

Sprawa Mieszkania Majątkowa Grunwaldzka 33

By kama3 kama3
lut 3, 2026

Polecenie

Określ co powinienam przygotować tj jakie dokumenty do sprawy następującej. W Wydminach mieszkała moja Babcia na ul Grunwaldzkiej 33. Po śmierci jej męża w 1998 roku została sama z jej dorosłym synem nałogowym alkoholikiem zwykle niepracującym. Bacia miała syna Mariana - mieszkającego w tamtym czasie w Kłodzku. Gdy jej syn Janusz alkoholik utopił się w jeziorze podupadła na zdrowiu. Marian postanowił przeprowadzić się do chorej matki do Wydmin zostawiając w Kłodzku żonę. Czuł że musi zająć się matką i mieszkaniem które wymaga remontu i dopasowania pomieszczeń szczególnie łazienki do potrzeb schorowanej starej matki. Przebywał z matką kilka lat aż do jej śmierci Woził ją do ośrodków opieki, remontował mieszkanie, karmił, trwał przy niej . Udokumentował wszystkie wydatki z tego okresu, jak również wydatki które włożył po śmierci swojej matki. Sprowadził do mieszkania żonę i dalej w tym mieszkaniu mieszkali uzdatniając jego stan i przyległe mu chlewiki i pomieszczenia. Płacił podatki, fundusze remontowe i inwestował w mieszkanie. Co powinien Marian przygotować do sądu w sprawie wydziedziczenia wielu potomków nieżyjącego już brata Janusza z testamentu. Marian ma 79 lat i chce tą sprawę zamknąć by jego dzieci które mu ciągle pomagały przy mieszkaniu miały spokój z ubiegającymi się osobami w testamencie.

Jego celem prawnym jest **dział spadku ze zniesieniem współwłasności i rozliczeniem nakładów**. Chodzi o to, aby sąd przyznał całe mieszkanie Marianowi bez konieczności spłacania rodziny Janusza (lub z minimalną spłatą), udowadniając, że wartość, którą Marian włożył w dom i opiekę, przewyższa wartość "udziału", jaki należałby się rodzinie brata.

Przygotowałem szczegółowy plan działania i listę dokumentów, które Pan Marian musi zebrać.

wersja 1

Plan Działania i Lista Dokumentów dla Pana Mariana

Cel: Uregulowanie własności nieruchomości w Wydminach (ul. Grunwaldzka 33)

1. Wyjaśnienie sytuacji prawnej

Ponieważ Babcia już nie żyje, Pan Marian nie może złożyć wniosku o "wydziedziczenie" potomków brata. Zamiast tego, sprawa w sądzie będzie dotyczyła **działu spadku**.

Główna strategia Pana Mariana powinna opierać się na art. 618 Kodeksu Postępowania Cywilnego, czyli **rozliczeniu nakładów**. Pan Marian musi wykazać, że:

1. On (i tylko on) ponosił koszty utrzymania nieruchomości.
2. On podniósł wartość nieruchomości (remonty).
3. Potomkowie Janusza nie interesowali się majątkiem ani babcią.

Jeśli nakłady Mariana (remonty, podatki) są równe lub wyższe niż wartość udziału, który odziedziczyłby krewni, sąd może przyznać mieszkanie Marianowi **bez obowiązku spłaty** pozostałych.

2. Dokumenty Formalne (Urząd Stanu Cywilnego i Sąd)

Te dokumenty są niezbędne, aby w ogóle rozpocząć sprawę.

- **Akty zgonu:**
 - Akt zgonu Babci (właścicielki).
 - Akt zgonu Dziadka (męża Babci, zm. 1998) – aby ustalić pierwotne udziały.
 - Akt zgonu Janusza (brata Mariana).
- **Akty urodzenia/małżeństwa:**
 - Akt urodzenia i małżeństwa Pana Mariana.
 - Dane personalne potomków Janusza (imiona, nazwiska, adresy – sąd będzie ich szukał, ale jeśli Marian je zna, przyspieszy to sprawę).
- **Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku:**
 - Jeśli po Babci nie było jeszcze sprawy o stwierdzenie nabycia spadku, będzie to pierwszy krok. Można to połączyć w jednym wniosku z działem spadku.

