

Warszawa, 12 listopada 2025 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy

Pragi-Północ w Warszawie

Wydział Cywilny

ul. Terespolska 15A

03-813 Warszawa

Powód: Grzegorz Grabowski

ul. Samarytanka 1B/61

03-592 Warszawa,

Pozwany:

Wspólnota Mieszkaniowa „Samarytanka 1B” w Warszawie

ul. Samarytanka 1B, 03-592 Warszawa

REGON: 141923994

Wartość przedmiotu sporu: 10 000,00 zł

Pozew

o wydanie zgody na instalację i eksploatację punktu ładowania pojazdu elektrycznego o mocy do 11 kW w garażu podziemnym oraz o zadośćuczynienie, **z wnioskiem o rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym**

W imieniu własnym wnoszę o:

1. **nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” złożenia oświadczenia woli** wyrażającego zgodę na instalację i eksploatację punktu ładowania samochodu elektrycznego o mocy do 11 kW przy miejscu postojowym nr

G-73/G-74 należącym do powoda, położonym w garażu podziemnym budynku przy ul. Samarytanka 1B w Warszawie o następującej treści: „*Wspólnota Mieszkaniowa Samarytanka 1B w Warszawie wyraża zgodę na instalację i eksploatację punktu ładowania o mocy do 11 kW w lokalu G3 przy stanowisku postojowym nr 73 oraz 74 zgodnie ze sporządzoną ekspertyzą techniczną*”. Wyrok Sądu zastąpi to oświadczenie woli pozwanej zgodnie z art. 64 k.c.;

2. **zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 2 000,00 zł** tytułem zadośćuczynienia za krzywdę doznaną wskutek bezczynności (*de facto* bezprawnego odmówienia zgody na instalację punktu ładowania), wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;
3. **rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym** na podstawie art. 148¹ § 1 k.p.c., z uwagi na to, że dowody mają charakter dokumentarny, a okoliczności sprawy wymagają jedynie oceny prawnej bez potrzeby przeprowadzania rozprawy;
4. **zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania** według norm przepisanych.

UZASADNIENIE

I. LEGITYMACJA PROCESOWA POZWANEJ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ¹

Członkowie zarządu wspólnoty (również jako Zarząd) działają jako jej organ wykonawczy, kierując sprawami wspólnoty i reprezentując ją na zewnątrz. Oznacza to, że wszelkie czynności zarządu – w tym udzielenie zgody wymaganej przez art. 12b ust. 2 ustawy o elektromobilności – obciążają całą wspólnotę mieszkaniową, ponieważ zarząd działa w jej imieniu. Wobec tego zobowiązania wynikające z decyzji zarządu są zobowiązaniami wspólnoty jako całości.

Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna, posiada zdolność prawną i sądową na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy o własności lokali. Oznacza to, że może ona nabywać prawa, zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozwana. Sąd Najwyższy potwierdził, że

¹ **Podstawa prawna:** art. 6 ust. 1 ustawy o własności lokali; art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali; art. 33¹ k.c. (zob. także art. 331 § 1 k.c.); orzecnictwo sądów (np. III CK 55/04); praktyka sądowa (por. II C 169/24).

wspólnota ma zarówno zdolność sądową, jak i zdolność prawną. W konsekwencji to wspólnota – a nie poszczególni członkowie jej zarządu – ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania zarządu.

Zarząd wspólnoty nie jest odrębnym podmiotem prawa i nie posiada osobowości prawnej – ustawa nie przewiduje nadania mu takiej osobowości. Wobec braku osobowości prawnej zarządu jedyną stroną procesu może być cała wspólnota mieszkaniowa. Oznacza to, że pozew powinien być skierowany przeciwko wspólnocie jako podmiotowi, gdyż zarząd działa wyłącznie w imieniu wspólnoty.

Przepis art. 6 ust. 1 u.w.l. wyraźnie stwierdza, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zobowiązania oraz może pozywać i być pozwana. Z kolei art. 33¹ k.c. stanowi, że do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. W świetle tych norm wspólnota jest traktowana ustawowo jak osoba prawna w zakresie swojej zdolności sądowej.

