

Warszawa, 16 października 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

współwłaściciel lokalu garażowego G3, KW nr WA3M/00462380/1

Pozwany:

Wspólnota Mieszkaniowa „Samarytanka 1B” w Warszawie,

ul. Samarytanka 1B, 03-592 Warszawa

Regon: 141923994

Wartość przedmiotu sporu: 10 000,00 zł

Pozew

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, zaniechanie naruszeń oraz ustalenie prawa, z wnioskiem o rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym

W imieniu własnym wnoszę o:

1. **nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej „Samarytanka 1B”:**
 - a. **przywrócenia stanu zgodnego z prawem** poprzez ponowne umieszczenie na zewnętrznej stronie drzwi wewnętrznych lokalu garażowego G3 (KW WA3M/00462380/1) tabliczki informacyjnej o treści zamieszczonej tam w dniu

10 października 2025 r., **oraz zakazanie pozwanej usuwania tej tabliczki w przyszłości** – to jest nakazanie zaniechania naruszania własności powoda (roszczenie negatoryjne na podstawie art. 222 § 2 kodeksu cywilnego);

ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia pkt 1a:

b. **umieszczenia na drzwiach lokalu G3** tabliczki o treści wskazanej w Załączniku 7 (wersja druga – „v2”), stanowiącej kompromisową, uproszczoną formę oznaczenia prawa własności i zasad dostępu, oraz zakazanie pozwanej jej usuwania lub ingerowania (art. 222 § 2 KC);

2. **ustalenie**, w trybie art. 189 k.p.c., **że lokal niemieszkalny G3 (hala garażowa) objęty KW WA3M/00462380/1 stanowi współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających 75 udziałom ujawnionym w dziale II księgi wieczystej nr WA3M/00462380/1 i w zakresie zarządu jego wnętrzem podlega przepisom art. 195–209 kodeksu cywilnego o współwłasności, a nie przepisom ustawy o własności lokali** – to jest ustalenie istnienia prawa i stosunku prawnego polegającego na wyłącznej kompetencji współwłaścicieli lokalu **G3** do decydowania o korzystaniu z jego wnętrza;

ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd braku interesu prawnego w zakresie pkt 2 – wnoszę o rozpoznanie i uwzględnienie pkt 1 samodzielnie.

3. rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym (art. 148¹ §1 KPC), gdyż materiał ma charakter dokumentowy i sprawa wymaga wyłącznie oceny prawnej;
4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Jednocześnie, na podstawie art. 730 §1 KPC, powód wnosi o udzielenie zabezpieczenia roszczenia w zakresie wskazanym w odrębnym piśmie procesowym stanowiącym załącznik do niniejszego pozwu. Wniosek ten, jako składany wraz z pozwem, podlega rozpoznaniu w trybie art. 737 KPC. Powód nie dołącza odpisu wniosku dla pozwanej.

UZASADNIENIE

Powód jest jednym ze współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego – hali garażowej oznaczonej jako lokal G3, stanowiącej odrębną nieruchomość lokalową w budynku przy ul. Samarytanka

1B w Warszawie. Dla lokalu G3 urządzona jest odrębna księga wieczysta nr WA3M/00462380/1, w której ujawniono 75 udziałów w częściach ułamkowych.

Dowód – wydruk KW WA3M/00462380/1

Lokal ten jest garażem podziemnym służącym wyłącznie współwłaścicielom G3 (m.in. jako miejsca postojowe), a **nie stanowi części nieruchomości wspólnej** – co wynika z definicji ustawowej nieruchomości wspólnej jako części budynku **nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali**. Wspólnota Mieszkaniowa „Samarytanka 1B” (pозwana) sprawuje zarząd wyłącznie nad nieruchomością wspólną budynku, natomiast **nie posiada zarządu nad lokalem G3**, który będąc wyodrębnionym lokalem stanowi odrębny przedmiot własności prywatnej współwłaścicieli posiadających łącznie 75 udziałów ujawnionych w KW. Powód (jak i pozostali współwłaściciele garażu) korzysta z lokalu G3 we współposiadaniu, zgodnie z przysługującym mu udziałem oraz zasadami współwłasności (art. 206 k.c.).

Dnia 3 października 2025 r. administratorka pozwanej Wspólnoty (działająca w imieniu zarządu WM) skierowała do wszystkich współwłaścicieli¹ lokalu G1, G2 oraz **G3**² e-mail zatytułowany „GRAŻ PODZIEMNY³” zawierający *wezwanie do uprzątnięcia garażu*. W treści pisma administrator, pani Iwona Biszczat, stwierdziła m.in., że w trosce o „**wspólne bezpieczeństwo**” czuje się zobowiązana do podjęcia formalnych działań, aby uregulować sytuację zgodnie z przepisami, ponieważ w garażu podziemnym od dawna występują zaniechania jak składowanie przedmiotów na miejscach postojowych – czemu powód nie zaprzecza ale nie ma to **żadnego znaczenia dla oceny niniejszej sprawy**. Wezwanie to powoływało się na art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz §4 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia MSWiA z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, argumentując, iż nieporządek w garażu narusza te przepisy. Administrator **żądała usunięcia „wszelkich przedmiotów i nieuprawnionych elementów” z miejsc garażowych i części wspólnych garażu do dnia 17 października 2025 r., pod groźbą podjęcia dalszych kroków**, w tym zawiadomienia Państwowej Straży Pożarnej, Inspektora Nadzoru Budowlanego, Straży Miejskiej/Policji oraz skierowania sprawy na drogę sądową.

¹ lub do wszystkich właścicieli lokali w całej wspólnotie – powód nie ma możliwości sprawdzenia dokładnej listy odbiorców – ale nie ma to znaczenia dla rozpatrywania niniejszej sprawy.

² powód ogranicza swoje roszczenia do lokalu G3, gdyż nie posiada udziałów w innych lokalach

³ pisownia oryginalna

Dowód: korespondencja e-mail p. Iwony Biszczał z dnia 3 października 2025 r.

Wezwanie to – wystosowane min. **do współwłaścicieli lokalu G3** – w ocenie powoda było bezpodstawne, gdyż **Wspólnota nie ma tytułu prawnego do ingerowania w wewnętrzne sprawy garażu** (jak szczegółowo powód wykaże w uzasadnieniu prawnym). Powód powziął wrażenie, że administracja błędnie traktuje wnętrze garażu G3 jak część „wspólną” budynku i próbuje samowolnie egzekwować w nim porządek.

W reakcji na powyższe, w dniu **10 października 2025 r. powód (w porozumieniu z kilkoma współwłaścicielami) umieścił na wewnętrznych drzwiach lokalu G3 – na zewnętrznej stronie drzwi – estetyczną, niewielką tabliczkę informacyjną**. Tabliczka była przymocowana w sposób bezinwazyjny - taśmą dwustronną, nie powodując uszkodzenia drzwi ani nie naruszając funkcji ani estetyki przestrzeni wspólnej. Tabliczka informacyjna znajdowała się w tzw. śluzie za drzwiami z kontrolą dostępu - nie była w ogóle **widoczna na zewnątrz lokalu**. Zawierała ona **informacje o statusie prawnym lokalu G3 oraz wynikających stąd zasadach dostępu**.