3. Dokumenty dotyczące Nieruchomości

- **Numer Księgi Wieczystej (KW):** Dla mieszkania przy ul. Grunwaldzkiej 33.
- **Wypis z rejestru gruntów/lokalii:** Ze Starostwa Powiatowego.
- **Podstawa nabycia przez Babcię:** Np. stary akt notarialny zakupu, przydział ze spółdzielni lub gminy (zależy czy to własność, czy inne prawo).

4. Kluczowe dowody: "Nakłady i Koszty" (Najważniejsza część dla Mariana)

To jest "amunicja" Pana Mariana. Musi udowodnić każdą złotówkę wydaną na ten dom przez ostatnie lata.

A. Remonty i inwestycje (Remont łazienki, chlewików, dachu, okien itp.):

- **Faktury i rachunki:** Wszystkie faktury na materiały budowlane (cement, farby, kafelki, armatura) wystawione na nazwisko Mariana.
- **Umowy z wykonawcami:** Jeśli były spisywane umowy z fachowcami od remontów.

- **Zdjęcia:**

- Bardzo ważne: Zdjęcia stanu mieszkania "przed" remontem (zniszczone, stare).
- Zdjęcia "w trakcie" prac.
- Zdjęcia stanu obecnego.
- Jeśli brak zdjęć "przed", przyda się dokładny opis świadków, w jak fatalnym stanie był lokal.

B. Opłaty bieżące i administracyjne:

- **Podatek od nieruchomości:** Dowody wpłat podatków do Gminy Wydminy za wszystkie lata (samo posiadanie dowodów wpłaty świadczy o tym, że to Marian czuł się właścicielem).
- **Czynsz i media:** Potwierdzenia przelewów za prąd, wodę, wywóz śmieci, fundusz remontowy. Potomkowie Janusza prawdopodobnie nie dołożyli do tego ani grosza – to trzeba wypunktować.

5. Dokumenty dotyczące opieki nad matką

Choć opieka osobista nie jest bezpośrednim "nakładem na nieruchomość", w sądzie ma ogromne znaczenie moralne i wpływa na tzw. *zasady współżycia społecznego*. Może to pomóc w obniżeniu ewentualnych spłat dla rodziny brata.

- **Dokumentacja medyczna:** Wypisy ze szpitali, zaświadczenia lekarskie potwierdzające, że matka wymagała opieki.
- **Koszty leczenia:** Faktury za leki, pampersy, sprzęt rehabilitacyjny, transporty do lekarzy (paliwo, bilety) – jeśli Marian je pokrywał.

6. Świadkowie

Dokumenty to jedno, ale ludzie to drugie. Pan Marian powinien sporządzić listę osób, które wezwie do sądu.

- **Kto:** Sąsiedzi z ul. Grunwaldzkiej, dalsza rodzina, znajomi, którzy bywali w domu.
- **Co mają zeznać:**
 - Że to Marian (i jego żona) zajmowali się Babcią.
 - Że Janusz (brat) tam nie bywał, pił, nie pomagał.
 - Że mieszkanie było ruiną, a Marian je wyremontował za własne pieniądze.
 - Że Marian traktował to mieszkanie jak swoje ("samoistny posiadacz").

7. Alternatywa: Zasiedzenie (Bardzo ważne!)

Jeśli postępowanie spadkowe będzie trudne, istnieje inna ścieżka prawna: **Zasiedzenie**.

- Jeśli Pan Marian mieszka tam i zarządza domem "jak właściciel" (płaci podatki, remontuje, decyduje o wszystkim) przez **30 lat**, staje się właścicielem automatycznie, pomijając spadkobierców brata.