Orzecznictwo sądów powszechnych dopuszcza kierowanie pozwu przeciwko wspólnocie jako stronie odpowiedzialnej za działania swoich organów. Przykładowo, w sprawie o sygn. II C 169/24 powód wytoczył pozew bezpośrednio „Wspólnocie Mieszkaniowej S.III”, uznając ją za stronę zobowiązaną do wydania zgody na instalację. Zgodnie z tym ustaleniem to właśnie wspólnota (reprezentowana przez członków zarządu) była stroną, która powinna podjąć wymagane czynności. Podobnie inne wyroki i poglądy w doktrynie podkreślają, że wspólnota – jako podmiot z ustawowo nadaną zdolnością prawną i sądową – odpowiada za czyny swoich organów, co uzasadnia kierowanie roszczenia przeciwko niej, a nie przeciwko poszczególnym członkom zarządu.

II. STAN FAKTYCZNY

Powód jest właścicielem lokalu 61 (KW nr. WA3M/00462712/8) oraz współwłaścicielem lokalu G3 (KW WA3M/00462380/1) z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych nr G-73 i G-74. Pozwana wspólnota mieszkaniowa zarządza budynkiem przy ul. Samarytanka 1B w Warszawie. W ramach tego budynku wyodrębniono m.in. lokal niemieszkalny – garaż podziemny oznaczony jako **G3**, stanowiący współwłasność właścicieli

miejsc postojowych (75 udziałów ujawnionych w księdze wieczystej KW WA3M/00462380/1). Powód jest współwłaścicielem tego garażu (2 udziały z 75), przysługują mu dwa miejsca postojowe nr G-73 i G-74. Powód korzysta z tych miejsc na zasadach współwłasności, zgodnie z art. 206 k.c. i zamierza wykorzystywać je do ładowania swojego pojazdu elektrycznego.

Dnia **27 czerwca 2025 r.** powód złożył do zarządu pozwanej Wspólnoty – za pośrednictwem ówczesnego administratora (KDP-Property s.c.) – **wniosek o wyrażenie zgody na instalację i eksploatację prywatnego punktu ładowania** samochodu elektrycznego o mocy do 11 kW przy swoich miejscach postojowych G-73/G-74. Wniosek został doręczony pozwanej w dniu **1 lipca 2025 r.**

Wniosek spełniał wszystkie wymogi ustawowe – powód oświadczył w nim m.in., że posiada tytuł prawny do lokalu i miejsca postojowego oraz zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty zakupu, montażu urządzenia oraz koszt wymaganej ekspertyzy technicznej (art. 12b ust. 3 tej ustawy).

Dowód: wniosek z 27.06.2025 wraz z potwierdzeniem doręczenia z 01.07.2025 r.

Zgodnie z art. 12b ustawy o elektromobilności, zarząd wspólnoty obowiązany jest w terminie 30 dni od otrzymania wniosku zlecić wykonanie ekspertyzy (jeśli jest wymagana). W przedmiotowej sprawie zarząd pozwanej rzeczywiście przystąpił do pozyskania ekspertyzy – **jak wynika z wiadomości e-mail zarządu wspólnoty z dnia 29 sierpnia 2025 r., ekspertyza została zlecona przez zarząd firmie EVProjekt Jarosław Mill**, przy wyborze spośród ofert zebranych przez zarząd, lecz już na tym etapie zarząd nie dotrzymał ustawowego terminu o co najmniej 28 dni (ekspertyza powinna być zlecona najpóźniej w dniu 1 sierpnia 2025 r).

Dowód: wydruk wiadomości e-mail Zarządu Wspólnoty z 29.08.2025 r. (potwierdzający zlecenie ekspertyzy).

Wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej możliwości i sposobu zasilania planowanego punktu ładowania nastąpiło we wrześniu 2025 r. – najpóźniej do **dnia 30 września 2025 r.** ekspertyza została przekazana pozwanej wspólnotie przez wykonawcę (firmę EVProjekt). Powód jak i pozwana dysponowali treścią sporządzonej ekspertyzy najpóźniej z końcem września. Z treści ekspertyzy technicznej wynikało, że nie stwierdzono przeciwwskazań

technicznych do montażu stacji ładowania o planowanej mocy – **instalacja jest możliwa** do bezpiecznego wykonania w istniejącej infrastrukturze budynku. Innymi słowy, opinia eksperta potwierdziła, że planowany punkt ładowania może **zostać zainstalowany** zgodnie z obowiązującymi normami i nie zagrazi instalacji elektrycznej budynku ani bezpieczeństwu ppoż. mieszkańców.

Dowód: ekspertyza techniczna EVProjekt

Dowód: potwierdzenie przekazania ekspertyzy pozwanej (wydruk e-maila z 30.09.2025 r.)

Zgodnie z art. 12b ustawy o elektromobilności, zarząd wspólnoty **obowiązany jest rozpatrzyć wniosek** właściciela lokalu dotyczący instalacji punktu ładowania i **wydać decyzję w terminie 30 dni** – liczonym od dnia otrzymania wymaganej ekspertyzy albo (jeżeli ekspertyza nie jest wymagana) od dnia złożenia wniosku. W niniejszej sprawie pozwana dysponowała pełną dokumentacją najpóźniej z dniem 30 września 2025 r., jednak **nie udzieliła powodowi żadnej odpowiedzi w ustawowym terminie 30 dni**, który upłynął z końcem października 2025 r. Do dnia złożenia niniejszego pozwu (12 listopada 2025 r.) zarząd pozwanej nie wydał formalnej zgody ani decyzji odmownej na wniosek powoda, czym przekroczył termin ustawowy wynikający z art. 12b ust. 5 i 6 ustawy. Tym samym doszło do **bezczyrności** zarządu wspólnoty, naruszającej prawo powoda do realizacji inwestycji.

Pismem z dnia **23 października 2025 r.** (podpisanym przez administratora wspólnoty w imieniu zarządu) poinformowano powoda, że jego wniosek „*pozostaje niekompletny*” – wskazano na rzekomą konieczność uzyskania **zgód wszystkich współwłaścicieli lokalu użytkowego G3 (garażu)** na planowaną inwestycję, powołując się na przepis art. 199 kodeksu cywilnego w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Tym samym zarząd *de facto* odmówił merytorycznego rozpoznania wniosku powoda, stwierdzając, iż do czasu przedłożenia przez powoda pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli garażu jego wniosek nie będzie procedowany. Należy podkreślić, że w piśmie tym zarząd **nie powołał się na żadne przeciwwskazania techniczne** ani inne ustawowe podstawy odmowy – wyprowadził jedynie **stanowisko formalne**, jakoby decyzja przekraczała zakres kompetencji zarządu wspólnoty z uwagi na status garażu.

Dowód: korespondencja e-mail administratora Wspólnoty z 23.10.2025, godz. 10:41.

W drodze kolejnej przesłanej korespondencji administrator wspólnoty w imieniu zarządu **podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko**, ponownie wskazując na konieczność uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli garażu G3 przed rozpoznaniem wniosku powoda. Stwierdzono wręcz, że „do czasu przedłożenia zgód współwłaścicieli Pana wniosek pozostaje niekompletny i nie może być skierowany do dalszego procedowania”. Tym samym pozwana wyraziła zamiar **niedopuszczenia do realizacji inwestycji powoda bez spełnienia dodatkowego, pozaustawowego warunku**.

Dowód: korespondencja e-mail administratora Wspólnoty z 23.10.2025, godz. 13:45.

Reasumując, pomimo upływu czterech miesięcy od złożenia kompletnego wniosku, powód **nie uzyskał wymaganej zgody** zarządu wspólnoty na montaż ładowarki. Zarząd pozwanej **uchyla się od wypełnienia ustawowego obowiązku**, stosując wybieg w postaci żądania jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli garażu. Takie działanie (a właściwie zaniechanie) należy uznać za **bezprawne** i pozostające w sprzeczności z celem przepisów ustawy o elektromobilności. Wobec jednoznacznego stanowiska pozwanej, Powód nie widzi realnej przestrzeni dla polubownego zakończenia — konieczne jest rozstrzygnięcie sądowe.

