

**SPRAWDZIAN WIEDZY Z PRAWA CYWILNEGO
DLA APLIKANTÓW II ROKU**

ZADANIE

I. Wywiad z klientem, analiza dokumentów:

1. Do kancelarii adw. Agnieszki Mądrej zgłosił się klient Jan Kowalski, który przedstawił, że:

1) Jest współwłaścicielem nieruchomości lokalowej, tj. mieszkania położonego przy ul. Domowej 8 m 5 w Warszawie, o pow. 60 m², na terenie dzielnicy Warszawa Rembertów. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie nr WA6M/00066666/0.

Z mieszkaniem jest związany udział w częściach wspólnych budynku wynoszący 9000/999999. Orientacyjna wartość tego mieszkania wraz z udziałem to według klienta 700.000 zł.

2) Jan Kowalski i jego była partnerka Anna Nowak są również współwłaścicielami po połowie w udziale wynoszącym łącznie 200/128999 w garażu podziemnym, z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 5, położonego pod tym samym adresem co mieszkanie. Dla garażu jako odrębnej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie nr WA6M/00066667/1. Z garażem jest związany udział w częściach wspólnych budynku wynoszący 555/9000. Orientacyjna wartość miejsca postojowego wraz z udziałem to według klienta 50.000 zł.

3) Powyższe nieruchomości zostały nabyte przez klienta i Annę Nowak w czasie tworzenia przez nich związku faktycznego (konkubinatu), który rozpadł się na koniec 2024 r., kiedy to Anna Nowak wyprowadziła się ze wspólnego miejsca zamieszkania, do którego już nie powróciła. Początek związku klient

datuje na połowę 2016 r. Od tamtej pory w mieszkaniu tym klient mieszka sam.

- 4) W czasie trwania konkubinatu przez klienta i jego partnerkę nabyty został również samochód osobowy marki Opel Astra, co miało miejsce w dniu 5 maja 2021 r. Orientacyjna wartość tego samochodu to według klienta 40.000 zł. Klient przedstawił fakturę VAT za nabycie samochodu oraz dowód rejestracyjny, gdzie wpisani są jako nabywcy i właściciele pojazdu klient i Anna Nowak. Nr rej. pojazdu to WO 0005, a nr VIN 123ZYZ. Klient uważa, że to on jest właścicielem tego samochodu w udziale $\frac{3}{4}$, albowiem to on zapłacił 60.000 zł, tj. prawie całą cenę tego samochodu, która na datę zakupu wynosiła 80,000 zł. Anna Nowak wpłaciła natomiast resztę wskazanej powyżej kwoty.
- 5) Dokonał wydatku na wspólne mieszkanie w postaci jego wykończenia (które obejmowało: płytki, podłogi, wykończenie i malowanie ścian, wykończenie łazienki i kuchni, instalację elektryczną oraz ścianki działowe) w kwocie 100.000 zł.
- 6) Od czasu wyprowadzenia się Anny Nowak z mieszkania, klient ponosi opłaty eksploatacyjne do wspólnoty mieszkaniowej, jednakże nie chce dochodzić ich zwrotu, bowiem przyjmuje, że skoro mieszka w mieszkaniu, to on płaci te opłaty.
Poniósł też opłaty z tytułu podatku od nieruchomości lokalowej i miejsca postojowego, w kwocie w sumie 300 zł za 2025 r. i 2026 r., co dokumentują dwie decyzje ustalające wymiar tego podatku i dwa potwierdzenia przelewów tych danin do urzędu skarbowego. Klient uważa, że te opłaty powinny zostać mu zwrócone przez Annę Nowak.
- 7) Ponosi w połowie z Anną Nowak raty wspólnego kredytu za mieszkanie, który został zaciągnięty w dniu 5 maja 2018 r. przez strony na 20 lat, na nabycie mieszkania opisanego wcześniej. Rata kredytu wynosi 2.000 zł miesięcznie. Klient podczas spotkania przedstawił umowę kredytu, z której wynika, że kredyt zaciągnął solidarnie z Anną Nowak. Klient podkreśla, że do spłaty pozostało jeszcze 150.000 zł, na co przedstawił informację z banku

o wysokości kredytu pozostałego do spłaty na chwilę obecną. Klient stoi na stanowisku, że skoro on przejmuje własność mieszkania, to faktycznie on przecież będzie płacił kredyt, a nie Anna Nowak, stąd najlepiej byłoby, aby sąd zasądzając od niego spłatę, uwzględnił też kwestię kredytu pozostałego do spłaty i obniżył mu spłatę. Klient zaznaczył, że dotychczas cały czas strony płaciły raty kredytu po połowie i na tym tle nie było między nimi sporów.

