

# SPRAWDZIAN WIEDZY Z PRAWA CYWILNEGO DLA APLIKANTÓW II ROKU

## ROZWIĄZANIE ZADANIA

1. Prawidłowym rozwiązaniem zadania jest przygotowanie wniosku o zniesienie współwłasności mieszkania, miejsca postojowego (udział w nieruchomości niemieszkalnej) i samochodu, z rozliczeniem nakładów w kwocie 100.000 zł na wykończenie mieszkania, a także opłaty za podatek od nieruchomości, według poniżej zamieszczonej propozycji takiego wniosku.

Należy pamiętać, że nie istnieje odrębne postępowanie mające na celu kompleksowe rozliczenie konkubinatu, a także że w tym przypadku nie stosuje się przepisów dotyczących podziału majątku wspólnego małżonków.

Z uwagi na ugruntowane stanowisko Sądu Najwyższego brak jest podstaw, aby przy zniesieniu współwłasności nieruchomości, jej wartość bądź spłatę, pomniejszyć o kredyt pozostały do spłaty, a zabezpieczony hipotecznie na tej nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że nawet gdyby klient chciał dochodzić zwrotu połowy opłat eksploatacyjnych za mieszkanie, to z dużą pewnością sąd by ich nie zasądził, przyjmując w praktyce orzekania w tego rodzajach sprawach, że ten kto mieszka, ten płaci (eksploatacja lokalu).

2. Skoro zasadniczym interesem klienta jest wyjście ze współwłasności, konieczne jest zatem udzielenie klientowi dodatkowej informacji, że pozostały do spłaty kredyt, mimo że zabezpiecza nieruchomość hipotecznie i jest długiem wspólnym, a także że to klient stanie się wyłącznym właścicielem nieruchomości, będzie

nadal wspólnym zobowiązaniem i sąd nie może wyrokować o tym, kto ma spłacać ten kredyt, ani odjąć od wartości nieruchomości bądź spłaty, aby pomniejszyć spłatę, nawet jeżeli klient chciałby spłacać ten kredyt w całości<sup>1</sup>. Takie rozwiązanie jest dopuszczalne w ramach ugody sądowej, a ta - z uwagi na postawę uczestniczki - nie jest możliwa.

\*\*\*

**Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Południe w Warszawie  
I Wydział Cywilny<sup>2</sup>**

**Wnioskodawca:**

Jan Kowalski

PESEL 89090100000

zam. Ul. Domowa 8 m 5, 04-041 Warszawa

zastępowany przez adw. Agnieszkę Mądrą

**Uczestniczka:**

Anna Nowak

PESEL 89080100000

zam. Ul. Dobra 4 m 10, 00-012 Warszawa

**WPS: 790.000 zł<sup>3</sup>**

---

<sup>1</sup> Postanowienie SN z dnia 26.01.2017 r., I CSK 54/16, LEX nr 2261747, choć dotyczy podziału majątku wspólnego, ma zastosowanie ogólne.

<sup>2</sup> Sąd właściwy rzeczowo oraz miejscowo, z uwagi na miejsce położenia nieruchomości (mieszkanie i garaż) oraz samochodu objętych zniesieniem współwłasności na terenie Rembertowa, który podlega pod Sąd Rejonowy dla Warszawy – Pragi Południe w Warszawie. Jest to sprawa cywilna.

<sup>3</sup> Na wartość przedmiotu sprawy składa się wartość mieszkania, garażu oraz samochodu (700.000 zł + 50.000 zł + 40.000 zł)

Opłata sądowa od wniosku: 3.000 zł<sup>4</sup>

## WNIOSEK O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI<sup>5</sup>

Działając w imieniu Jana Kowalskiego na podstawie udzielone mi pełnomocnictwa (pełnomocnictwo z odpisem w załączeniu wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej 17 zł), niniejszym:

1. Wnoszę o zniesienie współwłasności:

- 1) nieruchomości będącej lokalem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość położonym pod nr 5 przy ul. Domowej 8 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00066666/0 wraz z udziałem związanym z własnością lokalu wynoszącym 9000/999999, o wartości 700.000 zł.
- 2) udziału wynoszącego łącznie 200/128999 w nieruchomości będącej lokalem niemieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość (garaż podziemny), położonym przy ul. Domowej 8 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00066667/1 wraz z udziałem związanym z własnością tej nieruchomości wynoszącym 555/9000, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości stanowiącej miejsce parkingowe nr 5, o wartości 50.000 zł.