III. PODSTAWA PRAWNA ROSZCZEŃ POWODA

Zgodnie z art. 12b ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych, właściciel lokalu posiadający miejsce postojowe do wyłącznego użytku w garażu wielostanowiskowym ma **prawo zainstalować i używać prywatną stację ładowania pojazdu elektrycznego**, po uzyskaniu zgody zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Ustawa ta, zaktualizowana w 2023 roku, wprowadzona w celu ułatwienia rozwoju infrastruktury ładowania EV – **nakłada na wspólnotę określone obowiązki**: w szczególności zarząd wspólnoty **musi zlecić wykonanie ekspertyzy technicznej** w terminie 30 dni od złożenia wniosku oraz **musi rozpatrzyć wniosek w terminie 30 dni od dnia otrzymania ekspertyzy** (art. 12b ust. 4 i 5 ustawy).

W ramach „rozpatrzenia wniosku” zarząd powinien podjąć decyzję – **udzielić zgody albo odmówić jej udzielenia** – przy czym **odmowa zgody może nastąpić wyłącznie w szczególnych przypadkach przewidzianych w ustawie**. Ustawa o elektromobilności w art.

12b ust. 6 enumeratywnie wymienia sytuacje uzasadniające odmowę, do których należą m.in.: negatywna ekspertyza techniczna (wykazująca, że instalacja nie jest możliwa lub bezpieczna), brak tytułu prawnego wnioskodawcy do lokalu/miejsca postojowego, brak zobowiązania do pokrycia kosztów lub – ewentualnie – brak wymaganej zgody konserwatora zabytków (gdy budynek jest zabytkiem). **Poza tymi sytuacjami zarząd nie ma prawa odmówić zgody** – ustawodawca jasno ograniczył podstawy odmowy, aby zapobiec arbitralnemu blokowaniu instalacji punktów ładowania przez zarządy wspólnot.

W realiach niniejszej sprawy **żadna z ustawowych przesłanek odmowy nie wystąpiła**. Powód legitymuje się prawem własności lokalu i miejsca postojowego (co nie jest sporne), złożył wymagane oświadczenia o pokryciu kosztów itp. (co nie jest sporne), budynek nie jest objęty nadzorem konserwatora zabytków (co nie jest sporne), a przede wszystkim **sporządzona ekspertyza techniczna nie wykazała przeciwwskazań** do montażu punktu ładowania (co nie jest sporne). Nie istniał zatem żaden merytoryczny powód, dla którego pozwana Wspólnota mogłaby prawnie odmówić zgody. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 12b ust. 7 ustawy, zarząd wspólnoty **obowiązany był wydać zgodę** na instalację stacji ładowania przy miejscu postojowym powoda. Zaniechanie tego obowiązku i pozostawanie w bezczynności stanowi **naruszenie prawa** – zarówno w aspekcie **administracyjnym** (niewykonanie wymogów ustawowych co do terminu i rozpoznania wniosku), jak i w aspekcie **materialnym** (pozbawienie powoda realizacji jego ustawowego uprawnienia).

Argumentacja zarządu wspólnoty przedstawiona w piśmie z 23.10.2025 r. o rzekomym braku kompetencji do podjęcia decyzji (z uwagi na współwłasność garażu) jest całkowicie chybiona.

Przepisy ustawy o elektromobilności mają charakter *lex specialis* względem ogólnych reguł zarządu nieruchomością wspólną. W szczególności art. 12b ust. 4 tej ustawy stanowi, że **jeżeli moc planowanego punktu ładowania nie przekracza 11 kW, zarząd wspólnoty może podjąć decyzję samodzielnie, bez potrzeby uchwały ogółu właścicieli lokali.** Intencją ustawodawcy było uproszczenie i przyspieszenie procedury montażu ładowarek w budynkach wielorodzinnych – w przypadku ładowarek o stosunkowo niewielkiej mocy (do 11 kW) nie jest wymagane angażowanie wszystkich właścicieli w trybie uchwały, lecz wystarczające i prawnie skuteczne jest **działanie zarządu**.

