

Warszawa, 16 grudnia 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, I

Pozwani:

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa „Samarytanka 1B” w Warszawie  
ul. Samarytanka 1B, 03-592 Warszawa  
REGON: 141923994
- 2) Leszek - członek zarządu WM,  
ul. Samarytanka 1B/58,  
03-592 Warszawa
- 3) Anna – członek zarządu WM,  
ul. Samarytanka 1B/25,  
03-592 Warszawa

Wartość przedmiotu sporu: 1 200 zł

Na wartość tę składa się roszczenie majątkowe o zapłatę kwoty 1 200 zł, natomiast roszczenia o charakterze niemajątkowym (roszczenie negatoryjne – zakaz ingerencji) nie podlegają oznaczeniu wartości przedmiotu sporu.

POZEW

Powód w imieniu własnym, wnosi o:

- 1) zakazanie pozwanym – Wspólnocie Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” w Warszawie oraz członkom jej zarządu: Leszkowi Annie

– podejmowania, osobiście lub przez osoby trzecie działające na ich polecenie, w ich imieniu lub na ich rzecz, jakichkolwiek czynności faktycznych ingerujących w prywatną instalację elektryczną powoda, zlokalizowaną w garażu podziemnym – lokalu niemieszkalnym G3 (KW nr WA3M/00462380/1), obejmującą zarówno elementy znajdujące się w obrębie miejsc postojowych powoda, jak i odcinki tej instalacji przebiegające poza miejscami postojowymi oraz jej punkt przyłączenia do instalacji elektrycznej hali garażowej (instalacji lokalu G3), tj. w przestrzeni wspólnej lokalu G3 (współwłasności właścicieli lokalu G3), niebędącej nieruchomością wspólną Wspólnoty, w szczególności poprzez:

- a. odłączanie lub rozłączanie zasilania, przewodów, kabli lub linii zasilających należących do tej instalacji,
  - b. otwieranie, demontaż, usuwanie lub wyłączanie bezpieczników, rozdzielnic / skrzynki rozdzielczej lub innego osprzętu stanowiącego element tej instalacji,
  - c. wszelkie inne działania skutkujące zakłóceniem, ograniczeniem albo uniemożliwieniem korzystania przez powoda z tej instalacji;
- 2) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 1 200 zł tytułem odszkodowania za bezprawną ingerencję w prywatną instalację elektryczną powoda, polegającą na jej odłączeniu i czasowym pozbawieniu powoda możliwości korzystania z tej instalacji, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- 3) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, według norm przepisanych;
- 4) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanych – Anny Leszka ' oraz – w charakterze stron, na okoliczność:
- a. sposobu podjęcia decyzji o ingerencji w instalację elektryczną powoda w dniu 28 listopada 2025 r.,
  - b. ewentualnego wydania polecenia odłączenia tej instalacji lub akceptacji takiego działania,
  - c. wiedzy pozwanych co do prywatnego charakteru instalacji powoda,
  - d. braku formalnej podstawy prawnej (uchwały, decyzji, orzeczenia) podjętych czynności;
- 5) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka konserwatora wykonującego czynności w hali garażowej w dniu 28 listopada 2025 r. – na okoliczność:
- a. otrzymania polecenia ingerencji w instalację powoda,
  - b. osoby, od której polecenie to pochodziło,
  - c. formy wydania polecenia oraz braku wskazania podstawy prawnej;