---

<sup>4</sup> Opłata za zniesienie współwłasności wynosi 1.000 zł, a że wniosek obejmuje trzy rzeczy – mieszkanie, garaż, samochód, właściwa opłata to w sumie 3.000 zł. Rozliczenie nakładów nie podlega w tym postępowaniu dodatkowej opłacie.

<sup>5</sup> Właściwym trybem postępowania jest wniosek w postępowaniu nieprocesowym, albowiem dla klienta najważniejsze jest wyjście ze współwłasności mieszkania, garażu i samochodu. W ramach tego postępowania można też rozliczać nakłady na wykończenie mieszkania oraz zapłacone opłaty za mieszkanie, w postaci podatku od nieruchomości.

2. Wnoszę o rozliczenie nakładów wnioskodawcy na wykończenie nieruchomości lokalowej opisanej w ust. 1 pkt 1 *petitum* wniosku w kwocie 100.000 zł, poprzez odjęcie tego nakładu od wartości nieruchomości opisanej w ust. 1 pkt 1.
3. Wnoszę o przyznanie nieruchomości opisanej w ust. 1 pkt 1 *petitum* wniosku oraz udziału opisanego w ust. 1 pkt 2 na wyłączną własność wnioskodawcy  
i zasądzenie od niego na rzecz uczestniczki spłaty w kwocie 300.000 zł<sup>6</sup> płatnej w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie w sprawie wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi płatności.
4. Wnoszę o zniesienie współwłasności samochodu osobowego marki Opel Astra o nr rej WO 0005 i nr VIN 123ZYZ o wartości 40.000 zł, przy jednoczesnym ustaleniu, że strony posiadają następujące udziały 3/4 wnioskodawca oraz 1/4 uczestniczka oraz przyznanie tego samochodu na wyłączną własność wnioskodawcy i zasądzenie od niego na rzecz uczestniczki spłaty odpowiadającej wielkości jej udziału w prawie własności tej rzeczy, tj. 10.000 zł, płatnej w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie w sprawie wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi płatności.
5. Wnoszę o rozliczenie połowy wydatku poniesionego przez wnioskodawcę z tytułu podatku od nieruchomości i udziału, opisanych w ust. 1 *petitum* wniosku i zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwoty 150 zł (z tytułu rozliczenia wydatku na podatek od nieruchomości lokalowej i garażowej), płatnej w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia

---

<sup>6</sup> Wartość mieszkania to 700.000 zł minus nakład w wysokości 100.000 zł = 600.000zł/2 = 300.000 zł.

się postanowienia kończącego postępowanie w sprawie wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi płatności.

6. Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów:

- 1) Akt notarialny z 11 maja 2018 r., odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej, odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości w postaci garażu - **celem wykazania**, że wnioskodawca i uczestniczka nabyli mieszkanie przy ul. Domowej 8 m. 5 w Warszawie oraz udział w nieruchomości niemieszkalnej w postaci garażu i prawa do korzystania z miejsca parkingowego nr 5, w udziałach po  $\frac{1}{2}$  w stosunku do mieszkania i po 100/128999 w stosunku do garażu, a tym samym celem wykazania współwłasności tych składników majątkowych.
- 2) Deklaracja PIT wnioskodawcy za 2025 r., wyciąg z rachunku bankowego - **celem wykazania**, że wnioskodawca posiada środki finansowe oraz zdolność kredytową pozwalające mu na dokonanie spłaty uczestniczki z tytułu zniesienia współwłasności nieruchomości.
- 3) Faktura VAT z dnia 5 maja 2021 r., wydruk potwierdzenia przelewu na kwotę 60.000 zł, kopia dowodu rejestracyjnego - **celem wykazania** nabycia przez strony samochodu osobowego marki Opel Astra, części ceny zapłaconej przez wnioskodawcę, podstaw do ustalenia udziałów w samochodzie  $\frac{3}{4}$  na rzecz wnioskodawcy i  $\frac{1}{4}$  na rzecz uczestniczki.
- 4) Faktury VAT - **celem wykazania**, że za kwotę 80.000 zł wnioskodawca nabył materiały wykończeniowe na potrzeby wspólnego mieszkania stron, opisanego w niniejszym wniosku, a tym samym celem wykazania nakładów poniesionych przez wnioskodawcę podlegających rozliczeniu w niniejszym postępowaniu.