Tym samym nie znajduje zastosowania art. 199 k.c. ani art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali – regulacje te dotyczą ogólnej zasady współwłasności i zarządu rzeczą wspólną, lecz zostały **wyłączone szczególnym przepisem** dotyczącym stacji ładowania. Należy zauważyć, że pozwany zarząd wspólnoty **nadużył tych ogólnych przepisów** w celu uniknięcia podjęcia decyzji wymaganej ustawą o elektromobilności. Takie działanie jest niezgodne z prawem – **żaden przepis nie uzależnia zgody na prywatną ładowarkę od jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli garażu**. Wręcz przeciwnie, z art. 12b wynika, że zarząd wspólnoty ma sam kompetencję i **obowiązek** udzielenia takiej zgody (bądź odmowy, ale tylko z ważnych przyczyn ustawowych) w określonym terminie. Pozwana zatem **bezprawnie uchyliła się od wykonania obowiązku** rozpoznania wniosku powoda w ustawowym terminie.

W związku z powyższym powód zmuszony jest dochodzić swoich praw na drodze sądowej. Wnosi o wydanie orzeczenia, które w istocie **zastąpi zgodę** wspólnoty i umożliwi powodowi realizację inwestycji. Podstawę prawną roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli stanowi art. 64 kodeksu cywilnego w zw. z art. 1047 kodeksu postępowania cywilnego – zgodnie z tymi przepisami **prawomocny wyrok sądu stwierdzający obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie**. Wyrok uwzględniający żądanie z pkt 1 pozwu będzie zatem równoznaczny z uzyskaniem przez powoda zgody wspólnoty na montaż punktu ładowania (będzie miał moc takiego oświadczenia woli). Zaznaczyć należy, że żądane przez powoda oświadczenie woli zostało w pozwie dokładnie określone co do treści – odpowiada ono brzmieniu typowej zgody przewidzianej w art. 12b ustawy, uwzględniając dane nieruchomości powoda, parametr mocy urządzenia oraz odwołując się do wnioskowanej ekspertyzy technicznej.

Tak sprecyzowane rozstrzygnięcie może zostać wydane przez Sąd i będzie w pełni skuteczne prawnie, pozwalając powodowi na podłączenie się do sieci zgodnie z art. 12b ust. 10 ustawy (wniosek do operatora sieci).

Oprócz nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli, powód domaga się również **zadośćuczynienia pieniężnego w kwocie 2 000 zł** za krzywdę doznaną wskutek bezprawnego działania (a właściwie zaniechania) pozwanej. Bezczyność zarządu Wspólnoty i celowe wstrzymywanie realizacji uprawnienia powoda należy ocenić jako działanie naruszające **dobra osobiste powoda**. Powód ma prawo do korzystania ze swojego

prawa własności (miejsca postojowego i infrastruktury budynku) w sposób zgodny z przeznaczeniem i współczesnymi potrzebami – takim jak użytkowanie pojazdu elektrycznego i jego ładowanie w miejscu zamieszkania. **Bezpodstawne blokowanie** tej możliwości przez pozwaną godzi w prawo powoda do swobodnego korzystania z własnej nieruchomości oraz pośrednio w prawo do wyboru ekologicznego środka transportu.

Co kluczowe dla roszczenia o zadośćuczynienie, należy podkreślić, że bezprawność działania zarządu cechowała się dodatkowo złą wiarą oraz miała charakter retorsji wobec powoda. Powód jest w konflikcie z zarządem, skutecznie wykazując mu braki w znajomości procedur i prawa z zakresu zarządzania nieruchomością, uczestniczy również ze wspólnotą w sporze sądowym²

Dodatkowo powód skutecznie udaremnił próbę nielegalnego działania zarządu (w trosce o bezpieczeństwo prawne wspólnoty i ewentualne późniejsze odszkodowania) w zakresie „sprzątnięcia garażu”, które miało się odbyć przy użyciu firmy zewnętrznej a rzeczy miały być zabierane z prywatnego lokalu (jakim jest lokal G3) ze wszystkich miejsc postojowych przeznaczonych do wyłącznego użytku wbrew woli i bez udziału ich właścicieli. Dzięki zaangażowaniu dzielnicowego z Komendy Rejonowej – Targówek – nie doszło do tych czynności.