- 6) zobowiązanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” w Warszawie do wskazania danych personalnych osoby wykonującej czynności konserwatorskie w hali garażowej w dniu 28 listopada 2025 r., celem jej przesłuchania w charakterze świadka;
- 7) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kopii księgi wieczystej lokalu niemieszkalnego G3 (nr KW: WA3M/00462380/1) – na okoliczność istnienia odrębnego lokalu G3, współwłasności powoda oraz braku przynależności lokalu do nieruchomości wspólnej.
- 8) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu nabycia udziału w lokalu niemieszkalnym G3 (akt notarialny) – na okoliczność tytułu prawnego powoda do lokalu G3.
- 9) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu - protokół przeglądu instalacji elektrycznej powoda – na okoliczność zgodności instalacji z obowiązującymi przepisami technicznymi, braku zagrożenia oraz prywatnego charakteru instalacji.
- 10) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentacji fotograficznej instalacji elektrycznej powoda (w tym zdjęcia skrzynki rozdzielczej, przebiegu instalacji oraz karty informacyjnej) – na okoliczność istnienia instalacji, jej oznaczenia jako prywatnej oraz zakresu ingerencji polegającej na rozłączeniu instalacji w skrzynce.
- 11) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z nagrania na płycie CD oraz z wydruków kadrów z monitoringu hali garażowej z dnia 28 listopada 2025 r. – na okoliczność dokonania ingerencji w tę instalację oraz jej charakteru jako czynności faktycznej.
- 12) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisma z 03 grudnia 2025 r. z wezwania do zaprzestania ingerencji oraz do złożenia wyjaśnień – na okoliczność reakcji (bądź jej braku) pozwanych oraz braku legalnej podstawy podjętych działań wraz z dowodem nadania.
- 13) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisma z 16 grudnia 2025r. informującego o planowanym podłączeniu instalacji do dnia 31 grudnia 2025 r. – na okoliczność transparentnego działania powoda, realnego ryzyka ponownej ingerencji oraz braku eskalacji po stronie powoda wraz z dowodem nadania.
- 14) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z korespondencji e-mail z Administratorem WM z 11 czerwca 2025 r. (widoczny załącznik – skan protokołu z pomiarami) – na okoliczność wiedzy pozwanej wspólnoty o prawidłowym stanie technicznym instalacji, a także na okoliczność zawinienia członków Zarządu polegającego na zleceniu odłączenia instalacji, pomimo posiadania dokumentacji wykluczającej potrzebę pilnej ingerencji.
- 15) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z korespondencji e-mail z Administratorem z 2021 r. dotyczącej kosztów wykonania prywatnej instalacji elektrycznej wraz z podlicznikiem – na okoliczność prywatnego charakteru instalacji powoda, braku jej

przynależności do nieruchomości wspólnej oraz faktu, że instalacja była znana organom/obsłudze Wspólnoty.

16) na podstawie art. 248 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. – zobowiązanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” w Warszawie do przedłożenia, w terminie wyznaczonym przez Sąd, następujących dokumentów pozostających w jej posiadaniu (lub w posiadaniu osób działających na jej zlecenie), dotyczących zdarzenia z dnia 28 listopada 2025 r. oraz czynności ingerencyjnych wobec instalacji powoda:

- a. umowy/zleceń/zakresu obowiązków podmiotu wykonującego usługi konserwatorskie/administracyjne w lokalu G3 w listopadzie–grudniu 2025 r. (o ile istnieją),
- b. dyspozycji/zlecenia/zgłoszenia dotyczącego odłączenia instalacji elektrycznej powoda (o ile istnieje, niezależnie od formy – pisemnej lub elektronicznej),
- c. korespondencji (e-mail/SMS/komunikatory/notatki służbowe) pomiędzy członkami zarządu Wspólnoty a administratorem/konserwatorem (lub inną osobą wykonującą czynności techniczne) z okresu bezpośrednio poprzedzającego i obejmującego 28 listopada 2025 r., w zakresie dotyczącym instalacji elektrycznej powoda oraz decyzji o jej odłączeniu (o ile istnieje),
- d. protokołów / decyzji / ustaleń / notatek ze spotkań zarządu, w których omawiano instalację elektryczną powoda lub planowano czynności wobec niej (o ile istnieją).

17) rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powoda.

#### WSTĘP

Powód wnosi niniejszy pozew w związku z bezprawną ingerencją pozwanych w przysługujące mu prawo własności (współwłasności) lokalu niemieszkalnego oraz w należącą do niego prywatną instalację elektryczną, polegającą na samowolnym odłączeniu tej instalacji i czasowym uniemożliwieniu korzystania z niej.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest ochrona prawa własności w drodze roszczenia negatoryjnego poprzez trwałe zakazanie dalszych ingerencji w instalację powoda oraz dochodzenie odszkodowania za szkodę wyrządzoną wskutek dokonanej ingerencji. Powód nie domaga się przywrócenia zasilania, albowiem zostało ono przywrócone we własnym zakresie; celem pozwu jest zapobieżenie dalszym naruszeniom oraz usunięcie ryzyka ich powtórzenia w przyszłości.

#### UZASADNIENIE

##### I. Status prawny powoda i lokalu G3

Powód jest współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego – hali garażowej oznaczonej jako lokal G3, dla którego prowadzona jest odrębna księga wieczysta nr WA3M/00462380/1. Lokal ten

stanowi samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali, wyodrębniony jako odrębna nieruchomość lokalowa, a tym samym nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” w Warszawie.

