

Strych to nie rupieciarnia dla każdego lokatora.

Orzeczenie SN ku przestrodze – 23.09.2025r

Nieoznaczone rzeczy właścicieli lokali, trzymane w pomieszczeniach wspólnych, zarządzający w imieniu wspólnoty może usunąć po ostrzeżeniu.

Publikacja: 14.09.2025 za Gazeta Prawna



Foto: Adobe Stock [Marek Domagalski](#)

To sedno wyroku Sądu Najwyższego dotyczące jakże częstego wykorzystywania wspólnych części nieruchomości do przechowywania mniej cennych przedmiotów.

Źródłem sprawy było żądanie jednego z mieszkańców bloku, by zarządca nieruchomości wydał mu przechowywane na strychu rzeczy lub zapłacił 20 tys. zł jako zwrot ich wartości. Sąd rejonowy żądanie to oddalił, niekorzystne dla powoda było też rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Łodzi, który rozpatrywał jego apelację.

Pusty strych w budynku. Czy każdy mieszkaniec może swobodnie z niego korzystać?

Sąd okręgowy ustalił, że powód przechowywał na strychu przede wszystkim księgozbiór, nie był zresztą jedynym właścicielem wykorzystującym tę przestrzeń jako magazyn. Żaden z nich nie uzyskał zgody wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy na zajęcie jego części. Wielu właścicieli lokali żądało zresztą przywrócenia pierwotnej funkcji strychu, tj. suszarni. Zarządca nieruchomości umieścił na klatce schodowej polecenie zabrania ze strychu rzeczy ruchomych, a po trzech miesiącach sam je usunął i wywiózł do kontenera na śmieci. Sam powód nie mieszkał w swoim lokalu, mieszkała tam jego matka z opiekunką i jej córką, a po śmierci matki opiekunka z córką za zgodą powoda, ale sądy nie ustaliły rodzaju zawartej przez nich umowy.

Sąd uznał, że właściciel lokalu nie wykazał swego roszczenia, gdyż tylko nieliczne z rzeczy przechowywanych na strychu potrafił zindywidualizować w sposób umożliwiający ich wycenę przez biegłego (wycena ta opiewała na ponad 3,2 tys. zł). Z kolei pracownicy zarządcy nie popełnili zawinionego czynu, a tym samym zarządca nie odpowiada za szkodę właściciela rzeczy.

Ponieważ w tej sprawie skarga kasacyjna nie przysługuje, powód wniósł do Sądu Najwyższego skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku sądu okręgowego. Jego zdaniem błędnie przyjęto, że nie oznaczając swoich rzeczy składowanych na strychu właściciel de facto godził się na ich wyzbycie. Argumentował, że naruszało to jego konstytucyjne prawo do ochrony własności i dysponowania własnym mieniem.

Wspólny strych w budynku, a obowiązki właścicieli ruchomości i wspólnoty

Sąd Najwyższy (sędziowie Dariusz Pawłyszcz, Agnieszka Góra-Błaszczkowska i Ewa Stefańska) skargi nie uwzględnił. Wskazał, że sąd okręgowy do chwili usunięcia rzeczy nadal traktował je jako własność powoda, ale wobec nieoznaczenia ich, np. poprzez wskazanie numeru lokalu, usprawiedliwione było przekonanie pracowników zarządcy, że są one porzucone.

Z kolei właściciele lokali nie mogą samodzielnie zmieniać przeznaczenia pomieszczeń wspólnych. Nawet jeśli to nie powód jako pierwszy rozpoczął używanie strychu jako magazynu rzeczy niemieszczących się w jego lokalu, to zarządca w imieniu wspólnoty miał prawo do przywrócenia pierwotnego przeznaczenia przestrzeni na suszarnię. 3,5 miesiąca od wywieszenia polecenia do usunięcia rzeczy nie powinno zaskoczyć właścicieli.

Zdaniem SN opróżniając wspólny strych z nieoznaczonych rzeczy zarządzający działał w zakresie uprawnień wspólnoty i w jej imieniu (art. 18 ust. 1 u. o własności lokali) i nie naruszył prawa własności właścicieli lokali. Wprost przeciwnie, to niektórzy właściciele przez wykorzystywanie strychu jako magazynu naruszyli prawa pozostałych właścicieli do korzystania ze części wspólnych nieruchomości zgodnie z zasadami ustalonymi przez wspólnotę lub zarządcę.

A oczekiwanie, że zarządca będzie przechowywał usunięte rzeczy do czasu, kiedy zgłoszą się po nie właściciele, oznaczałoby, że zobowiązany byłby do większej dbałości o mienie pozostawione na poddaszu, niż jego właściciele – to puenta uzasadnienia SN.

Sygn. akt II CNPP 13/23