Kontekst konfliktu silnie uprawdopodobniają tezę, że członkowie zarządu celowo wykorzystują błędną podstawę prawną (art. 199 k.c.) jako środek nacisku i formę odwetu, a nie z powodu rzeczywistych wątpliwości prawnych. Wskazuje to na działanie obstrukcyjne i w złej wierze, które miało na celu zablokowanie ustawowego uprawnienia powoda wynikającego z art. 12b ustawy o elektromobilności.

Dodatkowo powołanie się na art. 199 k.c. przez osobę dysponującą wiedzą prawniczą – p. Wojciecha Salaka, adwokata wpisanego na listę Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie (nr wpisu WAW/ADW/12273, status: „niewykonyjący zawodu”) – w celu zablokowania ustawowego prawa powoda, świadczy o świadomości bezprawności podjętego stanowiska. Takie działanie nie może być uznane za zwykłe niedbalstwo, lecz za celowe i świadome nadużycie prawa.

² Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie - II C 2776/25

W świetle powyższego istnieje domniemanie działania w złej wierze, co znacząco zwiększa stopień winy pozwanej i tym samym uzasadnia wysokość (i tak symboliczną) żądanego zadośćuczynienia.

Dowód: wydruk z Krajowego Rejestru Adwokatów potwierdzający wpis p. Wojciecha Salaka na listę adwokatów Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie (nr wpisu WAW/ADW/12273, status: niewykonyjący zawodu).

Postawa pozwanej wspólnoty spowodowała u powoda uzasadnione poczucie krzywdy, stres, konieczność podjęcia dodatkowych działań (proces sądowy), aby dochodzić swoich ustawowych uprawnień oraz frustrację wynikającą z przedłużającej się niemożności zainstalowania ładowarki. Bezprawność działania pozwanej jest ugruntowana przez podwójne naruszenie terminów ustawowych oraz podjęcie próby zablokowania inwestycji na podstawie obalonego argumentu prawnego (art. 199 k.c.). Powód przez wiele miesięcy musiał (oraz będzie zmuszony) podejmować dodatkowe starania i ponosić niedogodności w związku z brakiem zgody co negatywnie wpłynęło (i wpłynie) na komfort jego życia prywatnego. W ocenie powoda doszło tym samym do naruszenia takich dóbr osobistych, jak **prawo do niezakłóconego korzystania z własnego domu i urządzeń go obsługujących, poczucie bezpieczeństwa i spokoju w miejscu zamieszkania oraz wolność (swoboda) działania w sferze życia prywatnego**. Zgodnie z art. 24 § 1 kodeksu cywilnego, ten czyje dobra osobiste zostają zagrożone lub naruszone cudzym działaniem, może żądać zaniechania naruszeń, usunięcia skutków oraz zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę (art. 448 k.c.). W realiach niniejszej sprawy **zadośćuczynienie w wysokości 2 000 zł** jest kwotą odpowiednią, zważywszy na charakter i czas trwania naruszenia. Kwota ta stanowi dla powoda umiarkowaną rekompensatę krzywdy (**o charakterze symbolicznym**), a jednocześnie będzie odczuwalna dla pozwanej i zmobilizuje ją do przestrzegania prawa w przyszłości. Należy podkreślić, że powód nie dąży do bezpodstawnego wzbogacenia – dochodzona suma jest raczej wyrazem zasadniczej reakcji na **uporczywe lekceważenie praw jednostki** przez pozwaną wspólnotę.

Podsumowując, działanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” jest sprzeczne z przepisami szczególnymi ustawy o elektromobilności oraz narusza prawa powoda jako właściciela lokalu i użytkownika pojazdu elektrycznego. Powód spełnił wszystkie ustawowe warunki uzyskania zgody, a mimo to pozbawiono go możliwości

realizacji jego uprawnienia w rozsądnym terminie. Wobec beczynności i nieuzasadnionej odmowy ze strony pozwanej, jedyną drogą ochrony praw powoda jest interwencja sądu.