*Dowód, załącznik nr 3, nr 4: wydruk KW, akt notarialny.*

Zakres podmiotowy i przedmiotowy zarządu sprawowanego przez wspólnotę mieszkaniową ogranicza się wyłącznie do nieruchomości wspólnej, co oznacza, że wspólnota nie jest uprawniona do podejmowania czynności faktycznych ani prawnych wobec odrębnych lokali, w tym lokali niemieszkalnych posiadających własną księgę wieczystą. Zasada ta została jednoznacznie potwierdzona w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w szczególności w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, w której wskazano, że wspólnota mieszkaniowa nie jest właścicielem nieruchomości wspólnej, a jedynie wykonuje ustawowo określone czynności zarządcze, których zakres nie może być dowolnie rozszerzany.

W ramach lokalu G3 powód korzysta z wyznaczonych mu miejsc postojowych na zasadzie ustalonego sposobu korzystania (tzw. podział *quoad usum*), co znajduje oparcie w art. 206 k.c. i stanowi dopuszczalną formę współkorzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Dopuszczalność oraz skuteczność takiego sposobu korzystania została wielokrotnie potwierdzona w judykaturze, m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, a także w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, w których podkreślono, że ustalenia *quoad usum* wiążą współwłaścicieli i wyznaczają zakres ich uprawnień faktycznych do korzystania z rzeczy.

Istotne znaczenie ma również fakt, że hala garażowa G3 została wyodrębniona jako odrębny lokal z własną księgą wieczystą, co w świetle utrwalonego orzecznictwa przesądza o braku kompetencji wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w sposób korzystania z tego lokalu oraz zlokalizowanych w nim instalacji. W wyroku z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 57/16, Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że decydujące znaczenie dla oceny statusu prawnego hali garażowej ma jej ujawnienie w księdze wieczystej jako samodzielnego lokalu, a nie jej funkcjonalne powiązanie z budynkiem mieszkalnym.

W konsekwencji lokal G3 jako odrębna nieruchomość lokalowa, pozostaje poza sferą władztwa pozwanej Wspólnoty, a wszelkie czynności ingerujące w sposób korzystania z tego lokalu lub jego wyposażenia – w tym instalacji elektrycznych stanowiących element tego lokalu – wymagają podstawy prawnej, której pozwani w niniejszej sprawie nie posiadali.

## II. Charakter prawny prywatnej instalacji elektrycznej powoda

W obrębie lokalu niemieszkalnego G3 powód posiada prywatną instalację elektryczną, obejmującą przewody zasilające, osprzęt elektryczny oraz punkt przyłączenia do instalacji elektrycznej hali garażowej (instalacji lokalu G3). Instalacja ta została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi, posiada aktualny przegląd elektryczny i jest eksploatowana wyłącznie na potrzeby powoda, bez udziału innych współwłaścicieli lokalu G3 ani mieszkańców budynku.

*Dowód, załącznik nr 5, nr 10, nr 11: protokół z pomiarów, korespondencja z 11 czerwca 2025 r., korespondencja ze stycznia 2021 r.*

Instalacja ta stanowi element wyposażenia lokalu G3 i jako taka pozostaje w sferze prawa własności (współwłasności) powoda. Zgodnie z art. 47 § 1 k.c. oraz art. 48 k.c., elementy trwale związane z rzeczą i służące jej gospodarczemu przeznaczeniu stanowią jej części składowe, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W odniesieniu do lokali wyodrębnionych jako samodzielne nieruchomości lokalowe przyjmuje się w orzecznictwie, że instalacje znajdujące się w obrębie lokalu i służące wyłącznie temu lokalowi stanowią jego części składowe, nawet jeżeli są funkcjonalnie połączone z instalacją zbiorczą budynku.

Prywatna instalacja elektryczna powoda:

- nie stanowi części nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali,
- nie jest wykorzystywana przez innych współwłaścicieli lokalu G3 ani przez osoby trzecie,
- nie ingeruje w instalacje wspólne budynku, w szczególności nie powoduje zmiany parametrów instalacji nieruchomości wspólnej ani nie ogranicza możliwości korzystania z niej przez innych użytkowników,
- pozostaje w sferze wyłącznego władztwa powoda jako współwłaściciela lokalu G3, który ponosi pełną odpowiedzialność za jej stan techniczny, eksploatację i utrzymanie.

Okoliczność, że instalacja ta jest fizycznie podłączona do instalacji elektrycznej hali garażowej (instalacji lokalu G3), nie zmienia jej prywatnego charakteru ani nie powoduje objęcia jej zakresem zarządu sprawowanego przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Sam fakt technicznego połączenia instalacji prywatnej z instalacją lokalu G3 a następnie z instalacją zasilającą budynek nie stanowi podstawy do uznania tej instalacji za element nieruchomości wspólnej, jeżeli służy ona wyłącznie jednemu lokalowi i znajduje się w jego obrębie.