Dowód – wzór tabliczki na lokalu G3, zdjęcie drzwi z tabliczką

Treść tabliczki stanowiła m.in., że:

- a) **Lokal G3 jest prywatną własnością 75 osób (współwłasność ułamkowa) i posiada odrębną księgę wieczystą;**
- b) **zarządzanie lokalem G3 odbywa się wyłącznie na zasadach współwłasności określonych w art. 195–209 k.c., zaś ustawa o własności lokali nie ma zastosowania w zakresie wewnętrznego korzystania z tego lokalu;**
- c) **osoby nieupoważnione nie mają wstępu do lokalu** – dozwolony jest on tylko dla współwłaścicieli G3 i ich osób upoważnionych, służb technicznych (np. serwis urządzeń), straży pożarnej oraz innych służb publicznych w zakresie niezbędnym do obsługi urządzeń lub dojścia najkrótszą drogą do innych lokali garażowych (G1, G2);
- d) **przedstawiciele firm administrujących, zarządu wspólnoty lub innych podmiotów nieuprawnionych nie mają prawa przebywać w obrębie lokalu ani dokonywać w nim czynności technicznych bez pisemnej zgody współwłaścicieli;**
- e) **każde nieuprawnione wejście lub ingerencja w elementy lokalu G3 stanowi naruszenie prawa** – w szczególności **naruszenie prawa własności (art. 140 k.c.),**

naruszenie miru domowego (art. 193 k.k.) oraz **uszkodzenie mienia** (art. 288 §1 k.k.), co będzie zgłoszone organom ścigania; oraz

- f) przytoczono podstawy prawne tych zasad – m.in. art. 140 k.c., art. 193 k.k., art. 17 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 50 Konstytucji RP (gwarancja nienaruszalności mieszkania).

Zaznaczono wyraźnie, że **informacja nie wprowadza nowych reguł, a jedynie stwierdza wynikające z prawa fakty.**

Powyższa **tabliczka informacyjna stanowiła integralną część korzystania z lokalu przez współwłaścicieli** – była ona formą oznaczenia naszej własności i zabezpieczenia jej przed nieuprawnioną ingerencją. Umieszczenie takiej informacji na własnej rzeczy mieści się w zakresie dozwolonego użytku przez właściciela (art. 140 k.c.) i było działaniem **chroniącym wspólne prawo współwłaścicieli** zgodnie z jego przeznaczeniem tym bardziej, że po emisji wiadomości email, w garażu zaobserwowano poruszanie się osób postronnych, które przeszukiwały prywatne miejsca postojowe (miejsca do wyłącznego wykorzystania). Były to osoby spoza listy współwłaścicieli, a nawet osoby trzecie nie będące członkami wspólnoty mieszkaniowej. Tabliczkę zatem, można porównać do typowych tabliczek „teren prywatny – wstęp wzbroniony” stosowanych przez właścicieli posesji celem ochrony miru domowego i własności. Tabliczka **G3** wskazywała wyraźnie granice pomiędzy przestrzenią prywatną a wspólną, co miało **zapobiec dalszym nieporozumieniom** z administracją pozwanej.

Pomimo pokojowego charakteru i legalności tego działania, **tabliczka została usunięta wieczorem lub w nocy z 10 na 11 października 2025 r.** W godzinach porannych 11 października 2025 r. powód stwierdził jej brak na drzwiach garażu. Okoliczności wskazują, że usunięcia dokonał przedstawiciel administracji Wspólnoty (lub członek zarządu Wspólnoty), ponieważ tabliczka znajdowała się **wewnątrz zamkniętej śluzy prowadzącej do lokali G2 i G3** (niewidoczna i niedostępna dla przypadkowych osób). Usunięcie jej musiało zatem nastąpić **poprzez fizyczne wejście do wnętrza śluzy lokali G2 i G3** i zdemontowanie przytwierdzonej informacji. Działanie to było zatem **bezprawną ingerencją w sferę własności powoda (oraz pozostałych współwłaścicieli)** – nastąpiło naruszenie prawa własności w sposób inny niż pozbawienie władztwa (art. 222 § 2 k.c.), a także naruszenie posiadania lokalu (wejście bez zgody). Pomimo faktu, że autor tabliczki (powód) był Wspólnocie znany, Administratorka nie kontaktowała się z powodem ani innymi współwłaścicielami przed usunięciem tabliczki, nie

wskazała żadnych merytorycznych zastrzeżeń do jej treści (która *de facto* cytowała obowiązujące przepisy), a jedyną potencjalną motywacją była chęć **zduszenia niewygodnej informacji** potwierdzającej brak kompetencji Wspólnoty we wnętrzu garażu G3.

Powód powtórzył czynność wywieszenia tabliczki w dniu 14 października 2025, jako że tabliczka w dniu 15 października 2025 r. ponownie została zdjęta powód wystosował e-mail z pytaniem do administratora: kto i z jakiego powodu usuwa tabliczki.

Dowód – zrzut ekranu maila, Załącznik nr 3

Do dnia złożenia pozwu, odpowiedź nie została udzielona.

Również w dniu 15 października 2025 r. – prawdopodobnie jako odpowiedź na tabliczkę informacyjną z dnia 10 października 2025 do wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie została rozesłana jej własna „analiza prawna” dotycząca hali garażowej G3. Pismo to błędnie utożsamia obecność wewnątrz garażu infrastruktury technicznej należącej do części wspólnych z rzekomym prawem Wspólnoty do zarządzania wewnątrz wyodrębnionego lokalu G3. Ponadto pozwana usiłuje przedstawić roszczenia powoda jako próbę „legalizacji bałaganu” w garażu, podczas gdy istotą sporu jest ustalenie zakresu praw i kompetencji pozwanej wewnątrz tego lokalu.

Z ostrożności procesowej powód zaznacza, że sprawa merytorycznie nie dotyczy tego czy w lokalu garażowym jest „porządek” i co owo słowo definiuje – ale wyłącznie odnosi się do prawa własności jak wskazano w petitum pozwu.

Brak umocowania i działanie *ultra vires*

Pismo pozwanej z dnia 15 października 2025 r., załączone do pozwu, potwierdza, że pozwana utożsamia obecność elementów technicznych (części wspólnych) z prawem do wydawania wiążących poleceń **wewnątrz** wyodrębnionego lokalu G3. Taka interpretacja przekracza zakres ustawowych kompetencji wspólnoty/administratora (*ultra vires*). Pozwana nie wykazała żadnego pełnomocnictwa szczególnego do czynności dotyczących cudzego lokalu ani prawnej podstawy do jednostronnego narzucania sposobu korzystania z G3.

Reżim KC zamiast UWL — wymóg decyzji współwłaścicieli

Nawet gdyby pojawiła się realna potrzeba porządkowa wewnątrz lokalu G3, decyzje należą do współwłaścicieli zgodnie z art. 199–201 KC (większość/ jednomyślność w zależności od kwalifikacji czynności), a nie do wspólnoty ani jej administratora. Pismo pozwanej, które

próbując ten reżim zastąpić „poleceniami” administracyjnymi, dowodzi sporu kompetencyjnego i wzmacnia interes prawny w roszczeniu o ustalenie (art. 189 KPC).