IV. CHARAKTER ZGODY NA INSTALACJĘ PUNKTU ŁADOWANIA PO NOWELIZACJI USTAWY O ELEKTROMOBILNOŚCI

Dawny (nieaktualny) stan prawny: Zgodnie z art. 199 k.c. każda czynność rozporządzająca rzeczą wspólną lub wykraczająca poza zakres zwykłego zarządu wymagała jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli. Art. 206 k.c. tylko gwarantował współwłaścicielom prawo współposiadania i korzystania ze wspólnego majątku w sposób niekolidujący ze współkorzystaniem innych, jednak w praktyce jakakolwiek trwała zmiana (np. nowa instalacja elektryczna) przekraczała zwykły zarząd i bez jednomyślnej uchwały nie mogła być dokonana.

Nowy stan prawny (po nowelizacji z 2023 r.): Zgodnie z art. 12b ust. 2 ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych (stan prawny po nowelizacji) wydanie zgody na montaż i eksploatację prywatnego punktu ładowania o mocy nieprzekraczającej 11 kW zostało przekazane zarządowi wspólnoty oraz stanowi czynność zwykłego zarządu. Oznacza to, że decyzja należy do wspólnoty (mieszcząc się w ramach zwykłego zarządu), a nie wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali. Jak podkreślił Sąd Rejonowy, „zawsze w sytuacji, gdy mamy do czynienia ze wspólnotą mieszkaniową w budynku, w którym liczba samodzielnych lokali mieszkalnych jest większa niż trzy, to decyzje o zgodzie wydaje zarząd wspólnoty i jest to czynność nieprzekraczająca zwykłego zarządu”.

Ratio legis nowelizacji: Celem wprowadzonych zmian było wyeliminowanie nieuzasadnionych barier formalnych i ułatwienie rozwoju elektromobilności. Jak zauważył sąd w sprawie II C 169/24, nowelizacja art. 12b „miała na celu możliwie jak największe ułatwienie stronom podejmowania czynności” związanych z instalacją punktów ładowania. Projekt zmiany wyraźnie wskazuje, że przepisy te mają „ułatwić w znaczący sposób montaż punktów ładowania” na wniosek mieszkańców. Przyczynienie się do upowszechnienia ładowarek domowych i zachęcenie do zakupu pojazdów elektrycznych było jedną z **kluczowych intencji ustawodawcy**.

Pomimo jasnych regulacji, nadal pojawiają się przypadki obstrukcji ze strony zarządów. Problem ten został zidentyfikowany również przez ustawodawcę, czego dowodem jest **projekt zmian (UDER53³)** mający na celu **dalsze dyscyplinowanie zarządów** poprzez umożliwienie wnioskodawcom samodzielnego zlecenia ekspertyzy w przypadku beczynności zarządu. Fakt, że zarząd pozwanej szukał pozaustawowych pretekstów do odmowy (art. 199 k.c.), **potwierdza konieczność surowej interpretacji przepisów przez sądy, zgodnie z ich celem.**

Orzecznictwo (II C 169/24 SR Warszawa-Praga-Południe, 2025): Sąd potwierdził, że art. 12b ustawy o elektromobilności jest *lex specialis* względem art. 199 k.c. – jako przepis szczególny ma pierwszeństwo stosowania. W praktyce oznacza to, że dla instalacji punktu ładowania ≤11 kW w ramach wspólnoty mieszkaniowej decyzja zawsze należy do zarządu wspólnoty jako czynność zwykłego zarządu, **niezależnie od tego**, czy garaż stanowi część wspólną, czy odrębny lokal. Sąd podkreślił, że „przepis nie rozróżnia sytuacji, w której instalacja punktu miałyby się odbyć w części nieruchomości wspólnej czy też w wyodrębnionym lokalu niemieszkalnym” – we wszystkich takich przypadkach zgodę wydaje zarząd wspólnoty jako czynność zwykłego zarządu. Wyrok ten jednoznacznie wskazuje, że art. 12b wzmocnił pozycję właścicieli lokali, znosząc zasadę jednomyślności i promując szeroki dostęp do infrastruktury ładowania na użytek mieszkańców.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, powód wnosi jak na wstępie. Ponadto powód wnosi o obciążenie pozwanej kosztami postępowania, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