Pozwana Wspólnota ani członkowie jej zarządu nie są uprawnieni do samodzielnej oceny dopuszczalności prywatnej instalacji elektrycznej powoda, w szczególności do weryfikowania jej zgodności technicznej, żądania dokumentów, ani do podejmowania czynności faktycznych ingerujących w tę instalację, takich jak odłączanie zasilania, manipulowanie osprzętem elektrycznym czy dokonywanie demontażu jej elementów. Tego rodzaju działania wykraczają poza zakres zarządu nieruchomością wspólną i stanowią bezprawną ingerencję w sferę prawa własności lokalu G3, podlegającą ochronie w trybie art. 222 § 2 k.c.

### III. Bezprawna ingerencja pozwanych w instalację powoda

W dniu 28 listopada 2025 r. doszło do fizycznej ingerencji w prywatną instalację elektryczną powoda, polegającej na jej odłączeniu w skrzynce rozdzielczej, co skutkowało czasowym pozbawieniem powoda możliwości korzystania z tej instalacji. Działanie to miało charakter czynności faktycznej, a nie aktu zarządu ani czynności prawnej, i zostało dokonane bez zgody powoda oraz bez jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Ingerencja ta:

- miała charakter bezpośredniego oddziaływania na cudzą rzecz,
- została dokonana bez wcześniejszej informacji oraz bez zgody właściciela (współwłaściciela) instalacji,
- nie była poprzedzona żadną decyzją administracyjną ani orzeczeniem sądu,
- nastąpiła poza zakresem ustawowych kompetencji wspólnoty mieszkaniowej oraz jej organów,
- nie mieściła się w granicach dozwolonej samopomocy ani żadnego trybu ustawowego.

*Dowód, załącznik nr 7: nagranie zdarzenia, kadry ze zdarzenia.*

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że samowolne ingerowanie w cudzą instalację lub urządzenia techniczne, w tym poprzez odłączanie mediów, stanowi bezprawne naruszenie prawa własności, niezależnie od tego, czy sprawca powołuje się na rzekome uprawnienia organizacyjne lub zarządcze. W wyroku z dnia 23 czerwca 1989 r., III CRN 236/89, Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że samowolne odcięcie dostępu do mediów jest niedopuszczalną formą realizacji roszczeń i stanowi bezprawną ingerencję w cudze prawo, nawet jeżeli sprawca uważa swoje działanie za uzasadnione.

Podobnie w wyroku z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, Sąd Najwyższy podkreślił, że jakiegokolwiek samodzielne działania polegające na ingerencji w cudzą infrastrukturę techniczną, podejmowane poza trybem sądowym lub administracyjnym, naruszają zakaz samopomocy i podlegają ocenie jako bezprawne, niezależnie od istnienia ewentualnego sporu co do uprawnień stron.

W realiach niniejszej sprawy bezprawność ingerencji pozwanych jest dodatkowo wzmocniona faktem, że instalacja elektryczna była wyraźnie oznaczona jako prywatna. Na jej elementach znajdowała się karta informacyjna wskazująca, że instalacja stanowi element wyposażenia lokalu G3 oraz że brak jest zgody właściciela na jakąkolwiek ingerencję. Pomimo tej jednoznacznej informacji doszło do jej odłączenia, co wyklucza możliwość uznania tego działania za pomyłkę techniczną lub przypadkowe zdarzenie eksploatacyjne.

*Dowód, załącznik nr 6: dokumentacja fotograficzna instalacji.*

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, świadome naruszenie cudzej sfery władztwa, nawet jeżeli nie prowadzi do trwałego pozbawienia władania rzeczą, stanowi naruszenie prawa własności w rozumieniu art. 222 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07). W niniejszej sprawie doszło właśnie do takiego naruszenia – polegającego na czasowym, lecz realnym zakłóceniu korzystania z rzeczy przez powoda.

W konsekwencji działania pozwanych należy zakwalifikować jako bezprawną ingerencję w cudzą własność, dokonaną z pominięciem jakichkolwiek przewidzianych prawem procedur i poza granicami kompetencji wspólnoty mieszkaniowej oraz jej organów, co uzasadnia dochodzenie przez powoda ochrony w drodze roszczenia negatoryjnego.