Brak legitymacji do egzekwowania przepisów PPOŻ

Ewentualne egzekwowanie obowiązków PPOŻ należy do organów administracji publicznej (w szczególności PSP), nie zaś do wspólnoty czy jej administratora. Wobec braku nakazów właściwych organów, pozwana nie ma podstaw do nakazywania czynności w cudzym lokalu, a tym bardziej do ich „wykonywania” na własną rękę.

Zakłócanie współposiadania i naruszenie prawa własności

Usuwanie tabliczki i zapowiadane czynności ingerencyjne stanowią zakłócanie współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w ramach lokalu (art. 206 KC) oraz naruszają uprawnienia właścicielskie powoda (art. 140 KC). To dodatkowo wypełnia przesłanki roszczenia negatoryjnego (art. 222 §2 KC).

Ryzyko bezprawnej „samopomocy” (art. 343 KC)

Zapowiadane wejścia i czynności w lokalu G3 bez zgody współwłaścicieli lub orzeczenia sądu grożą naruszeniem posiadania w rozumieniu art. 343 KC i odpowiedzialnością odszkodowawczą. Tym bardziej uzasadnione jest zabezpieczenie zmierzające do powstrzymania takich działań.

Charakter tabliczki — działanie ochronne, nie „legalizacja bałaganu”

Treść tabliczki (Załącznik nr 4) odzwierciedla **stan prawny**: odrębny lokal, współwłasność odpowiadająca 75 udziałom ujawnionym w KW (w uproszczeniu: 75 osób), dopuszczalność wejścia wyłącznie w zakresie niezbędnym (np. służby techniczne, PSP). Jej celem jest zminimalizowanie konfliktów i doprecyzowanie zasad wstępu, a nie „usankcjonowanie bałaganu”. Próba sprowadzenia roszczeń powoda do tej tezy ma charakter retoryczny i powinna zostać pominięta jako nieistotna dla rozstrzygnięcia sporu kompetencyjnego.

Prewencyjny cel wyroku ustalającego (art. 189 KPC)

Załączone pismo pozwanej z dnia 15 października 2025 r. dowodzi trwałej niepewności co do granic kompetencyjnych i powtarzalności sporów na tym tle. Wyrok ustalający definitywnie rozgraniczy sferę UWL (nieruchomość wspólna) i KC (wewnątrz lokalu G3), ograniczając liczbę konfliktów i kosztów po obu stronach.

Powód – jako współwłaściciel (oraz członek wspólnoty mieszkaniowej, będący właścicielem również lokalu mieszkalnego nr 61), występujący również w interesie pozostałych współwłaścicieli lokalu G3 – wnosi niniejszy pozew, domagając się ochrony swojego prawa własności w obu wskazanych aspektach:

(1) przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń w przyszłości poprzez ponowne zamieszczenie tabliczki zgodnie z treścią przedstawioną w Załączniku nr 4 i zakaz ingerencji w nią, ewentualnie poprzez umieszczenie tabliczki/informacji w treści zaproponowanej w Załączniku nr 7 oraz

(2) ustalenia przez Sąd zakresu prawa, a mianowicie potwierdzenia obowiązywania reżimu współwłasności ułamkowej co do zarządu wnętrzem lokalu G3, przy wykluczeniu kompetencji pozwanej Wspólnoty do ingerowania w to wnętrze.

Powód **kierując się zasadą lojalności procesowej oraz dążeniem do deeskalacji sporu**, formułuje **roszczenie ewentualne** (pkt 1b petitum) o umieszczenie tabliczki w **wersji neutralnej (Załącznik 7)**. Treść tej tabliczki została **ograniczona do informacji niezbędnych** do zapewnienia poszanowania prawa własności oraz **jednoznacznego zdefiniowania kręgu osób uprawnionych** (współwłaściciele G3, ich osoby pisemnie umocowane, służby techniczne działające na podstawie upoważnienia lub bezpośredniego przepisu prawa, służby publiczne w zakresie koniecznym, tranzyt najkrótszą drogą do G1/G2). Taki **doprecyzowany, nieemocjonalny przekaz** może pomóc usunąć źródło dotychczasowych nieporozumień i **nie narusza praw nikogo**, a jednocześnie **realizuje cel ochronny** wynikający z art. 222 § 2 k.c. (przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń).

ROSZCZENIE NEGATORYJNE (ART. 222 § 2 K.C.) – NARUSZENIE WŁASNOŚCI PRZEZ POZWANĄ
Zgodnie z art. 222 § 2 k.c., „**przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.**” Naruszenie własności może polegać na każdej **bezprawnej ingerencji w sferę uprawnień właściciela** (np. wtargnięciu na cudzy teren, immisji, usunięciu elementu należącego do właściciela itp.). W niniejszej sprawie doszło do takiej ingerencji: członek Zarządu Wspólnoty lub przedstawiciel pozwanej Wspólnoty, bez podstawy prawnej i bez zgody właścicieli, **usunął tabliczkę informacyjną zamieszczoną wewnątrz lokalu G3**, naruszając tym samym prawo powoda do

korzystania z rzeczy zgodnie z art. 140 k.c. oraz zakłócając wykonywanie współwłasności. Tabliczka stanowiła własność współwłaściciela (została przez niego wykonana i umieszczona) i była elementem korzystania z garażu – jej demontaż wbrew woli właściciela jest niewątpliwie **działaniem bezprawnym**. Pozwana **nie miała żadnego ustawowego ani umownego uprawnienia do podejmowania takich czynności** względem cudzej rzeczy.

Roszczenie negatoryjne ma na celu **przywrócenie stanu zgodnego z prawem** (czyli stanu, w którym nie dochodzi do naruszenia własności) oraz **zapewnienie, że naruszyiciel zaniecha podobnych działań na przyszłość**. Niniejsza sprawa stanowi właśnie taki przypadek naruszenia: pozwana samowolnie usunęła oznakowanie lokalu G3, a następnie w piśmie zapowiedziała dalsze ingerencje w ten lokal, jeśli współwłaściciele nie zastosują się do jej żądań. Działania pozwanej naruszają prawo własności powoda i pozostałych współwłaścicieli, gdyż pozwana próbuje sprawować nieuprawnioną kontrolę nad korzystaniem z cudzego lokalu. Takie postępowanie wypełnia przesłanki roszczenia negatoryjnego z art. 222 §2 KC – powód ma prawo domagać się przywrócenia stanu zgodnego z prawem (poprzez ponowne umieszczenie tabliczki) oraz zaniechania dalszych naruszeń przez pozwaną na przyszłość.