- 5) Dwie decyzje o ustaleniu podatku od nieruchomości, dwa potwierdzenia przelewu tego podatku - **celem wykazania**, że wnioskodawca dokonał wydatku na mieszkanie w postaci uiszczenia podatku od nieruchomości w kwocie 300 zł, który podlega stosownemu rozliczeniu w niniejszym postępowaniu.
7. Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Andrzeja Kowalskiego (zam. ul. Nowa 5, 04-041 Warszawa) - **celem wykazania**, że wnioskodawca poniósł koszty wykończenia mieszkania Stron opisanego we wniosku, a także, że wnioskodawca wydatkował kwotę 20.000 zł na robociznę ze strony ekipy remontowej, nie otrzymując faktury ani pokwitowania.
8. Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania Stron - **celem wykazania** przedmiotów objętych współwłasnością, udziału Stron we współwłasności samochodu osobowego marki Opel Astra, poniesienia przez wnioskodawcę kosztów wykończenia mieszkania Stron opisanego we wniosku, z jego oszczędności, a także, że wnioskodawca wydatkował kwotę 20.000 zł na robociznę ze strony ekipy remontowej, nie otrzymując faktury ani pokwitowania, wyprowadzenia się uczestniczki z mieszkania, posiadania przez nią innego miejsca do zamieszkania, w przeciwieństwie do wnioskodawcy, dla którego mieszkanie objęte wnioskiem, jest centrum życiowym, posiadania przez wnioskodawcę możliwości finansowych do spłaty uczestniczki, terminu tej spłaty, a tym samym podstaw do przyznania mieszkania i udziału w garażu na wyłączną własność wnioskodawcy.
9. W razie kwestionowania przez uczestniczkę wartości nieruchomości, udziału i samochodu, a także wartości poczynionych przez wnioskodawcę nakładów na mieszkanie, wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania odpowiednio

rzeczy nieruchomości, rzeczy ruchomych i budownictwa, albowiem wymaga to wiadomości specjalnych - **celem wykazania** wartości nieruchomości lokalowej, udziału w garażu, samochodu, a także wartości poczynionych nakładów przez wnioskodawcę.

10. Wnoszę o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty, albowiem strony są w różnym stopniu zainteresowane w wyniku postępowania.<sup>7</sup>
11. Na podstawie art. 148<sup>1</sup> k.p.c. wnoszę o przesłuchanie Stron na rozprawie.
12. Na podstawie art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. oświadczam, iż wnioskodawca podejmował próby pozasądowego rozwiązania sporu i zwrócił się do uczestniczki o zniesienie współwłasności w drodze aktu notarialnego, jednakże ta odmówiła, albowiem Strony mają różne oczekiwania w zakresie wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości w postaci mieszkania i kto ma się stać jego wyłącznym właścicielem. Strony nie ustaliły również wartości poszczególnych rzeczy, albowiem uczestniczka uważa, że są one wyższe niż podał wnioskodawca, a nadto uważa, że zwrot nakładów na wykończenie mieszkania w ogóle mu się nie należy.
13. Właściwość rzeczową Sądu uzasadnia art. 507 k.p.c., a właściwość miejscową miejsce położenia nieruchomości oraz samochodu, który znajduje się w posiadaniu wnioskodawcy pod adresem jego miejsca zamieszkania (art. 38 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

---

<sup>7</sup> Artykuł 520 k.p.c.