#### IV. Brak kompetencji pozwanych do ingerowania w instalację powoda

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wykonuje zarząd wyłącznie nad nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zakres ten ma charakter ściśle ustawowy i nie może być rozszerzany ani przez praktykę zarządczą, ani przez subiektywne przekonanie organów wspólnoty co do zasadności określonych działań. W szczególności zarząd wspólnoty nie obejmuje odrębnych lokali, w tym lokali niemieszkalnych posiadających własną księgę wieczystą ani instalacji stanowiących element ich wyposażenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie podkreśla się, że wspólnota mieszkaniowa nie jest właścicielem nieruchomości wspólnej, lecz jedynie wykonuje w imieniu właścicieli czynności zarządcze w granicach wyznaczonych ustawą (por. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07). Oznacza to, że wspólnota ani jej organy nie mogą ingerować w sferę prawa własności lokali wyodrębnionych, nawet jeżeli lokale te są funkcjonalnie powiązane z budynkiem.

Zakres kompetencji wspólnoty nie obejmuje również samodzielnej oceny dopuszczalności instalacji znajdujących się w odrębnych lokalach ani podejmowania czynności faktycznych wobec takich instalacji. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2014 r., V CSK 445/13, zarząd nieruchomością wspólną nie daje podstaw do ingerowania w sposób korzystania z lokalu ani w jego wyposażenie, jeżeli działania te nie dotyczą bezpośrednio nieruchomości wspólnej i nie znajdują oparcia w przepisach prawa.

W realiach niniejszej sprawy członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty:

- nie są właścicielami ani współwłaścicielami instalacji elektrycznej powoda,
- nie działali na podstawie uchwały wspólnoty (z zastrzeżeniem poniżej),
- nie posiadali żadnej normy ustawowej, która uprawniałaby ich do ingerowania w instalację stanowiącą element lokalu G3,
- nie działali w oparciu o decyzję administracyjną ani orzeczenie sądu.

Należy przy tym podkreślić, że nawet hipotetyczne istnienie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej upoważniającej do ingerencji w instalację elektryczną zlokalizowaną w lokalu G3 nie mogłoby stanowić podstawy prawnej dla podjętych działań. Uchwała wspólnoty, jako organu działającego w reżimie ustawy o własności lokali, nie może regulować sposobu korzystania z odrębnego lokalu ani jego wyposażenia, ani też ingerować w sferę prawa własności lokalu nienależącego do nieruchomości wspólnej.

Kwestie dotyczące sposobu korzystania z lokalu G3 oraz zlokalizowanych w nim instalacji mogą być rozstrzygane wyłącznie w reżimie prawa cywilnego, tj. w drodze porozumienia lub uchwały współwłaścicieli lokalu G3 podejmowanej na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (art. 199–201 k.c.), a nie w drodze uchwał wspólnoty mieszkaniowej podejmowanych na podstawie ustawy o własności lokali.

W konsekwencji podjęte przez członków zarządu czynności nie mogą być kwalifikowane jako działania w ramach zarządu nieruchomością wspólną, lecz stanowią samodzielną ingerencję w cudze prawo własności, dokonaną bez tytułu prawnego.

W judykaturze podkreśla się, że nawet ewentualne wątpliwości co do legalności określonego stanu faktycznego w lokalu nie uprawniają wspólnoty ani jej organów do stosowania środków faktycznych, takich jak odłączanie instalacji lub blokowanie korzystania z urządzeń. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 476/12, ochrona interesów wspólnoty może być realizowana wyłącznie w drodze środków prawnych przewidzianych ustawą, a nie poprzez samodzielne działania ingerujące w sferę prawa własności innych podmiotów.

Wobec powyższego działania pozwanych – zarówno Wspólnoty Mieszkaniowej, jak i członków jej zarządu – należy uznać za bezprawne naruszenie prawa własności powoda, co w pełni uzasadnia dochodzenie ochrony w drodze roszczenia negatoryjnego na podstawie art. 222 § 2 k.c., niezależnie od jakichkolwiek twierdzeń pozwanych mających usprawiedliwiać podjęcie czynności faktycznych bez podstawy prawnej.

Dla pełnego wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest ustalenie, w jaki sposób doszło do podjęcia decyzji o ingerencji w instalację powoda oraz kto był jej inicjatorem. Okoliczności te pozostają w wyłącznej sferze wiedzy pozwanych oraz osób działających na rzecz Wspólnoty i nie mogą być ustalone wyłącznie na podstawie dokumentów. Z tego względu powód wnosi o przeprowadzenie dowodów osobowych, które pozwolą sądowi ustalić zakres osobistego udziału pozwanych w podjętych czynnościach lub co najmniej ich świadomej akceptacji.