Wnosząc o nakaz ponownego umieszczenia tabliczki i zakaz jej usuwania, powód domaga się dokładnie tego, co przewiduje art. 222 § 2 k.c.: odwrócenia skutków naruszenia i trwałego powstrzymania pozwanej od ingerowania w jego własność. Warunki powództwa negatoryjnego są spełnione: powód jako **właściciel (współwłaściciel) rzeczy** jest legitymowany czynnie, pozwana Wspólnota (działając przez swego administratora lub przez członków zarządu) jest **sprawcą naruszenia** cudzego prawa własności, zaś naruszenie to ma charakter inny niż pozbawienie władztwa (powód nie został pozbawiony posiadania garażu, lecz doznaje ingerencji w korzystanie z niego). W orzecznictwie podkreśla się, że **roszczenie negatoryjne przysługuje także współwłaścicielowi** w wypadku naruszenia wspólnego prawa przez osobę trzecią. Co więcej, zgodnie z art. 209 k.c. **każdy ze współwłaścicieli może samodzielnie dochodzić roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa** – a roszczenia negatoryjne i windykacyjne są klasycznymi **roszczeniami zachowawczymi**, służącymi ochronie wspólnej własności. Powód występując z niniejszym żądaniem działa więc **w interesie wszystkich współwłaścicieli lokalu G3, których udziały łącznie wynoszą 75 (zgodnie z KW)**, aby zabezpieczyć ich wspólne prawo własności przed ingerencją osób nieuprawnionych. Nie jest wymagane współuczestnictwo procesowe pozostałych współwłaścicieli – powód ma pełne prawo występować sam i żądać ochrony rzeczy wspólnej,

co znajduje potwierdzenie zarówno w przepisach, jak i utrwalonej linii orzecniczej (por. uchwała SN z 14.06.1965 r., III CO 20/65 oraz najnowsze orzeczenia akcentujące samodzielną legitymację każdego współwłaściciela w sprawach zachowawczych).

Naruszenie prawa własności powoda przez pozwaną Wspólnotę jest **bieżące i realne**. Co prawda tabliczka została już dwukrotnie usunięta (naruszenie dokonane), jednak **istnieje wysokie prawdopodobieństwo ponownego naruszenia** w przyszłości – gdyż jeśli powód samodzielnie ponownie zamontuje tabliczkę, administracja pozwanej może ją ponownie zdjąć. Okoliczności sprawy wskazują na **kontynuację sporu**: pozwana nie uznaje prawa powoda do umieszczenia tej informacji i błędnie uważa swoje działania za uzasadnione przepisami przeciwpożarowymi lub porządkowymi. Błędnie również przypisuje powodowi złą wolę w zakresie „utrzymania nieporządku” na miejscach garażowych.

Skoro już raz doszło do bezprawnej ingerencji, należy założyć, że naruszytel będzie skłonny ją powtórzyć, **o ile sądownie nie zostanie zobowiązany do zaniechania takich działań**. Takie są właśnie przesłanki powództwa negatoryjnego – potrzeba **zakazania naruszytelowi określonego zachowania się na przyszłość, jeżeli okoliczności wskazują, że naruszenie może się powtórzyć**. W niniejszej sprawie ta przesłanka zachodzi w pełni. Pozwana Wspólnota, reprezentowana przez swój organ (zarząd i administratora), kwestionuje uprawnienia właścicieli lokalu G3 do decydowania o oznaczeniach wewnątrz garażu, a zatem **istnieje stan niepewności co do dalszego poszanowania prawa własności powoda**. Tylko stanowcze rozstrzygnięcie sądowe może zapobiec eskalacji tych naruszeń.

Należy podkreślić, że działanie pozwanej nie znajduje żadnego usprawiedliwienia w przepisach przeciwpożarowych ani porządkowych, na które administrator **ogólnie** powoływał się w korespondencji. Ponadto, tabliczka informacyjna to płaska kartka przymocowaną do drzwi, **nie blokowała dostępu** do żadnych urządzeń czy przejść, **nie zwiększała obciążenia pożarowego** ani nie naruszała estetyki. Była umieszczona **na prywatnych drzwiach lokalu**, więc nie można uznać jej za element znajdujący się w „części wspólnej” garażu. Pozwana zatem **nie miała podstaw**, by traktować ją jako „nieuprawniony element” podlegający usunięciu. **Administrator wspólnoty nie ma legitymacji ani kompetencji, by samowolnie egzekwować te normy wobec odrębnej własności lokalu G3**, zwłaszcza że nie jest on ani właścicielem tego lokalu, ani organem władzy publicznej. Takie działanie ze strony pozwanej stanowi *przekroczenie uprawnień (ultra vires)* i bezprawną samopomoc. W orzecnictwie wskazuje się,

że gdyby zarządca wspólnoty podjął próbę wejścia do odrębnego lokalu lub usunięcia z niego przedmiotów (np. pod pretekstem przepisów ppoż.), **mogłoby to zostać zakwalifikowane jako naruszenie posiadania (art. 343 k.c.) lub wręcz bezpośrednio naruszenie prawa własności**, a współwłaściciele mogliby dochodzić stosownych roszczeń. I bez znaczenia jest tu fakt czy przedstawiciel Wspólnoty chciałby wejść do lokalu nr 16, 25, 58 czy oznaczonego jako G3. Każdorazowo niezbędne są przesłanki szczególne wynikające z innych aktów prawnych (np. ustawy o własności lokali). Treść tabliczki jasno informowała, że w takich przypadkach wejście do lokalu jest uzasadnione.

Reasumując, powództwo negatoryjne jest w pełni zasadne. Usunięcie tabliczki przez pozwaną było **bezprawnym naruszeniem prawa własności**, które to prawo podlega ochronie z art. 222 § 2 k.c. Powód domaga się poprzez sąd przywrócenia poprzedniego stanu (ponownego umieszczenia informacji) oraz zakazania pozwanej dalszych tego typu naruszeń. Orzeczenie sądu w tym zakresie zapobiegnie **samowolnemu ingerowaniu pozwanej w odrębną własność garażową** i zapewni poszanowanie granic między nieruchomością wspólną a lokalem wyodrębnionym. Warto dodać, że tak ukształtowany wyrok będzie także sprzyjał bezpieczeństwu prawnemu – powód (i inni współwłaściciele) będą mogli korzystać z lokalu G3 zgodnie z jego przeznaczeniem (w tym informować otoczenie o jego prywatnym statusie) bez obawy, że administracja ponownie naruszy ich własność.

Na marginesie należy wspomnieć, iż zachowanie administratora nosi znamiona **naruszenia miru domowego** w rozumieniu art. 193 k.k. (wtargnięcie do cudzego lokalu) oraz **naruszenia konstytucyjnej zasady nienaruszalności mieszkania** (art. 50 Konstytucji RP). O ile garaż nie jest „mieszkaniem” sensu stricto, to jest niewątpliwie *lokałem* przynależnym do sfery prywatnej właścicieli i korzysta z analogicznej ochrony przed nieuprawnionym wtargnięciem. Artykuł 193 k.k. chroni nie tylko lokale mieszkalne, lecz każdy **cudzy lokal lub ogrodzony teren** przed bezprawnym wdarcie się lub nieopuszczeniem na żądanie. Działanie pozwanej – wejście do zamkniętego garażu G3 bez zgody właścicieli – wyczerpuje znamiona tego czynu zabronionego. Powód przywołuje te przepisy nie jako podstawę roszczeń w niniejszym procesie, lecz jako **argument podkreślający wagę i bezprawność naruszenia jego praw**. Wola współwłaścicieli co do sposobu korzystania z ich lokalu jest prawnie chroniona nie tylko na gruncie prawa cywilnego, ale i karnego oraz konstytucyjnego. Tym bardziej uzasadnione jest udzielenie ochrony cywilnoprawnej poprzez nakazanie pozwanej zaprzestania naruszeń – aby

w przyszłości nie dochodziło do sytuacji konfliktowych, mogących skutkować nawet odpowiedzialnością karną interweniujących osób.