## UZASADNIENIE

### **Zniesienie współwłasności mieszkania i miejsca postojowego.**

Z treści aktu notarialnego wynika, że strony nabyły na współwłasność w udziałach po ½ nieruchomość w postaci lokalu mieszkalnego oraz udział w nieruchomości niezabudowanej (miejsce postojowe). Z lokalem mieszkalnym oraz niemieszkalnym (garażem) związany jest też udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z przywołanego aktu notarialnego wynika, że Stronom przyznano prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości stanowiącej miejsce parkingowe nr 5.

Uzasadnieniem dla wniosku o przyznanie nieruchomości lokalowej oraz udziału w garażu (miejsce postojowe) wraz z udziałami, na wyłączną własność wnioskodawcy jest, że nie posiada on innego mieszkania, nie ma więc możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Na jego wykończenie przeznaczył wszystkie oszczędności, jakie posiadał. Również to on dba o mieszkanie. Z tym mieszkaniem od samego początku wiązał on swoje plany życiowe. Uczestniczka wyprowadziła się z mieszkania dobrowolnie i do niego nie wróciła. Mieszka w mieszkaniu, które stanowi własność jej matki, jednakże jej matka jest wdową, a uczestniczka jej jedyną córką, stąd w tym mieszkaniu może i będzie mogła zaspakajać swoje potrzeby mieszkaniowe.

Z deklaracji rocznej na podatek dochodowy, a także z wyciągu bankowego wynika, że wnioskodawca posiada środki finansowe oraz zdolność kredytową, aby dokonać spłaty uczestniczki z powyższych składników majątku.

Wnioskodawca domaga się na podstawie art. 210 – 212 k.c. zniesienia współwłasności mieszkania i nieruchomości garażowej. Brak jest możliwości fizycznego podzielenia mieszkania, z uwagi na jego metraż, stąd powinno zostać ono przyznane na wyłączną własność wnioskodawcy, ze spłatą na rzecz uczestniczki, proporcjonalnie do jej udziału. Spłata powinna zostać odroczone na okres 3 miesięcy, albowiem wnioskodawca nie posiada pełnej kwoty ze swoich oszczędności, aby dokonać spłaty i musi się posiłkować kredytem. Formalności natomiast wymagają czasu, a do udzielenia kredytu bank wymaga przedstawienia prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności mieszkania, z którego wynikać będzie, że wnioskodawca jest wyłącznym właścicielem mieszkania i ma zasądzoną spłatę.

#### **Rozliczenie nakładów na wykończenie mieszkania.**

Wnioskodawca dokonał nakładów na nieruchomość w kwocie 100.000 zł. Wydatkowanie kwoty 80.000 zł dokumentują faktury na zakup materiałów wykończeniowych, a 20.000 zł to wydatek na robocizną ekipy wykończeniowej, na który wnioskodawca nie posiada potwierdzenia, bowiem ekipa nie wystawiła mu żadnej faktury za swoje usługi, nie została też zawarta żadna umowa, ale zapłata nastąpiła w obecności brata wnioskodawcy Andrzeja Kowalskiego, który pomagał wnioskodawcy przy zakupie materiałów budowlanych i ich transporcie. Wnioskodawca sfinansował w całości wykończenie mieszkania, bowiem w tym czasie uczestniczka szukała pracy, nie miała dochodów, bowiem rozwiązano z nią umowę o pracę.

Od wartości mieszkania w kwocie 700.000 zł należy zatem odjąć kwotę dokonanych nakładów o wartość 100.000 zł, stąd mieszkanie ma wartość 600.000 zł, a spłata na rzecz uczestniczki to połowa tej kwoty tj. 300.000 zł.