#### V. Zasadność roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.)

Zgodnie z art. 222 § 2 k.c., właściciel (współwłaściciel) może żądać zaniechania naruszeń, jeżeli naruszenie jego prawa nie polega na pozbawieniu go władztwa nad rzeczą, lecz na innym bezprawnym oddziaływaniu na sferę jego uprawnień. Roszczenie negatoryjne służy zatem ochronie przed bezprawnymi ingerencjami, które zakłócają korzystanie z rzeczy, choć nie prowadzą do jej trwałego odebrania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że każde bezprawne wkroczenie w sferę władztwa właściciela, polegające na zakłóceniu korzystania z rzeczy, uzasadnia zastosowanie art. 222 § 2 k.c., niezależnie od tego, czy naruszenie ma charakter jednorazowy czy powtarzalny (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07). Dla zasadności roszczenia negatoryjnego wystarczające jest wykazanie bezprawności ingerencji oraz istnienia zagrożenia jej kontynuacją lub powtórzeniem.

W niniejszej sprawie przesłanki te zostały spełnione w pełnym zakresie, albowiem:

- doszło do bezprawnej ingerencji w prywatną instalację elektryczną powoda, polegającej na jej samowolnym odłączeniu,
- ingerencja ta nie miała charakteru incydentalnego zdarzenia losowego, lecz była wynikiem świadomego działania pozwanych,

- zachowanie pozwanych polegające na samowolnym odłączeniu instalacji elektrycznej powoda, bez uprzedzenia i bez wskazania podstawy prawnej, obiektywnie zakłóciło wykonywanie przez powoda uprawnień właścicielskich, niezależnie od motywów, jakimi kierowali się pozwani,
- istnieje realne i aktualne ryzyko powtórzenia ingerencji, co zostało wykazane dotychczasowym zachowaniem pozwanych.

W realiach niniejszej sprawy powód nie otrzymał żadnej decyzji, pisma ani informacji, z których wynikałoby, aby pozwani działali na podstawie jakiegokolwiek formalnego rozstrzygnięcia lub aby korzystanie z instalacji było zakazane. Tym bardziej uzasadnione jest żądanie sądowego zakazu ingerencji, skoro jedyną formą reakcji pozwanych była czynność faktyczna polegająca na odłączeniu instalacji.

*Dowód, załącznik nr 8: pismo powoda z 3 grudnia 2025 - wezwanie do wyjaśnień.*

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że w ramach roszczenia negatoryjnego nie jest konieczne wykazanie, iż naruszenia będą miały charakter ciągły; wystarczające jest uprawdopodobnienie, że naruszytel swoim dotychczasowym zachowaniem stworzył stan zagrożenia dalszymi naruszeniami (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). W niniejszej sprawie zagrożenie to jest szczególnie wyraźne, skoro pozwani podjęli już działania ingerujące w instalację powoda, nie uznając granic swoich kompetencji.

Celem powoda nie jest przywrócenie zasilania, które zostało już przywrócone we własnym zakresie, lecz trwałe wyeliminowanie ryzyka dalszych bezprawnych ingerencji w przyszłości. W judykaturze przyjmuje się jednoznacznie, że roszczenie negatoryjne ma charakter prewencyjny, a jego funkcją jest nie tylko usunięcie skutków naruszenia, lecz także zapobieżenie jego powtórzeniu (por. wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 69/13).

*Dowód, załącznik nr 9: pismo powoda z 16 grudnia 2025.*

Żądanie zakazu ingerencji jest zatem w pełni zasadne, proporcjonalne i adekwatne do charakteru naruszenia. Nie zmierza ono do ograniczenia uprawnień pozwanych ponad to, co wynika z przepisów prawa, lecz wyłącznie do ochrony sfery prawa własności powoda przed działaniami, które zostały już uznane za bezprawne i które – bez ingerencji sądu – mogą być ponawiane.

#### VI. Odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanych (art. 415 k.c.)

Zgodnie z art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności deliktowej są: bezprawność działania, wina sprawcy, powstanie szkody oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy działaniem a szkodą.

W niniejszej sprawie wszystkie te przesłanki zostały spełnione.

Po pierwsze, działanie pozwanych polegające na samowolnym odłączeniu prywatnej instalacji elektrycznej powoda miało charakter bezprawny, co zostało wykazane w poprzednich częściach uzasadnienia. Ingerencja ta nastąpiła poza zakresem kompetencji wspólnoty mieszkaniowej

oraz jej organów, bez podstawy ustawowej, uchwały właściwego organu współwłaścicieli lokalu G3, decyzji administracyjnej czy orzeczenia sądu.