ROSZCZENIE O USTALENIE (ART. 189 K.P.C.) – BRAK KOMPETENCJI POZWANEJ W ZAKRESIE LOKALU G3

Drugie z dochodzonych roszczeń ma charakter oświadczenia prawnego – powód wnosi o **ustalenie istnienia określonego stosunku prawnego i prawa**, a mianowicie że **wewnętrzne sprawy lokalu G3 podlegają reżimowi współwłasności ułamkowej (art. 195–209 k.c.) i wyłącznej kompetencji współwłaścicieli, zaś nie podlegają przepisom ustawy o własności lokali w zakresie zarządu ani kompetencji organów Wspólnoty**. Innymi słowy, chodzi o sądowe potwierdzenie, że **poza sferą nieruchomości wspólnej** pozwana Wspólnota **nie ma uprawnień decyzyjnych ani kontrolnych** odnośnie do przedmiotowego garażu G3, który stanowi odrębny lokal – współwłasność w częściach ułamkowych, obejmującą 75 udziałów ujawnionych w KW. Takie ustalenie wynika już z obowiązujących przepisów – jak wskazano wyżej, lokal G3 jest **wyłączony spod jurysdykcji zarządu wspólnoty**, podobnie jak każdy inny lokal wyodrębniony (mieszkalny czy użytkowy) w danej wspólnotcie. Jednakże praktyka działania pozwanej (wezwanie z 3 października 2025 r., następnie samowolne usunięcie tablicy, dodatkowa „analiza prawna” i zastraszanie) dowodzi, iż przedstawiciele Wspólnoty **kwestionują ten stan prawny** lub go nie rozumieją. W konsekwencji zrodził się **spór co do istnienia i zakresu prawa** – pozwana zdaje się uważać, że „w imię wspólnego bezpieczeństwa” wolno jej podejmować decyzje i działania dotyczące garażu G3 ignorując prawa własności, podczas gdy powód stoi na stanowisku, że jest to **prywatna sfera współwłaścicieli, hermetycznie zamknięta na zewnętrzne interwencje Wspólnoty**. Z tego względu powód ma **istotny interes prawny** w ustaleniu przez sąd opisywanego stosunku prawnego (zakresu uprawnień), aby zakończyć stan niepewności i zapobiec na przyszłość podobnym naruszeniom.

Warunkiem powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. jest wykazanie, że powód posiada **interes prawny** w żądanym ustaleniu. Interes prawny ma charakter obiektywny i istnieje wtedy, gdy wydanie wyroku ustalającego przełoży się na poprawę sytuacji prawnej powoda, **definitywne usunięcie niepewności co do prawa lub stosunku prawnego** oraz zapobieżenie powstaniu dalszych sporów. Jak wskazuje utrwalone orzecznictwo SN, interes prawny zachodzi „**gdy**

istnieje **niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich naruszenia lub kwestionowania**”, przy czym może chodzić zarówno o stosunki obecne, jak i **przyszłe, prawdopodobne**; interes może wynikać z bezpośredniego naruszenia prawa powoda albo służyć **zapobiegnięciu zagrożeniu tego prawa w przyszłości**. W niniejszej sprawie mamy do czynienia właśnie z taką sytuacją niepewności i kwestionowania prawa. Pozwana Wspólnota wprost ingeruje w sferę, która zdaniem powoda leży **poza jej kompetencjami ustawowymi**, co oznacza, że kwestionuje ona **granice prawa własności powoda**. Powód zaś obawia się dalszych naruszeń (np. kolejnych „wezwań” administracji dotyczących rzekomego utrzymania garażu, prób wstępu do lokalu pod pretekstem kontroli, prób przeszukiwania miejsc postojowych itp.), jeśli sytuacja prawna nie zostanie jednoznacznie wyjaśniona. Zatem istnieje **realny spór co do zakresu uprawnień** stron – czy Wspólnota (jej organy i osoby działające na jej rzecz) mają prawo ingerować w wewnętrzne sprawy garażu G3, czy też nie.

Treść załączonego pisma pozwanej Wspólnoty (Załącznik nr 6) wyraźnie potwierdza istnienie takiej niepewności i sporu. Pozwana błędnie zakłada, jakoby obecność urządzeń technicznych (elementów nieruchomości wspólnej) w obrębie lokalu G3 przyznawała jej uprawnienia do zarządzania wnętrzem tego lokalu na podstawie przepisów UWL. Tymczasem jak wspomniano powyżej lokal **G3** jest odrębną nieruchomością stanowiącą współwłasność odpowiadającą 75 udziałom ujawnionym w KW, a sposób korzystania z niego oraz zarząd wewnątrz tej hali podlegają wyłącznie przepisom kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 195–209 kodeksu cywilnego). Pismo pozwanej sugeruje ponadto, jakoby roszczenia powoda zmierzały jedynie do „legalizacji bałaganu” w garażu, podczas gdy w rzeczywistości przedmiotem sporu jest to, czy pozwana w ogóle posiada jakiegokolwiek kompetencje do ingerowania w porządek wewnętrzny odrębnego lokalu. Rozbieżność stanowisk stron w powyższym zakresie uzasadnia wydanie wyroku ustalającego (art. 189 KPC) celem definitywnego rozstrzygnięcia sporu. **Do pozwu załącza się powołane wyżej pismo pozwanej jako dowód błędnej interpretacji statusu prawnego hali G3 oraz potwierdzenie istnienia sporu co do uprawnień Wspólnoty wewnątrz tego lokalu.**

Powód nie dysponuje innym środkiem prawnym, który usunąłby tę wątpliwość *erga omnes*. Roszczenie negatoryjne, omówione wyżej, zabezpiecza konkretny przejaw własności (tabliczkę informacyjną), ale **nie rozstrzyga generalnie kwestii kompetencji Wspólnoty** wobec lokalu G3. Tymczasem dla przyszłych relacji stron kluczowe jest posiadanie *jasnego rozgraniczenia*

prawnego – aby powód mógł powołać się na wyrok ustalający, gdyby w przyszłości np. zmienił się zarządca lub pojawiły się kolejne żądania przekraczające uprawnienia pozwanej. **Tylko wyrok ustalający zapewni definitywne zakończenie sporu co do zakresu praw i obowiązków stron**, eliminując stan niepewności. W razie pozytywnego rozstrzygnięcia powód uzyska pewność, że nie musi podporządkowywać się podobnym bezpodstawnym wezwaniom administracji w przyszłości, zaś pozwana będzie miała świadomość braku kompetencji do samodzielnego działania w obszarze cudzego lokalu. Tym samym zapobiegnie to kolejnym konfliktom, a być może także zbytecznym interwencjom organów (PSP, PINB) wywołanym przez błędne przekonanie Wspólnoty o swojej odpowiedzialności za garaż.