- **Kalkulacja czasu:**

- Śmierć męża Babci była w 1998 r.
- Marian wprowadził się "kilka lat" przed śmiercią matki.
- Kluczowa data: Kiedy Marian objął "władztwo" nad domem? Jeśli minęło 30 lat od tego momentu, sprawa o zasiedzenie jest najbezpieczniejsza i najskuteczniejsza. Potomkowie Janusza nie dostaną wtedy nic.
- *Uwaga:* Nawet jeśli nie minęło pełne 30 lat, czas posiadania przez Babcię może w pewnych warunkach doliczać się do czasu Mariana, ale to wymaga analizy prawnej.

Podsumowanie - Co zrobić teraz?

1. **Segregacja:** Ułożyć wszystkie faktury i rachunki chronologicznie. Zrobić kserokopie.
2. **Lista świadków:** Spisać imiona, nazwiska i adresy sąsiadów.
3. **Wizyta u Adwokata:** Z tymi dokumentami udać się do prawnika specjalizującego się w prawie spadkowym. Ze względu na wiek Pana Mariana (79 lat), warto rozważyć ustanowienie pełnomocnika (np. jednego z jego dzieci), aby oszczędzić mu stresu w sądzie.

wersja 2

Ponieważ Babcia zmarła w **2010 roku**, od tego momentu minęło dopiero **16 lat**. Do zasiedzenia w złej wierze (a takie zakłada sąd w sprawach rodzinnych) potrzeba **30 lat**. Oznacza to, że **strategia na "zasiedzenie" jest obecnie niemożliwa do zrealizowania**. Pan Marian nie może jeszcze przejąć mieszkania przez zasiedzenie.

Dlatego **jedyną** drogą jest sprawa o **dział spadku ze zniesieniem współwłasności i rozliczeniem nakładów**.

Kolejność zgonów (Janusz zmarł przed Babcią) oznacza, że dzieci Janusza dziedziczą po Babci bezpośrednio (wchodzą w "buty" swojego ojca).

Zaktualizowałem dokument. Uwzględniłem w nim konkretne daty i usunąłem opcję zasiedzenia, aby nie wprowadzać w błąd, a zamiast tego rozbudowałem sekcję o tym, jak "wyzerować" spłaty dla rodziny Janusza.

Co to oznacza w praktyce? W sądzie odbędą się prawdopodobnie połączone sprawy:

1. Stwierdzenie nabycia spadku po Antonim, Januszu i Babci (ustalenie kto jest kim).
2. Dział spadku (podział majątku).

To w punkcie 2. Pan Marian wyciąga faktury i mówi: *"Okej, oni są współwłaścicielami na papierze, ale ja włożyłem w ten dom 100 tysięcy złotych i zapłaciłem za nich podatki przez 16 lat. Moje nakłady przewyższają wartość ich udziału, więc wnoszę o przyznanie mi domu bez spłaty"*.

Plan Działania i Lista Dokumentów dla Pana Mariana

Cel: Przejęcie nieruchomości w Wydminach (ul. Grunwaldzka 33) bez spłacania rodziny brata

1. Kluczowe Daty i Sytuacja Prawna (Aktualizacja)

Te daty determinują kolejność dziedziczenia. Należy je podać prawnikowi na pierwszym spotkaniu.

1. Antoni (Mąż Babci) – zmarł styczeń 1999:

- Po nim dziedziczyli: Babcia, Marian i Janusz (każdy po 1/3 z połowy domu).

2. Janusz (Brat Mariana) – zmarł sierpień 2007:

- Zmarł *przed* swoją matką. Jego udział po ojcu (Antonim) odziedziczyła jego żona i dzieci.

3. Babcia – zmarła 8 czerwca 2010:

- Ponieważ Janusz już nie żył, spadek po Babci dziedziczy: **Marian** (syn) oraz **wnuki** (dzieci Janusza).

Wniosek: Właścicielami domu są teraz formalnie Pan Marian oraz dzieci i żona Janusza.

