



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

3 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska (przewodniczący)

SSN Dariusz Pawłyszcz (sprawozdawca)

SSN Ewa Stefańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 3 lipca 2025 r. w Warszawie
skargi syndyka masy upadłości J.J. o stwierdzenie niezgodności
z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z 27 sierpnia 2020 r.,
III Ca 2301/19,
wydanego w sprawie z powództwa J.J.
przeciwko Z. sp. z o.o. w S.
o zapłatę,

oddala skargę.

Dariusz Pawłyszcz

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Ewa Stefańsk

(Ł.W.)a

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 sierpnia 2020 r., III Ca 2301/19, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację powodowego właściciela lokalu od wyroku Sądu Rejonowego oddalającego jego powództwo przeciwko zarządcy nieruchomości wspólnej o wydanie rzeczy przechowywanych przez właściciela na wspólnym strychu, ewentualnie o 20 000 zł jako ich wartości.

Sąd drugiej instancji ustalił, że właściciel lokalu w budynku wielomieszkaniowym przechowywał swoje rzeczy ruchome, przede wszystkim księgozbiór, na wspólnym strychu. Powodowy właściciel nie był jedynym właścicielem wykorzystującym strych jako magazyn. Żaden z nich nie uzyskał zgody wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy na zajęcie części wspólnego strychu. Właściciel nie mieszkał w swoim lokalu. Mieszkała tam jego matka z opiekunką i jej córką. Po śmierci matki w 2013 r. opiekunka z córką za zgodą właściciela nadal mieszkały w lokalu (Sądy *meriti* nie ustaliły rodzaju zawartej przez nich umowy).

Część właścicieli lokali żądała przywrócenia pierwotnej funkcji strychu, tj. suszarni. Dlatego zarządca nieruchomości umieścił na klatce schodowej, w gablocie na ogłoszenia, polecenie usunięcia ze strychu do 14 lutego 2014 r. rzeczy ruchomych. Polecenie zostało zdjęte z gabloty 30 maja 2014 r. jednocześnie z usunięciem rzeczy zalegających na strychu. Rzeczy te zostały wywiezione przez zarządcę do kontenera na śmieci w siedzibie zarządcy.

Sąd odwoławczy uznał, że właściciel lokalu nie wykazał swojego roszczenia ani co do zasady, ani co do wysokości. Właściciel tylko nieliczne z rzeczy przechowywanych na strychu potrafił zindywidualizować w sposób umożliwiający ich wycenę przez biegłego. Pracownicy zarządcy nie popełnili zawinionego czynu zabronionego, a tym samym zarządca nie odpowiada za szkodę właściciela rzeczy (art. 430 k.c.).

Właściciel lokalu wniósł o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku Sądu odwoławczego i zarzucił naruszenie:

I. przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1, art. 236 w zw. z art. 278 i art. 286 w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez pominięcie dowodów i niewłaściwą ocenę przeprowadzonych dowodów, na skutek czego Sąd nie ustalił, że pracownicy zarządcy dostali polecenie sporządzenia spisu usuwanych

rzeczy, oraz nie ustalił wysokości szkody właściciela pomijając przy tym, że biegły jednak ustalił wysokość tej szkody na co najmniej 3208,80 zł, oraz;

II. prawa materialnego:

1. art. 415 w zw. z art. 430 k.c. przez przyjęcie, że szkoda powstała z wyłącznej winy właściciela;

2. art. 180 k.c. przez przyjęcie domniemania, że nie oznaczając w żaden sposób swoich rzeczy składowanych na strychu właściciel *de facto* godził się na wyzbycie własności.

Skarżący podniósł, że wyrok Sądu Okręgowego narusza konstytucyjne wolności i prawa skarżącego, tj. prawo do własności (art. 64 Konstytucji RP), prawo do ochrony własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji) oraz wolność dysponowania własnym mieniem (art. 31 ust. 2 Konstytucji).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wbrew zarzutom skargi Sąd drugiej instancji nie przyjął domniemania, że właściciel porzucił swoje rzeczy na strychu z zamiarem wyzbycia się własności. Sąd ten uznał, że rzeczy te w chwili usunięcia nadal pozostawały własnością powodowego właściciela i nie zastosował art. 180 k.c. Sąd odwoławczy jedynie wyjaśnił, że wobec braku jakichkolwiek oznaczeń na rzeczach (np. wskazania numeru lokalu) usprawiedliwione było przekonanie pracowników zarządcy, że są to rzeczy porzucone, a tym samym pracownikom tym nie można przypisać winy.

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 lokalu, to zarządca działający w imieniu wspólnoty miał prawo przywrócenia pierwotnego przeznaczenia strychu na suszarnię. Okres 3,5 miesięcy od wywieszenia na tablicy polecenia usunięcia rzeczy do ich faktycznego usunięcia był wystarczający i usunięcie nie powinno zaskoczyć właścicieli. Obowiązkiem właściciela niemieszkającego w lokalu jest zobowiązanie najemcy lub używającego mieszkania w oparciu o inny tytuł do sprawdzania tablicy ogłoszeń i przekazywania ich treści właścicielowi. Sąd odwoławczy zasadnie uznał,

że brak oznaczeń na rzeczach usprawiedliwia brak ich odrębnego spakowania i przechowania do czasu upewnienia się, że właściciel ich nie porzucił.

Opróżniając wspólny strych z nieoznaczonych rzeczy pozwany, zarządzający w imieniu wspólnoty mieszkaniowej pomieszczeniami wspólnymi (art. 18 ust. 1 u. o własności lokali), działał w zakresie uprawnień wspólnoty i nie naruszył prawa własności właścicieli lokali. Wprost przeciwnie - to niektórzy właściciele przez wykorzystywanie strychu jako magazynu naruszyli prawa pozostałych właścicieli do korzystania ze strychu zgodnie z zasadami ustalonymi przez wspólnotę lub zarządcę w imieniu wspólnoty. Sąd Okręgowy zasadnie stwierdził, że założenie istnienia obowiązku zarządcy przechowywania usuniętych rzeczy do czasu, kiedy zgłoszą się po nie właściciele, oznaczałoby, że zarządca zobowiązany jest większej dbałości o mienie pozostawione na poddaszu niż właściciele tego mienia.

Ponieważ powództwo było oczywiście niezasadne, Sąd drugiej instancji zasadnie pominął dowody nieprzeprowadzone przez Sąd Rejonowy, który naruszył art. 6 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wydania wyroku na pierwszym posiedzeniu.

Ze względu na brak podstaw do stwierdzenia, że zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem, skarga została oddalona na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c.

Dariusz Pawłyszcz

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Ewa Stefańska

(G.G.)

[r.g.]