Po drugie, działanie to było zawinione, co najmniej w postaci winy nieumyślnej (rażącego niedbalstwa). Pozwani, podejmując czynność faktyczną ingerującą w cudzą instalację, powinni byli przewidzieć, że działają poza granicami przysługujących im uprawnień, a skutkiem ich działań będzie naruszenie sfery prawa własności powoda. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że wina w rozumieniu art. 415 k.c. zachodzi również wtedy, gdy sprawca lekceważy podstawowe reguły ostrożności i porządku prawnego, w szczególności zakaz samowolnego ingerowania w cudze prawa (por. wyrok SN z dnia 10 lipca 2014 r., I CSK 531/13).

Po trzecie, po stronie powoda powstała szkoda majątkowa, obejmująca koszty poniesione w związku z koniecznością przywrócenia zasilania oraz usunięcia skutków bezprawnej ingerencji. Szkoda ta ma charakter realny i pozostaje w normalnym związku przyczynowym z działaniem pozwanych, gdyż bez samowolnego odłączenia instalacji nie zaistniałaby konieczność ponoszenia tych kosztów.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że koszty poniesione przez poszkodowanego w celu usunięcia skutków bezprawnego działania sprawcy stanowią normalne następstwo deliktu w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. i podlegają naprawieniu (por. wyrok SN z dnia 8 lutego 2012 r., I CSK 256/11).

Wysokość szkody zostanie wykazana fakturą lub rachunkiem za prace elektryczne, które zostaną wykonane po okresie świątecznym, co powód uzupełni w toku postępowania.

#### VII. Odpowiedzialność osobista członków zarządu pozwanej Wspólnoty (art. 422 k.c.)

Powód kieruje niniejsze powództwo nie tylko przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, lecz również przeciwko członkom jej zarządu, albowiem ich odpowiedzialność nie ogranicza się wyłącznie do odpowiedzialności organizacyjnej wspólnoty, lecz może mieć charakter osobisty.

Zgodnie z art. 422 k.c., za szkodę odpowiada nie tylko ten, kto ją bezpośrednio wyrządził, lecz także ten, kto nakłonił do jej wyrządzenia lub był pomocny przy jej wyrządzeniu. Przepis ten znajduje zastosowanie również w sytuacjach, w których szkoda została wyrządzona w ramach działalności jednostki organizacyjnej, jeżeli konkretne osoby fizyczne podjęły lub zainicjowały bezprawne działania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że członkowie organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych ponoszą osobistą odpowiedzialność deliktową wówczas, gdy ich własne zachowanie spełnia przesłanki czynu niedozwolonego, niezależnie od odpowiedzialności samej osoby prawnej (por. wyrok SN z dnia 24 lipca 2014 r., II CSK 627/13).

W realiach niniejszej sprawy członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty:

- inicjowali lub akceptowali podjęcie czynności faktycznej polegającej na odłączeniu instalacji powoda,
- działali świadomie poza zakresem przysługujących im kompetencji,

- nie skorzystali z żadnej przewidzianej prawem drogi formalnej (sądowej lub administracyjnej),
- dopuścili się ingerencji w cudzą sferę prawa własności.

Takie zachowanie wypełnia przesłanki odpowiedzialności osobistej zarówno na podstawie art. 415 k.c., jak i art. 422 k.c., gdyż członkowie zarządu co najmniej ułatwili lub umożliwili wyrządzenie szkody poprzez swoje decyzje organizacyjne i faktyczne.

Podkreślenia wymaga, że pełnienie funkcji w organach wspólnoty mieszkaniowej nie zwalnia z odpowiedzialności cywilnej za własne bezprawne działania. Jak wskazał Sąd Najwyższy, fakt działania w ramach struktury organizacyjnej nie wyłącza osobistej odpowiedzialności deliktowej, jeżeli dana osoba przekracza granice swoich uprawnień (por. wyrok SN z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 272/14).

Wobec powyższego powód zasadnie dochodzi odpowiedzialności solidarnej pozwanych, obejmującej zarówno Wspólnotę Mieszkaniową, jak i członków jej zarządu.

Ponieważ dokumenty dotyczące zlecenia oraz korespondencji związanej z czynnościami podjętymi w dniu 28 listopada 2025 r. znajdują się w wyłącznym posiadaniu pozwanej Wspólnoty (lub osób działających na jej zlecenie), a są istotne dla wyjaśnienia sprawy, powód wnosi o ich przedłożenie na podstawie art. 248 § 1 k.p.c.