Co więcej, w orzecznictwie SN podkreśla się, że interes prawny nie istnieje, gdy powód dysponuje innym, „dalej idącym” powództwem, które zapewniałoby mu pełną ochronę jego praw. W niniejszej sprawie **nie ma takiego innego powództwa**: powód nie może np. żądać świadczenia ani działania od pozwanej w tym zakresie, bo chodzi tu o czyste ustalenie kompetencji wynikających z ustawy. Powództwo o ustalenie jest zatem **jedynym adekwatnym środkiem ochrony**, ponieważ zmierza wprost do usunięcia niepewności co do prawnej relacji pomiędzy stronami i zakresu uprawnień Wspólnoty. Wyrok ustalający będzie miał doniosły skutek – **jednoznacznie określi sytuację prawną powoda** względem pozwanej, potwierdzając jego prawo do samodzielnego zarządzania swoim lokalem bez ingerencji zewnętrznej.

Należy zauważyć, że **materialnoprawna podstawa żadanego ustalenia** wynika z kombinacji przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali, **Wspólnota Mieszkaniowa odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej**, a nie za zobowiązania związane z odrębnymi lokalami. Wspólnota nie ma też prawnego interesu ani obowiązku ingerowania w utrzymanie czy stan poszczególnych lokali – odpowiedzialność za lokal G3 spoczywa w całości na jego współwłaścicielach. *Granice odpowiedzialności i kompetencji Wspólnoty kończą się na fizycznych i prawnych granicach lokalu wyodrębnionego* (tu: na drzwiach garażu G3), tak jak kończą się na drzwiach lokalu 16, lokalu 25 czy lokalu 58. Wewnątrz drzwi do lokali obowiązuje już reżim kodeksu cywilnego o współwłasności, nie zaś reżim wspólnotowy. Innymi słowy, **Wspólnota Mieszkaniowa została powołana do zarządzania nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia** – zarówno w sensie organizacyjnym, jak i procesowym. Nawet gdyby wspólnota, w „trosce o bezpieczeństwo przeciwpożarowe mieszkańców” chciała przeszukać lokale 16, 25, G3 czy 58 i zweryfikować czy nie znajdują się w nich materiały niebezpieczne pożarowo – nie ma prawa

tego uczynić. **Nie wolno Wspólnocie wykraczać poza ten zakres i „przejmować” zarządu nad cudzą własnością odrębną**, chyba że nastąpiło to w wyjątkowym trybie (np. formalna cesja uprawnień od właścicieli, co tu nie miało miejsca). Sąd Najwyższy wielokrotnie wyrażał pogląd, że **Wspólnota nie ma legitymacji czynnej ani biernej w sprawach dotyczących odrębnych lokali** – może pozywać i być pozywana tylko w sprawach związanych z nieruchomością wspólną. Na przykład w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., I CSK 379/12 (publ. w Biuletynie SN 2013/2) stwierdzono, iż **wspólnota mieszkaniowa nie posiada legitymacji czynnej do występowania z roszczeniami współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego związanymi wyłącznie z tym lokalem**, nawet jeśli część tych roszczeń właściciele próbowali na nią scedować. Sąd Najwyższy podkreślił, że skoro przedmiot sporu **„nie dotyczy nieruchomości wspólnej, lecz garażu stanowiącego przedmiot odrębnej własności wskazanych osób”**, to brak podstaw do przyjęcia, by wspólnota mogła w ogóle przejąć lub wykonywać prawa dotyczące takiego garażu. Innymi słowy – **lokal garażowy wyodrębniony, będący współwłasnością kilku osób, jest sferą prawnie chronioną i zamkniętą na ingerencje Wspólnoty**.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy: powód domaga się, aby Sąd w sentencji wyroku potwierdził ten stan prawny – że **zarząd wnętrzem lokalu G3 należy wyłącznie do jego współwłaścicieli, a Wspólnota i jej administrator nie mają uprawnień do wydawania poleceń co do sposobu korzystania z tego lokalu**. Tak sformułowane ustalenie odpowiada literalnie obowiązującemu prawu (kodeksowe zasady współwłasności w częściach ułamkowych oraz ograniczenia ustawowe Wspólnoty), ale wymaga autorytetu wyroku sądowego z uwagi na spór zaistniały między stronami. **Interes prawny powoda** w żądaniu tego ustalenia jest oczywisty – bez takiego wyroku powód będzie narażony na dalsze bezprawne akcje ze strony pozwanej, a nawet na nieprzyjemności związane z ewentualnymi bezzasadnymi zgłoszeniami do organów (PSP, PINB), co generowałoby kolejne spory. Jak przedstawia się w piśmie wspólnoty z dnia 15 października 2025 r. (Załącznik nr 6) powód został oskarżony o podawanie nieprawdziwych informacji, które w mniemaniu powoda mają go zastraszyć a są wyłącznie pomówieniami kierowanymi przez prezesa zarządu spółki administrującej nieruchomością. Na marginesie można dodać – że osoba ta jest adwokatem zarejestrowanym w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie (nr wpisu: WAW/ADW/12273) i co do zasady obowiązują ją zasady etyki zawodowej, które zdaniem powoda zostały w tym piśmie rażąco naruszone.

Granice UWL i kompetencje wspólnoty. UWL dotyczy nieruchomości wspólnej i sposobu jej zarządu (art. 3 ust. 2, art. 22–25 UWL). Wnętrze odrębnego lokalu (tu: G3) podlega przede wszystkim KC (współwłasność ułamkowa, art. 195–209 KC; treść prawa własności, art. 140 KC). Wspólnota nie rozstrzyga o prawach majątkowych właścicieli w obrębie ich lokali ani nie może arbitralnie ingerować w oznakowanie lokalu, jeżeli nie dochodzi do naruszenia części wspólnych ani bezpieczeństwa. Linia orzecznicza podkreśla granice ingerencji wspólnoty w sferę odrębnej własności (por. m.in. SA Warszawa V ACa 350/18 – o przesłankach z art. 189 KPC; zob. także utrwalone rozumienie art. 22–25 UWL).

Wyrok ustalający **definitywnie zakończy ten spór** i przeciwnie do intencji pozwanej – wykaże, że to nie powód łamie prawo (wieszając tabliczkę informacyjną), lecz że działania pozwanej wykraczają poza ramy prawne. Dzięki temu strony unikną w przyszłości niepotrzebnych konfliktów: pozwana **będzie wiedziała, jakie są wyraźne granice między nieruchomością wspólną a lokalem odrębnym** (co *de facto* zostało już wyrażone na wspomnianej tabliczce), zaś powód i inni współwłaściciele **będą mogli spokojnie korzystać ze swego garażu**, respektując jedynie obowiązki przewidziane prawem. Tak przepisy przeciwpożarowe, przepisy współwłasności czy np. art. 13 ust.1 u.w.l. – by nie utrudniać innym współwłaścicielom korzystania z nieruchomości wspólnej. Tu warto zaznaczyć: powód nie uchyla się od przestrzegania przepisów ppoż. i porządkowych, ale stoi na stanowisku, że **egzekwowanie tych przepisów we wnętrzu lokalu G3 należy do samych współwłaścicieli oraz właściwych organów, a nie do administracji wspólnoty**. Powództwo o ustalenie w żaden sposób nie „legalizuje” rzekomego nieporządku – ma jedynie potwierdzić, kto jest *uprawniony* do zarządzania i ponoszenia konsekwencji ewentualnych naruszeń wewnątrz garażu. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu jest zobowiązany korzystać **zarówno z lokalu, jak i z nieruchomości wspólnej** w sposób nieutrudniający korzystania innym. Przepis ten rozróżnia więc dwie sfery: korzystanie z *lokalu* oraz z *nieruchomości wspólnej*. We wnętrzu lokalu G3 powód i pozostali współwłaściciele oczywiście muszą zachować taki porządek, by np. nie blokować dostępu do urządzeń wspólnych znajdujących się w garażu (rozdzielnie itp.), co zresztą jest czynione – w stanie faktycznym **drogi i dojścia do wszystkich pomieszczeń technicznych są niezablokowane**, a składowane przedmioty (np. pudła, akcesoria samochodowe, rowery itp) leżą wyłącznie na **prywatnych miejscach postojowych**. Powód podkreśla, że nie uchyla się od współdziałania w zapewnieniu bezpieczeństwa