2. Klient podał, że Anna Nowak mieszka obecnie pod adresem: ul. Dobra 4 m. 10, 00-012 Warszawa. Jest to mieszkanie jej matki, która jest wdową, a Anna Nowak to jej jedyna córka. Zwrócił się do niej o rozwiązanie sprawy polubownie i udanie się do notariusza, ale ta oświadczyła, że to ona będzie chciała przejąć mieszkanie na własność, gdyż została zmuszona przez klienta do jego opuszczenia – wobec tego, niech sąd zajmie się tą sprawą. Przy tym, nie ustalili również wartości poszczególnych rzeczy, albowiem Anna Nowak podała, że są one wyższe niż podawane przez Jana Kowalskiego wartości, a nadto uważa, że zwrot nakładów na wykończenie mieszkania w ogóle mu się nie należy.
3. W trakcie spotkania z klientem pobrano elektronicznie odpis z księgi wieczystej, z którego wynika, że sporne mieszkanie zostało kupione 11 maja 2018 r. Podstawą jego nabycia jest akt notarialny sprzedaży na rzecz Jana Kowalskiego i Anny Nowak w udziale po $\frac{1}{2}$ dla każdego z nich. Z treści działu IV księgi wieczystej wynika wpis hipoteki umownej, która zabezpiecza spłatę kredytu, o którym mówił klient.
4. Pobrano także elektronicznie odpis z księgi wieczystej dla garażu, w którym znajduje się miejsce postojowe przypisane do lokalu mieszkalnego, z którego wynika, że klientowi przysługuje udział w tej nieruchomości wynoszący 100/128999, a Annie Nowak przysługuje udział wynoszący 100/128999, w tym prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 5. Podstawą jego nabycia jest ten sam akt notarialny, w którym doszło do sprzedaży mieszkania.

5. Klient przedstawił również PIT roczny za 2025 r. oraz wyciąg z rachunku bankowego, aby pokazać, że stać go na spłatę Anny Nowak i że to on powinien przejąć mieszkanie na wyłączną własność. Będzie jednak potrzebował około 2 miesięcy, aby załatwić formalności związane z udzieleniem kredytu na spłatę.
6. Klient przedstawił też faktury VAT za nabycie materiałów wykończeniowych na kwotę 80.000 zł, podając, że nie ma faktur ani umów na robocizną ekipy wykończeniowej, jednakże jego brat Andrzej Kowalski (zam. ul. Nowa 5, 04-041 Warszawa) potwierdzi, że na robocizną klient wydał kwotę 20.000 zł i zapłacił przy nim wynagrodzenie ekipie remontowej. Ponadto potwierdzi on także, że to Jan Kowalski sam, z wyłączeniem Anny Nowak, sfinansował wykończenie mieszkania, gdyż wyżej wymieniona w tamtym czasie szukała zatrudnienia, bowiem rozwiązano z nią umowę o pracę i nie posiadała wówczas dostatecznych środków, by partycypować w tych wydatkach.
7. Jan Kowalski udzielił Tobie pełnomocnictwa wskazując, że kluczowe dla niego jest, aby stał się wyłącznym właścicielem mieszkania, bowiem w nim mieszka i nie ma innego miejsca do życia. Wyjaśnił również, że nie wyrzucił Anny Nowak z tego mieszkania i nie pozbawił jej prawa do korzystania z garażu i samochodu, bo wyłącznie on z nich korzysta, a dodatkowo Anna Nowak nie ma prawa jazdy. Ponadto to on zapłacił większość ceny tego samochodu, a także dokonał nakładów na wykończenie mieszkania.

II. Polecenie.

Kierując się interesem klienta i treścią obowiązujących przepisów, proszę przygotować pismo do sądu, dokonując wyboru, czy będzie to pozew czy wniosek i w jakim postępowaniu, aby doszło do rozstrzygnięcia o interesie klienta w kwestiach, które zostały przez niego przedstawione. W razie uznania, że nie wszystkie żądania klienta mogą zostać ujęte w jednym wniosku/pozwie do sądu, albo też, że nie ma podstaw do ich zgłoszenia do sądu, proszę udzielić pisemnie

klientowi krótkiej informacji, z jakich przyczyn nie można w jednym piśmie do sądu skierować wszystkich jego żądań oraz jakie pozwy/wnioski należy sformułować w celu dochodzenia przez niego tych roszczeń.

- W piśmie procesowym należy również oznaczyć sąd właściwy rzeczowo i miejscowo oraz wydział, strony postępowania i ich dane, a także ustalić czy w sprawie występuje wartość przedmiotu sporu i o jakiej wartości. Należy również wskazać właściwą opłatę sądową, a także czy pełnomocnictwo podlega opłacie skarbowej i w jakiej wysokości.

- Wniosek/pozew wymaga uzasadnienia, zgłoszenia wniosków dowodowych i formalnych, a także wymienienia stosownych załączników i wskazania, kto podpisuje pismo z imienia i nazwiska.

- W uzasadnieniu należy podać podstawę prawną dochodzenia poszczególnych roszczeń oraz przedstawić właściwe poglądy doktryny i/lub judykatury na poparcie swoich twierdzeń.