#### Wniosek o nierozpoznawanie spraw łącznie

Powód wnosi o nierozpoznawanie niniejszej sprawy łącznie z toczącą się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Pragi Północ sprawą z powództwa Powoda przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” sygn. akt. II C 1496/25, dotyczącą ochrony własności lokalu garażowego G3.

W szczególności powód wnosi o niełączenie niniejszego postępowania ze sprawą uprzednio wytoczoną, albowiem nie zostały spełnione przesłanki z art. 219 k.p.c., a połączenie spraw nie przyczyniłoby się ani do usprawnienia postępowania, ani do prawidłowego rozpoznania spraw.

Niniejsza sprawa dotyczy konkretnego czynu niedozwolonego, polegającego na bezprawnej ingerencji w prywatną instalację elektryczną powoda, dokonanej w dniu 28 listopada 2025 r. oraz wynikających z tego roszczeń:

- negatoryjnych (art. 222 § 2 k.c.),
- odszkodowawczych (art. 415 k.c.).

Sprawa uprzednio wytoczona dotyczy natomiast abstrakcyjnego sporu kompetencyjnego co do zakresu uprawnień Wspólnoty Mieszkaniowej wobec lokalu G3 oraz ochrony oznaczenia tego lokalu. Nie obejmuje ona zdarzenia z dnia 28 listopada 2025 r. ani odpowiedzialności deliktowej konkretnych osób.

W niniejszym postępowaniu pozwanymi są nie tylko Wspólnota Mieszkaniowa, lecz również konkretne osoby fizyczne – członkowie zarządu, którym powód przypisuje osobistą odpowiedzialność za dokonanie lub współdziałanie przy bezprawnej ingerencji.

Sprawa uprzednia obejmuje wyłącznie Wspólnotę Mieszkaniową jako podmiot zbiorowy i nie dotyczy odpowiedzialności osobistej członków jej organów.

Niniejsza sprawa wymaga:

- ustalenia konkretnego sprawcy czynności faktycznej,
- przeprowadzenia dowodów osobowych (w tym przesłuchania pozwanych),
- oceny winy i związku przyczynowego.

Sprawa uprzednia została wszczęta w innym trybie i opiera się głównie na dowodach dokumentowych oraz wykładni przepisów ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego.

Połączenie spraw wymagałoby:

- zmiany trybu postępowania w sprawie uprzedniej,
- rozszerzenia jej zakresu przedmiotowego i dowodowego,
- ponownej reorganizacji materiału procesowego.

Połączenie spraw nie przyczyniłoby się do ich szybszego ani sprawniejszego rozpoznania, lecz przeciwnie — prowadziłoby do istotnego wydłużenia postępowania oraz naruszenia zasady koncentracji materiału procesowego.

Sprawy te, mimo częściowego wspólnego tła faktycznego, nie pozostają w takim związku, który uzasadniałby ich łączne rozpoznanie.

Powód zastrzega, że ewentualne połączenie spraw mogłoby być rozważane wyłącznie w przyszłości, w zależności od dalszego przebiegu postępowań i stanowiska pozwanych.

Na obecnym etapie powód sprzeciwia się łączeniu spraw i wnosi o ich samodzielne rozpoznanie.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

.....

Załączniki:

- 1) Opisy pozwu wraz z załącznikami – szt. 4.
- 2) Dowód opłaty od pozwu (5% WPS).

- 3) Odpis księgi wieczystej lokalu niemieszkalnego G3 (nr KW: WA3M/00462380/1).
- 4) Dokument nabycia udziału w lokalu niemieszkalnym G3 (akt notarialny).
- 5) Protokół przeglądu instalacji elektrycznej powoda.
- 6) Dokumentacja fotograficzna instalacji elektrycznej powoda.
- 7) Nagranie na płycie CD oraz kadry z monitoringu hali garażowej z 28 listopada 2025 r.
- 8) Pismo z 03 grudnia 2025 - wezwanie do zaprzestania ingerencji oraz do złożenia wyjaśnień przesłane za pośrednictwem administratora jaki bezpośrednio na adres wspólnoty.
- 9) Pismo z 16 grudnia 2025r. informujące o planowanym podłączeniu instalacji przesłane za pośrednictwem administratora jaki bezpośrednio na adres wspólnoty.
- 10) Korespondencja e-mail z Administratorem WM z 11 czerwca 2025 r.
- 11) Korespondencja e-mail z Administratorem ze stycznia 2021 r. dotycząca wykonania i kosztów prywatnej instalacji elektrycznej
- 12) Korespondencja e-mail z Administratorem z 11 czerwca 2025 r. potwierdzająca przekazanie protokołu przeglądu instalacji elektrycznej.