DOWODY

Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie następujących dowodów:

1. z aktu notarialnego oraz wydruku księgi wieczystej na okoliczność wykazania prawa powoda do lokalu i miejsc postojowych;

³ <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-elektromobilnosci-i-paliwach-alternatywnych>

2. z pisma powoda z dnia 27 czerwca 2025 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia z dnia 1 lipca 2025 r. – na okoliczność złożenia kompletnego wniosku o zgodę na montaż punktu ładowania;
3. z ekspertyzy technicznej sporządzonej przez firmę EVProjekt – na okoliczność braku przeciwwskazań technicznych do instalacji punktu ładowania;
4. z wiadomości e-mail zarządu wspólnoty z dnia 29 sierpnia 2025 r. – na okoliczność zlecenia ekspertyzy przez zarząd i przekroczenia terminu 30 dni;
5. z wiadomości e-mail z dnia 30 września 2025 r. – na okoliczność przekazania ekspertyzy przez wykonawcę zarządowi Wspólnoty;
6. z korespondencji e-mail administratora z dnia 23 października 2025 r. (godz. 10:41 i 13:45) – na okoliczność bezprawnej odmowy rozpoznania wniosku i uzależnienia decyzji od zgód współwłaścicieli oraz na okoliczność zakwestionowania umocowania administratora i wezwania do zachowania formy pisemnej;
7. z artykułów prasowych oraz projektu ustawy nowelizującej – na okoliczność ugruntowanej praktyki sądowej oraz potwierdzenia celu ustawodawcy przy nowelizacji ustawy o elektromobilności;
8. z dokumentu potwierdzającego wpis p. Wojciecha Salaka na listę adwokatów na okoliczność potwierdzenia jego zawodu wyuczonego.

Wraz z pozwem złożono wniosek o zabezpieczenie.

.....

Załączniki:

1. Akt notarialny oraz wydruk księgi wieczystej wskazującej prawo powoda do lokalu i miejsc postojowych.

2. Wniosek powoda z dnia **27.06.2025** r. o wyrażenie zgody na instalację i eksploatację punktu ładowania (moc ≤ 11 kW) wraz z potwierdzeniem jego doręczenia pozwanej w dniu 01.07.2025 r.
3. Ekspertyza techniczna z 2025 r. w sprawie możliwości i sposobu zasilania stacji ładowania samochodów elektrycznych o mocy do 11 kW (sporządzona przez uprawnionego rzeczoznawcę) wraz z weryfikacją podpisu cyfrowego.
4. Potwierdzenie przekazania pozwanej ekspertyzy z dnia 30.09.2025 r. (wydruk wiadomości e-mail EVProjekt z 30 września 2025 r.).
5. Korespondencja e-mailowa od administratora Wspólnoty (Wojciech Salak) z dnia 23.10.2025 r., godz. 10:41 – wydruk (stanowisko zarządu Wspólnoty, żądanie zgód współwłaścicieli lokalu G3).
6. Korespondencja e-mailowa od administratora Wspólnoty z dnia 23.10.2025 r., godz. 13:45 – wydruk (podtrzymanie stanowiska zarządu, odmowa rozpatrzenia wniosku powoda do czasu spełnienia dodatkowych wymogów).
7. Artykuł z portalu WysokieNapiecie.pl: *„Ładowarka w garażu prawem mieszkańca. Zapadł precedensowy wyrok”* autorstwa Bartłomieja Derskiego (wydruk z dn. 12.11.2025 r.).
8. Artykuł z portalu WysokieNapiecie.pl: *„Kolejna wygrana kierowcy ws. ładowarki w garażu. Wspólnota zawarła ugodę przed sądem”* autorstwa Bartłomieja Derskiego (wydruk z dn. 12.11.2025 r.).
9. Projekt ustawy o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych (UDER53) – wydruk z dn. 12.11.2025 r. ze strony KPRM, portal gov.pl, 2025 r.
10. Potwierdzenie wpisu p. Wojciecha Salaka na listę Krajowego Rejestru Adwokatów i Aplikantów Adwokackich.
11. Kopia pozwu wraz z załącznikami.