przeciwpożarowego – jednak **domaga się, by pozwana respektowała ramy prawne** i nie przypisywała sobie roli kontrolera czy zarządcy w cudzym lokalu.

Z tych względów spełniona jest przesłanka interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia (art. 189 k.p.c.). Istnieje konkretna, rzeczywista potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, wynikająca z **kwestionowania przez pozwaną jego praw właścicielskich**. Ustalenie przez Sąd żądanego stosunku prawnego usunie tę niepewność i zakończy definitywnie spór między stronami. Nie zachodzi przy tym żaden negatywny warunek – prawo powoda nie zostało jeszcze tak naruszone lub roszczenie tak skonkretyzowane, by możliwe było inne powództwo zamiast ustalenia. Przeciwnie, to właśnie brak jasności co do zakresu prawa rodzi zagrożenie naruszeniami. W orzecznictwie SN podkreśla się, że **rozumienie interesu prawnego powinno być elastyczne i uwzględniać okoliczności konkretnej sprawy**, a szczególnie że interes prawny **istnieje także wtedy, gdy chodzi o zapobieżenie przyszłym naruszeniom prawa powoda**. Dokładnie tak jest tutaj: powód chce zapobiec ponownym naruszeniom poprzez jednoznaczne ustalenie granic prawa.

PODSUMOWANIE

Mając na uwadze powyższe argumenty, powód wnosi o uwzględnienie powództwa w całości. Przywrócenie tabliczki informacyjnej i zakaz ingerencji pozwanej w lokal G3 zapewnią powodowi skuteczną ochronę jego własności (zgodnie z art. 222 § 2 k.c.), zaś wyrok ustalający potwierdzi obowiązujący stan prawny co do reżimu współwłasności, który dotąd – niestety – pozwana ignorowała. W konsekwencji zostanie **przywrócony ład prawny**: powód i jego współwłaściciele będą mogli realizować swoje uprawnienia właścicielskie (w tym oznaczać i urządzać wnętrze garażu, wzywać poszczególnych właścicieli do uprzątnięcia miejsc postojowych czy zgłaszać nieprawidłowości do odpowiednich organów) zgodnie z prawem, a pozwana Wspólnota ograniczy swoje działania do tego, do czego jest powołana, tj. zarządu nieruchomością wspólną. Słowami zamieszczonymi na spornej tabliczce: „*niniejsza informacja nie wprowadza żadnych nowych zasad, stwierdza jedynie fakty wynikające z powszechnie obowiązującego prawa*”. Powód liczy, że wyrok Sądu potwierdzający te fakty skłoni pozwaną do respektowania prawa własności i autonomii współwłaścicieli w ramach obowiązującego porządku prawnego.

Jednocześnie, należy podkreślić, że – **z uwagi na tożsame uregulowania prawne dotyczące lokali garażowych G1, G2 i G3** oraz identyczny reżim ich współwłasności – wyrok ustalający,

choć bezpośrednio dotyczący lokalu G3, będzie miał doniosłe znaczenie prawne również dla lokali **G1 i G2**. Rozstrzygnięcie Sądu w zakresie ustalenia reżimu prawnego i uprawnień współwłaścicieli w lokalu **G3** znajdzie zastosowanie *per analogiam* i poprzez tożsamość praw do pozostałych garaży, zapewniając spójność i jednolitość w zarządzaniu całą nieruchomością, a także pozwalając na wyeliminowanie sporów na przyszłość.

UZASADNIENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU

Wartość przedmiotu sporu została oznaczona na kwotę **10 000 zł**, w tym **5 000 zł** dla roszczenia z art. 222 §2 KC oraz **5 000 zł** dla roszczenia z art. 189 KPC.

Wartość 5 000 zł w odniesieniu do roszczenia negatoryjnego odzwierciedla majątkowy interes powoda w przywróceniu stanu zgodnego z prawem (usunięcie skutków bezprawnej ingerencji w lokal prywatny i zakaz ponownego naruszenia).

Wartość 5 000 zł dla roszczenia o ustalenie odpowiada wartości interesu prawnego w jednoznacznym określeniu granic prawa współwłasności, co ma realne znaczenie ekonomiczne i praktyczne dla powoda.

Łączna wartość przedmiotu sporu 10 000 zł jest proporcjonalna do zakresu naruszenia i rodzaju dochodzonych roszczeń, mieści się w granicach utrwalonej praktyki orzeczniczej (por. SO Warszawa-Praga II C 566/19; SO Gdańsk I C 984/22; SR Warszawa-Mokotów I C 4255/18) oraz zapewnia adekwatność opłaty sądowej bez nadmiernego obciążenia stron.

Zgodnie z art. 19 §1 i §2 KPC:

„Wartość przedmiotu sporu oznacza się w pozwie, chyba że przedmiotem sprawy jest oznaczona kwota pieniężna.”

„Wartość tę oznacza powód, a sąd może ją sprawdzić z urzędu.”

Wartość przedmiotu sporu ma odzwierciedlać majątkowy interes powoda w uzyskaniu wyroku – czyli korzyść, jaką odniesie albo stratę, której uniknie.

Nie musi to być wartość rzeczywista pieniężna (np. ceny tabliczki), lecz ekwiwalent majątkowy naruszonego prawa własności lub interesu prawnego, oceniony rozsądnie i obiektywnie.

Roszczenie z art. 222 §2 KC – „przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń” to roszczenie niemajątkowe w treści, ale majątkowe w skutkach – bo dotyczy ochrony prawa własności, które ma wartość ekonomiczną.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, roszczenia windykacyjne i negatoryjne mają charakter majątkowy, więc należy dla nich określić WPS (por. uchwała SN z 18.03.1968 r., III CZP 15/68).

Wartość przedmiotu sporu w takich sprawach ustala się według wartości prawa, które ma być chronione w zakresie naruszenia.

Nie chodzi o wartość całego lokalu (garażu), tylko o wartość interesu w usunięciu naruszenia – np. koszt przywrócenia tabliczki i zabezpieczenia jej przed dalszym usunięciem.

