

Prawidłowe rozwiązanie zadania oraz wzór oceny.

UZASADNIENIE OCENY

1. Prawidłowość zastosowanych przepisów prawa i umiejętność ich interpretacji: (od 0 do 26 pkt.)

Prawidłowe wyjaśnienie sytuacji prawnej Janiny Kowalskiej z podaniem przepisów prawa i związłym uzasadnieniem, powinno przedstawiać się następująco:

1.1. Wyjaśnienie sytuacji prawnej Janiny Kowalskiej w związku z nabyciem spadku po ojcu Józefie Kowalskim, co do nabycia prawa własności nieruchomości oraz co do wstąpienia w najem lokali użytkowych i najmu lokalu mieszkalnego: (od 0 do 8 pkt)

a) Janina Kowalska uzyskała prawomocne stwierdzenie nabycia praw do spadku, co zgodnie z art. 1027 k.c. stanowi podstawę do udowodnienia jej praw wynikających z dziedziczenia wobec osób trzecich które nie roszczą sobie praw do spadku (ujawnienie nabycia własności nieruchomości w księdze wieczystej jest prawnym obowiązkiem zgodnie z art. 35 ust 1 u.k.w.h., ale nie było wymagane powołanie tego przepisu w rozwiązaniu kazusu gdyż wykracza to poza przepisy k.c., nadto wskazanie to było zbędne na potrzeby oceny sytuacji prawnej Janiny Kowalskiej jako wstępującej w prawa najmu).

(...)

b) Na Janinę Kowalską jako spadkobierczynię Józefa Kowalskiego, z chwilą jego śmierci przeszły prawa i obowiązki majątkowe zmarłego, zgodnie z art. 922 § 1 k.c. w zw. z art. 924 k.c. i art. 925 k.c. (z wyłączeniem praw i obowiązków zmarłego ściśle związanych z jego osobą oraz tych które przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego czy są spadkobiercami – art.922 § 2 k.c.).

- Józef Kowalski był zapisanym w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem obejmującym cztery lokale w tym dwa użytkowe i dwa mieszkalne, a Janina Kowalska z chwilą jego śmierci (czyli z chwilą nabycia spadku) stała się właścicielką tej nieruchomości.

- Józef Kowalski w chwili śmierci był, jako wynajmujący, stroną dwóch umów najmu lokali użytkowych zawartych z Pawłem Rączką i Janem Bokserem (zgodnie z art. 659 § 1 k.c. (i nast.) umowy te obowiązywały w chwili śmierci Józefa Kowalskiego).

- Józef Kowalski w chwili śmierci był, jako wynajmujący, stroną umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartą z Sandrą Lawendą (zgodnie z art. 659 § 1 k.c. (i nast.) umowa ta obowiązywała w chwili śmierci Józefa Kowalskiego gdyż nie wynika z informacji podanych przez Janinę Kowalską Radcy Prawnemu, że upłynął ten okres na jaki ta umowa została zawarta, nadto Sandra Lawenda zmarła 14.04.2018r., czyli po Józefie Kowalskim, który zmarł 10.03.2018r.).

- Na Janinę Kowalską przeszły prawa i obowiązki Józefa Kowalskiego z ww. umów najmu gdyż najem lokali jako prawo majątkowe, które nie jest ściśle związane z osobą spadkodawcy - art. 922 § 2 k.c., po stronie wynajmującego zawsze wchodzi w skład spadku po wynajmującym.

(...)

1.2. Wyjaśnienie sytuacji prawnej Janiny Kowalskiej co do jej uprawnień wobec najemców lokali użytkowych: (od 0 do 6 pkt)

a) Janina Kowalska może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąc kalendarzowego zgodnie z art. 685¹ k.c. (wypowiedzenia skierowane do najemców powinny być złożone w formie dokumentowej zgodnie z art. 77 § 2 k.c., czyli np. na piśmie - w

formie pisemnej - zgodnie z art. 77² k.c. w zw. z art. 77³ k.c. i art. 78 § 1 k.c., gdyż strony nie zastrzegły innej szczególnej formy, a wypowiedzenie wysokości czynszu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy w części; wypowiedzenia staną się skuteczne z chwilą gdy dojdą do najemców w taki sposób, że będą mogli zapoznać się z ich treścią - art. 61 k.c.)

b) Janina Kowalska, niezależnie od wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, może wypowiedzieć umowę najmu lokali użytkowych najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z art. 688 k.c., gdyż czas trwania najmu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie.

c) Janina Kowalska, na wypadek (skutecznego) wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, jeżeli najemcy nie będą płacić czynszu w nowej wysokości i zaległości z tego tytułu narosną do co najmniej dwóch pełnych okresów płatności, może wypowiedzieć umowę najmu lokali użytkowych bez zachowania terminów wypowiedzenia zgodnie z art. 672 k.c. (i art. 687 k.c.).

(...)

1.3. Wyjaśnienie sytuacji prawnej Janiny Kowalskiej co do jej obowiązków wobec zgłaszanych uprawnień przez Zdzisława Nowaka, który twierdzi, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce najemczynie tego lokalu Sandry Lawendy: (od 0 do 6 pkt)

a) Zdzisław Nowak nie wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce najemczynie Sandry Lawendy mimo, że powołał się na to, że za jej życia pozostawał z nią faktycznie we wspólnym pożyciu, gdyż podał, że wprowadził się do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego nr 4 dopiero po jej śmierci i (od tego czasu) w nim zamieszkał, natomiast zgodnie z art. 691 § 2 k.c. osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c. (została w nim wymieniona osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą) tylko wtedy wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do jego śmierci.

b) Zdzisław Nowak nie wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce najemczynie Sandry Lawendy przez to że nabył spadek po Sandrze Lawendzie, gdyż zgodnie z art. 691 § 3 k.c. prawo najmu lokalu mieszkalnego przysługujące najemcy nie wchodzi do spadku i w razie braku osób bliskich które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. stosunek najmu wygasa,

c) Zdzisławowi Nowakowi nie służy prawo najmu do zajmowanego lokalu i Janina Kowalska nie ma wobec niego z tego tytułu, że wstąpiła po stronie wynajmującego w najem nawiązany z najemczynią Sandrą Lawendą żadnych obowiązków, gdyż najem wygasł z chwilą śmierci Sandry Lawendy.