Problem: Nie minęło 30 lat od śmierci Babci (minęło 16 lat), więc **nie można skorzystać z zasiedzenia**. Trzeba przeprowadzić **dział spadku**.

2. Strategia: "Wyzerowanie Spłaty" przez Nakłady

Skoro rodzina Janusza jest współwłaścicielami, teoretycznie należy im się spłata.

Cel Mariana: Wykazać, że koszty, które poniósł na dom i opiekę, są wyższe niż wartość udziału rodziny Janusza. Wtedy sąd przyzna dom Marianowi bez spłat.

3. Lista Dokumentów Formalnych (Do zebrania w urzędach)

Aby uporządkować własność, sąd musi najpierw stwierdzić, kto jest spadkobiercą. Będą potrzebne (chyba że te sprawy były już robione):

• Akty Zgonu (Oryginały):

- Antoni (zm. 1999) – USC Wydminy?
- Janusz (zm. 2007) – USC (miejsce zgonu, np. Kłodzko?).
- Babcia (zm. 2010) – USC Wydminy.

• Akty Stanu Cywilnego:

- Akt urodzenia Mariana.
- Akt małżeństwa Mariana.
- Akty urodzenia/małżeństwa dzieci Janusza (sąd będzie ich szukał, ale warto mieć adresy).
- **Numery Księgi Wieczystej (KW):** Dla mieszkania na ul. Grunwaldzkiej 33.

4. DOWODY NA NAKŁADY – To najważniejsza część dla Mariana!

To te dokumenty zdecydują, czy Marian będzie musiał płacić rodzinie Janusza. Musimy udowodnić, że Marian "kupił" ten dom swoimi inwestycjami.

A. Wielkie remonty (zwiększające wartość domu):

- **Dokumentacja:** Faktury na okna, dach, podłogi, instalacje (prąd, woda), remont łazienki dla niepełnosprawnej matki.
- **Wycena:** Jeśli brak faktur, trzeba spisać zakres prac (np. "wymiana całej elektryki w 2011 r.") – biegły sądowy wyceni to na korzyść Mariana.

B. Utrzymanie domu (koszty konieczne):

- **Podatki i opłaty:** Wszystkie potwierdzenia wpłat podatku od nieruchomości od 2010 roku (lub wcześniej).
- **Media:** Dowody, że tylko Marian opłacał prąd, wodę, ogrzewanie (rodzina Janusza nie dokładała się do utrzymania "swojej" części).

C. Opieka jako wkład:

- Choć opieka to nie "remont", w sądzie argumentujemy, że osobiste starania Mariana (opieka nad matką, opieka nad substancją mieszkania) stanowią podstawę do obniżenia lub anulowania spłat na zasadach współżycia społecznego (Art. 5 Kodeksu Cywilnego).

5. Świadczenie (Lista pytań)

Pan Marian musi przygotować listę osób (sąsiedzi z Wydmín, rodzina), które potwierdzą wersję Mariana.

Pytania, które zada im sąd (lub adwokat Mariana):

1. Kto zajmował się Babcią przed śmiercią? (Odp: Tylko Marian).
2. Czy dzieci Janusza lub jego żona interesowali się Babcią? (Odp: Nie).
3. W jakim stanie było mieszkanie, gdy Marian się wprowadził? (Odp: Ruina, chlew).
4. Kto sfinansował remonty? (Odp: Marian z własnych/żony pieniędzy).
5. Czy ktoś inny rościł sobie prawa do mieszkania przez ostatnie 15 lat? (Odp: Nie, dopiero teraz).

6. Podsumowanie - Co robić?

1. **Zebrać faktury:** Wszystko co macie z lat 1999–2026. Nawet paragony.
2. **Zdjęcia:** Poszukać starych zdjęć "zrujnowanego" domu i zestawić je z nowymi.
3. **Adwokat:** Z uwagi na 3 postępowania spadkowe (Antoni -> Janusz -> Babcia), sprawa jest skomplikowana formalnie. Marian potrzebuje pełnomocnika.