. Spadek po nim z mocy ustawy w częściach po 1/3 nabyli: żona Olga Czyż oraz dzieci Anna Lis i Jan Czyż.

Dowód: odpis prawomocnego postanowienia SR w Zgierzu z dnia 10 października 1985 r. wydanego w sprawie I Ns 789/85.

W dniu 1 września 1990 r. Olga Czyż darowała swemu synowi – Janowi Czyżowi aktem notarialnym należącej do niej udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynoszący 4/6 części.

bezsporne

Aktualnie w księdze wieczystej nr LD1 G/00000677/5 jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości ujawnieni są Anna Lis w 1/6 części i Jan Czyż w 5/6 częściach.

Dowód: wydruk z KW nr LD1 G/00000677/5 Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Wnioskodawczynie wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości w 1980 r. po zawarciu związku małżeńskiego i zamieszkała w Łodzi, gdzie mieszka do tej pory. Od tego czasu przyjeżdżała tylko w odwiedziny do brata i matki „na herbatę”. Nie uczestniczyła w kosztach remontów, które planował i finansował uczestnik postępowania i jego żona. W tym czasie uczestnik postępowania wykonał ocieplenie domu, wymianę okien, wymianę drzwi wejściowych, bramy i furtki w ogrodzeniu, zainstalował centralne ogrzewanie i piec gazowy w miejsce ogrzewania węglowego. Zakres tych prac nie był konsultowany z wnioskodawczynią, bo wcześniej oświadczyła, że jej to nie interesuje. Kiedy matka stron zachorowała, wnioskodawczynie kilkakrotnie przyjechała w odwiedziny do chorej matki, czasem przy okazji tych wizyt pomogła sprzątnąć pokój, w którym matka leżała.

Dowód: zeznania stron, świadków Michała Wolnego, Adama Nowego i Niny Czyż.

Matka stron zmarła 10 czerwca 2015 r. Krótko po pogrzebie matki uczestnik postępowania zmienił zamki w furtce i w drzwiach do domu. Od tego czasu wnioskodawczynie nie może wejść na teren przedmiotowej nieruchomości.

bezsporne

Po wyprowadzeniu się do Łodzi w 1980 r. mąż wnioskodawczynie zostawił na przedmiotowej działce stare opony i jakieś drobne rzeczy, którymi się nie interesował, a które usunął uczestnik postępowania. W czasie rodzinnych odwiedzin mąż wnioskodawczynie czasem wchodził też na strych domu, ale nie wiadomo po co, a uczestnik i jego żona nie pytali o to. Jeszcze za życia męża wnioskodawczynie, strony i ich współmałżonkowie rozmawiali na temat ewentualnych spłat na rzecz wnioskodawczynie jako współwłaścicielki, ale nie osiągnęli porozumienia. Mąż wnioskodawczynie zmarł w lutym 2010 r.

Dowód: zeznania stron i świadka Piotra Lisa.

W latach 2010-2012 syn wnioskodawczynie pracował za granicą i zwrócił się do uczestnika postępowania, aby pozwolił mu w tym czasie garażować samochód na tej posesji i uzyskał na to zgodę swego wuja.

Dowód: zeznania stron i świadka Piotra Lisa.

Wnioskodawczynie jako współwłaścicielce tej nieruchomości doręczano decyzje dotyczące zapłaty podatku. Płaciła 1/6 część kwoty wskazywanej w administracyjnych decyzjach podatkowych. Pozostałą część należnego podatku, tj. 5/6, płacił uczestnik postępowania.

Dowód: zeznania stron, świadka Piotra Lisa, dowody zapłaty podatku od nieruchomości przez wnioskodawczynię.

Przedstawiony wyżej stan faktyczny ustalony przez Sąd był w zasadzie niesporny, wynikał także z zeznań stron oraz świadków. Mimo to każda ze stron wywiodła z niego odmienną ocenę i powołała się na odmienne skutki prawne. Bezsprzeczny był fakt, że wyłącznie uczestnik postępowania planował remonty domu i ogrodzenia nieruchomości oraz pokrywał niemałe przecież koszty tych remontów. Wnioskodawczynie w ogóle się tymi problemami nie interesowała. Wprawdzie opłacała podatek od przedmiotowej nieruchomości, ale tylko w 1/6 części tych należności, co stanowiło znikomą część podatku, jak również nie ponosiła w żadnym zakresie kosztów utrzymania całej nieruchomości.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczynie, jak i świadka Piotra Lisa, syna wnioskodawczynie, że wnioskodawczynie w sposób wyraźny wyrażała przekonanie, że jest pełnoprawną współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości. Wręcz przeciwnie – to uczestnik postępowania swym zachowaniem i oświadczeniami wyrażał przekonanie, że jest właścicielem całej nieruchomości i znajdującego się na niej budynku. Natomiast zeznania wnioskodawczynie

i jej syna są jedynie ich subiektywną oceną, pozostającą w sprzeczności z ich pozostałymi zeznaniami oraz z zeznaniami uczestnika postępowania i pozostałych świadków.

Za wiarygodne uznał Sąd dowody z dokumentów znajdujące się w aktach tej sprawy, które zostały szczegółowo wyżej opisane. Treść dokumentów, za wyjątkiem pisma wnioskodawczyni z dnia 10 sierpnia 2016 r., którego uczestnik nigdy nie otrzymał, nie budzi wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Zostały one sporządzone w formie prawem przepisanej i przez upoważnione do tego podmioty.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Wniosek uczestnika postępowania o stwierdzenie nabycia na jego rzecz przez zasiedzenie prawa własności przedmiotowej zabudowanej nieruchomości w zakresie udziału w 1/6 części zasługuje na uwzględnienie.

Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności Sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne.

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy na skutek posiadania rzeczy przez określony czas. Dla przyjęcia, że skutek w postaci zasiedzenia nastąpił, konieczne jest stwierdzenie, że ziszczyły się dwie kumulatywne przesłanki, a mianowicie posiadanie rzeczy oraz upływ czasu w okresie wymaganym przez ustawodawcę, tj. długość okresu posiadania, z tym, że posiadanie skutkujące zasiedzeniem musi mieć samoistny i nieprzerwany charakter.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). W przedmiotowej sprawie, uczestnik wiedział o tym, że przysługujący mu udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi 5/6 części, natomiast pozostały udział 1/6 części w prawie własności tej nieruchomości przysługuje jego siostrze, będącej wnioskodawczynią w tej sprawie. Zatem uczestnik postępowania co do posiadania rzekomo całej nieruchomości, a więc także w 1/6 części przysługującej wnioskodawczyni, był posiadaczem w złej wierze. Zła wiara posiadacza nie wyklucza jednak nabycia własności rzeczy, tyle tylko, że ustawodawca wymaga, aby posiadanie to rozciągnęło się na dłuższy okres, tj. aby trwało co najmniej 30 lat. Dlatego na podstawie art. 172 § 2 k.c. Sąd uznał, że uczestnik zasiedział udział 1/6 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, należący wcześniej do wnioskodawczyni, z dniem 10 maja 2010 r., tj. po trzydziestu latach jego samoistnego posiadania od śmierci ojca stron w dniu 10 maja 1980 r.

Możliwe jest bowiem zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości, w tym udziału przysługującego jednemu ze współwłaścicieli przez drugiego współwłaściciela. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Prawo to cechuje m. in. niepodzielność samego prawa, czyli każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Jednak, jak wynika z dokonanych w tej sprawie ustaleń, wnioskodawczyni po wyprowadzeniu się w 1980 r. z rodzinnego domu i zamieszkaniu w Łodzi, nie współposiadała przedmiotowej nieruchomości, nie korzystała z niej tak jak współwłaściciel. Przyjeżdżała jedynie od czasu do czasu w odwiedziny, jak mówiła „na herbatę”, nie żądała wydzielenia jej żadnego pokoju w domu rodzinnym w celu korzystania z niego, bo w rzeczywistości nie miała takiej potrzeby w czasie tych krótkotrwałych rodzinnych odwiedzin. Nawet w ostatnich trzech latach życia matki stron jej pobyty w celu odwiedzin były krótkotrwałe, wyjątkowo czasem pomogła bratowej sprzątać w pokoju, w którym leżała matka.

Zgodnie z art. 339 k.c. istnieje domniemanie samoistności posiadania przez współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów innych współwłaścicieli, ponieważ co do zasady, posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela. Posiadając rzecz, współwłaściciel realizuje prawo, które mu przysługuje. Już sam fakt posiadania rzeczy, tak jak czynił to od 10 maja 1980 r. uczestnik postępowania, jest wystarczający dla zasiedzenia udziału innego współwłaściciela (w tym przypadku udziału wnioskodawczyni), nie wymaga zatem ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego współposiadacza. Nie wymaga więc również przeprowadzenia pozytywnego dowodu na tę okoliczność przez współwłaściciela posiadającego rzecz, wystarczy bowiem tylko powołanie się na domniemanie prawne (art. 339 k.c.). Uczestnik postępowania nie musiał więc w tej sprawie udowadniać, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c., oraz że uzewnętrzniał tę zmianę wobec wnioskodawczyni jako współwłaścicielki. Skoro wnioskodawczyni jako współwłaścicielka nie wykonywała przysługującego jej prawa posiadania przedmiotowej nieruchomości, to prowadzi do wniosku, że uczestnik postępowania jako współwłaściciel posiadający całość nieruchomości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości (5/6), a w stosunku do pozostałej 1/6 części był posiadaczem samoistnym, chociaż w złej wierze.

Uczestnik jako jedyny współwłaściciel dokonywał remontów i nakładów na przedmiotową nieruchomość (wymiany stolarki okiennej, drzwi, bramy, furtki, centralnego ogrzewania, pieca), a wnioskodawczyni nie uczestniczyła w finansowaniu choćby części tych nakładów, nie ustalała zakresu tych prac z bratem, dlatego Sąd uznał, że także i ta okoliczność świadczy o przejęciu przez uczestnika postępowania w całości prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w tym także domu, również w zakresie udziału przysługującego wnioskodawczyni.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy podzielił zarzuty uczestnika postępowania podniesione w odpowiedzi na wniosek, a zwłaszcza zarzut zasiedzenia udziału 1/6 części w prawie własności tej nieruchomości, który to udział należał wcześniej do wnioskodawczyni i uznał, że omówione wyżej okoliczności przemawiają za uwzględnieniem tego zarzutu.

sędzia Miłosz Poważny

(podpis)

Informacja dla zdającego:

Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczono adwokatowi Igorowi Prawemu jako pełnomocnikowi wnioskodawczyni w dniu 20 kwietnia 2023 r.