(...)

1.4. Wyjaśnienie sytuacji prawnej Janiny Kowalskiej co do możliwych roszczeń (uprawnień) które mogą jej przysługiwać wobec Jana Zduna który twierdzi, że wybudował murowane ogrodzenie z przekroczeniem granicy, faktycznie na nieruchomości należącej obecnie do Janiny Kowalskiej, z zgodą jej poprzednika prawnego i nabył zajęty grunt przez zasiedzenie: (od 0 do 6 pkt)

A) Janina Kowalska - przy założeniu, że Jan Zdun nie nabył własności w drodze zasiedzenia tej części jej nieruchomości na którą przez posadowienie murowanego ogrodzenia faktycznie przyłączył do swojej nieruchomości i wszedł w jej posiadanie w złej wierze, może wystąpić przeciwko Janowi Zdunowi z żądaniem:

a) przywrócenia stanu zgodnego z prawem przez rozebranie ogrodzenia i wydanie zajętego pasa gruntu na podstawie art. 222 § 1 i 2 k.c. (nie jest przy tym konieczne występowanie o rozgraniczenie obu nieruchomości gdyż granice co do prawnego przebiegu granicy wyznaczonego, z pominięciem zasiedzenia, nie stały się sporne w rozumieniu art. 153 k.c.)

b) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

(Janina Kowalska musiałaby wykazać zgodnie z art. 6 k.c., że służy jej prawo własności zajętej części nieruchomości, co wynika z podanych przez nią faktów, posiadanych dokumentów oraz zachowanych znaków

granicznych. Podane fakty wskazują na to, że sąsiad Jan Zdun budując ogrodzenie zajął grunt nie wcześniej niż w 1996r. przez co nie upłynęło jeszcze 30 lat, a nabycie w drodze zasiedzenia tej części nieruchomości mogłoby nastąpić wyłącznie w dobrej wierze zgodnie z art. 172 § 1 k.c., gdyż w złej wierze następuje po 30 latach zgodnie z art. 172 § 2 k.c. Na rzecz Jana Zduna działają domniemania z art. 339 k.c. - co do samoistności posiadania oraz z art. 7 k.c. - co do dobrej wiary, ale mogą one zostać wzruszone już przez same twierdzenia Jana Zduna. Przede wszystkim jednak to Jan Zdun musi wykazać kiedy pobudował ogrodzenie zgodnie z art. 6 k.c., gdyż tylko twierdzi że było to w 1996r., a tego twierdzenia nie obejmuje domniemanie z art. 339 k.c.. Co dobrej wiary, Jan Zdun powołał się na zgodę ojca Janiny Kowalskiej, ale nie wynika z tego aby była to zgoda udzielona w takich okolicznościach by Jan Zdun, budując ogrodzenie, wówczas pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że służy mu prawo własności do tego gruntu, które obecnie wykonuje (nie zastosował się do żądania Janiny Kowalskiej powołując się na prawo własności). Ewentualna zgoda ojca Janiny Kowalskiej, jeżeli miała miejsce, co jest wątpliwe skoro obaj panowie od 30 lat byli w konflikcie, może wskazywać co najwyżej na względne obligacyjne uprawnienie do korzystania z gruntu i posiadanie zależne, a takie uprawnienie wygasa po wypowiedzeniu zgodnie z art. 365¹ k.c.)

B) Janina Kowalska - przy założeniu, że Jan Zdun nabył własność w drodze zasiedzenia tę część jej nieruchomości którą przez posadowienie murowanego ogrodzenia faktycznie przyłączył do swojej nieruchomości i wszedł w jej posiadanie w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.), może wystąpić przeciwko Janowi Zdunowi z żądaniem:

- przywrócenia stanu zgodnego z prawem przez rozebranie lub przebudowanie ogrodzenia art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. jeżeli ogrodzenie zakłócałoby korzystanie z nieruchomości powódki ponad przeciętną miarę; Janina musiałaby wykazać zgodnie z art. 6 k.c., okoliczności stanowiące podstawę takiego żądania, a nie wynikają one z podanego przez nią stanu faktycznego.

C) Janina Kowalska ewentualnie mogłaby poszukiwać podstawy do swoich roszczeń w art. 151 k.c., ale nie wynika z podanych faktów aby murowane ogrodzenie tylko w części przekroczyło granicę obu nieruchomości (przeciwnie w całości zostało pobudowane na nieruchomości Janiny z wolnym pasem gruntu tej nieruchomości między ogrodzeniem a prawną linią granicy) albo stanowiło część budowli lub urządzenia w pozostałej części posadowionego na nieruchomości Jana Zduna.

(...)

2. Inne uwagi, w tym: język, styl, staranność pracy: (od 0 do 4 pkt.)

- język prawniczy o odpowiednim dla adresata stopniu komplikacji,
- prawidłowa kompozycja, zachowana chronologia,
- praca sporządzona w sposób szczegółowy i staranny.