Podstawą prawną roszczeń wnioskodawcy jest art. 207 k.c. Jak podnosi się w literaturze prawniczej, *„Należy podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki, zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Przez użyte w art. 207 k.c. pojęcie „wydatków” rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną. Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości (Kodeks cywilny..., t. 2, red. M. Fras, M. Habdas, 2017, kom. do art. 207)”*<sup>8</sup>. Co więcej, w orzecznictwie wskazuje się, że *„Art. 207 k.c. ustanawia zasadę prawną, zgodnie z którą współwłaściciel, który dokonał nakładów na przedmiot współwłasności może dochodzić zwrotu ich wartości od pozostałych każdorazowych współwłaścicieli - w stosunku do ich udziałów w rzeczy wspólnej”*<sup>9</sup>. Ponadto zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, *„Jeżeli w orzeczeniu o zniesieniu współwłasności lub o dziale spadku sąd przyznaje uczestnikowi postępowania działkę gruntu, na której dokonał on nakładów, rozstrzygnięcie o jego roszczeniu z tego tytułu może polegać na wyłączeniu tych nakładów z przedmiotu podziału”*<sup>10</sup>.

### **Rozliczenie wydatku na podatek od nieruchomości.**

---

<sup>8</sup> J. Ciszewski, J. Bocianowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 207. *„Przepisy k.c. o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne”* – Wyrok SA w Gdańsku z 28.06.2016 r., V ACa 835/15, LEX nr 2147339.

<sup>9</sup> Postanowienie SN z 18.03.1999 r., I CKN 928/97, LEX nr 36681.

<sup>10</sup> Uchwała SN z 12.11.1963 r., III CO 49/63, OSNC 1964, nr 11, poz. 218.

Również na podstawie art. 207 k.c. wnioskodawca domaga się rozliczenia wydatku w postaci zapłaconych podatków od nieruchomości, które to ciężary są związane z prawem własności mieszkania i udziału w garażu. Uczestniczka jako współwłaścicielka powinna zwrócić wnioskodawcy połowę wydatkowanej kwoty, tj. 150 zł z zapłaconych przez niego 300 zł (podatek za 2025 i 2026 r.).

### **Zniesienie współwłasności samochodu.**

Na podstawie art. 618 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności Sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności. Z tych przyczyn został sformułowany wniosek o ustalenie wysokości udziałów Stron w samochodzie osobowym.

Wnioskodawca jest współwłaścicielem samochodu osobowego marki Opel Astra w udziale  $\frac{3}{4}$ , co odpowiada wartości części ceny, jaką wydatkował na ten samochód. Przy jego nabyciu był on wart 80.000 zł co potwierdza faktura VAT, a wnioskodawca zapłacił przelewem kwotę 60.000 zł, a uczestniczka 20.000 zł.

Wnioskodawca korzysta z tego samochodu od daty jego nabycia. Uczestniczka nie posiada prawa jazdy. Przemawia to za wnioskiem o przyznanie samochodu na wyłączną własność wnioskodawcy i zasądzenie od niego spłaty odpowiadającej udziałowi  $\frac{1}{4}$  uczestniczki.

Adw. Agnieszka Mądra

### **ZAŁĄCZNIKI:**

1. Pełnomocnictwo z odpisem;

2. Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł;
3. Potwierdzenie uiszczenia opłaty sądowej od wniosku w wysokości 3.000 zł;
4. Akt notarialny z dnia 11 maja 2018 r.;
5. Odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej;
6. Odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości w postaci garażu;
7. Deklaracja PIT za 2025 r.;
8. Wyciąg z rachunku bankowego wnioskodawcy;
9. Faktura VAT z dnia 5 maja 2021 r.;
10. Przelew na kwotę 60.000 zł;
11. Kopia dowodu rejestracyjnego;
12. Faktury VAT za materiały wykończeniowe;
13. Dwie decyzje o ustaleniu podatku od nieruchomości;
14. Dwa potwierdzenia przelewu podatku od nieruchomości;
15. Odpis wniosku i załączników.