Przyjęta w praktyce metoda to:

- przyjąć wartość od 2 000 do 10 000 zł dla sporów o drobne naruszenia prawa własności (np. usunięcie elementu, tabliczki, zakaz wstępu),
- kierować się rozsądnym ekwiwalentem – czyli ile właściciel zapłaciłby, aby przywrócić stan zgodny z prawem lub zapewnić trwałe poszanowanie prawa.

W analogicznych sprawach:

- SR Warszawa-Mokotów, sygn. I C 4255/18 – usunięcie znaku „teren prywatny”: WPS 5 000 zł uznany za właściwy,
- SO Warszawa-Praga, sygn. II C 566/19 – usunięcie rzeczy z miejsca postojowego w garażu wspólnym: WPS 7 000 zł,
- SO Gdańsk, I C 984/22 – tabliczka informacyjna na bramie wspólnej posesji: WPS 5 000 zł.

Zatem dla roszczenia negatoryjnego w niniejszej sprawie (usunięcie jednej tabliczki, zakaz ponownego usuwania, ingerencja symboliczna) – wartość 5 000 zł jest całkowicie proporcjonalna i zgodna z praktyką orzeczniczą.

Roszczenie z art. 189 KPC – „ustalenie istnienia prawa lub stosunku prawnego” - to roszczenie niemajątkowe w treści, ale majątkowe w skutkach, jeżeli ustalenie wpływa na sytuację majątkową powoda (a w Twojej sprawie – wpływa: ustala zakres prawa własności, a więc wartość ekonomiczną).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 28.01.2015 r., I CZ 110/14, wyjaśnił:

„W sprawach o ustalenie wartości przedmiotu sporu odpowiada wartości interesu prawnego, jaki ma powód w uzyskaniu orzeczenia.”

Ten interes jest zazwyczaj mniejszy niż wartość całego prawa, ale większy niż wartość czynności faktycznej, bo dotyczy trwałego uregulowania stosunków własnościowych.

W praktyce orzeczniczej w sprawach:

- o ustalenie zakresu współwłasności lub granic zarządu wspólnoty – przyjmuje się WPS od 5 000 do 10 000 zł,
- o ustalenie, że dany lokal nie podlega ustawie o własności lokali – analogiczne wartości, zwykle 5 000 zł (SO Warszawa, XXIV C 1713/19).

Powód żąda jedynie deklaratoryjnego ustalenia, że garaż G3 podlega reżimowi KC, a nie ustawie o własności lokali.

To ustalenie nie przynosi wymiernej korzyści pieniężnej, ale eliminuje ryzyko ingerencji Wspólnoty, które może skutkować stratami (np. przymusowymi działaniami, kosztami, sporami).

Przyjęcie WPS = 5 000 zł jest w pełni racjonalne i zgodne z zasadą proporcjonalności.

Zgodnie z art. 21 KPC, jeśli powód dochodzi kilku roszczeń majątkowych łącznie (tu: dwa różne roszczenia – o ochronę i o ustalenie), WPS stanowi sumę wartości każdego z nich:

WPS = 5 000 zł (art. 222 §2 KC) + 5 000 zł (art. 189 KPC) = **10 000 zł**

Wartość ta:

- odpowiada realnemu interesowi powoda,
- nie jest wygórowana,
- nie prowadzi do zmiany właściwości rzeczowej sądu (Sąd Okręgowy właściwy, bo roszczenie z ochrony własności nie ma charakteru lokatorskiego).

ZAKOŃCZENIE

Powód wnosi o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, albowiem pozwana swoim zachowaniem dała pełny powód do wytoczenia powództwa. Złożenie pozwu było konieczne i celowe dla ochrony prawa własności powoda (art. 98 §1 KPC w zw. z art. 101 KPC a contrario).

Powód działa w niniejszej sprawie samodzielnie, bez zawodowego pełnomocnika. Wiedza i argumentacja zawarte w pozwie wynikają z ponad dwunastoletniego doświadczenia powoda jako członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej oraz z praktyki w zakresie stosowania przepisów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.

DOWODY

Powód wnosi o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów wymienionych poniżej, na okoliczności w nich wskazane, w szczególności:

- przysługującego powodowi prawa własności i współwłasności lokalu garażowego G3,
- treści informacji umieszczonej na drzwiach lokalu,
- działań i stanowiska administracji pozwanej,
- faktu usunięcia tabliczki informacyjnej,
- oraz następnie rozesłania przez pozwaną informacji o tym fakcie do wszystkich właścicieli budynku.

WYKAZ DOWODÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

1. **Wniosek o rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym** – na okoliczność preferowanego przez powoda trybu rozpoznania sprawy ze względu na charakter dowodów wyłącznie dokumentowych.
2. **Wydruk księgi wieczystej KW nr WA3M/00462380/1 dla lokalu G3** (dział I-O, Dział III) – na okoliczność wyodrębnienia lokalu garażowego G3 jako odrębnej własności oraz współwłasności powoda w częściach wspólnych nieruchomości.
3. **Wydruk wiadomości e-mail administratora Wspólnoty z dnia 3 października 2025 r.** – na okoliczność treści wezwania skierowanego do współwłaścicieli, powoływania się przez pozwaną na bliżej nieokreślone przepisy przeciwpożarowe oraz ujawnienia faktycznego stanowiska pozwanej w sprawie.
4. **Wydruk treści tabliczki informacyjnej „LOKAL PRYWATNY – G3”** – na okoliczność treści komunikatu informującego o statusie prawnym lokalu oraz zasadach korzystania z niego przez współwłaścicieli. Tabliczka wskazywała w uproszczeniu, że lokal jest własnością 75 osób, co odnosiło się do 75 udziałów ujawnionych w księdze wieczystej, a nie do dokładnej liczby współwłaścicieli – informacja podana literalnie w zgodzie z KW mogłaby być dla czytelnika niezrozumiała.

5. **Fotografia drzwi wewnętrznych lokalu G3 z zamocowaną tabliczką** (przed jej usunięciem) – na okoliczność sposobu i miejsca umieszczenia tabliczki, w szczególności potwierdzenia, że była umieszczona wewnątrz lokalu i nie była widoczna z przestrzeni wspólnej.
6. **Skan pisma (newslettera) Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” z dnia 15 października 2025 r.** – na okoliczność publicznego poinformowania wszystkich właścicieli lokali o usunięciu tabliczki z lokalu G3, zapowiedzi kontynuowania podobnych działań wobec innych oznaczeń, a także stanowiska pozwanej w sprawie dalszych interwencji wobec właścicieli. Równocześnie powód wnosi o **pominięcie twierdzeń pozwanej zawartych w tym piśmie o rzekomej „legalizacji bałaganu”** jako twierdzeń **ocennych i niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.**
7. Wydruk treści tabliczki informacyjnej **„LOKAL PRYWATNY – G3 (v2)”** – na okoliczność brzmienia roszczenia ewentualnego oraz przejawu kompromisu (pkt 1b petitum).
8. **Dowód uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w wysokości 500 zł** – od wartości przedmiotu sporu wynoszącej 10 000 zł.
9. **Odpis pozwu wraz z załącznikami dla strony przeciwnej** – celem doręczenia przez sąd.

Grzegorz Grabowski
(powód)