

Sygn. akt II CSKP 1459/22

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Krzysztof Wesołowski

w sprawie z wniosku J. S. B. jako następcy prawnego

J. B.

z udziałem M. B. Z., J. S., W. S., M. S. oraz B. J. S. i A. M. B. S. jako następców
prawnych T. B.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 czerwca 2022 r.,

skarg kasacyjnych uczestników postępowania: M. B. Z.,

T. b., J. S., W. S. i M. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 10 października 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

1. oddala wszystkie skargi kasacyjne;

**2. orzeka, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania
związane ze swym udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

W toku wszczętego 30 września 1988 r. na wniosek J. B. postępowania o
dział spadku i zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w
Krakowie przy ul. F., stanowiącej współwłasność wnioskodawcy w 2/16 częściach
oraz uczestników M. B. Z. i T. B. po 1/16 części, M. S. w 6/16 częściach oraz J. i

W. S. łącznie w 6/16 częściach, uczestnicy M. S. oraz J. i W. S. wniesli o rozliczenie korzyści uzyskiwanych przez wnioskodawcę i pozostałych uczestników z tytułu posiadania nieruchomości. Natomiast wnioskodawca oraz ci ostatni uczestnicy wystąpili wobec pierwszych uczestników z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu pogorszenia stanu nieruchomości i obniżenia jej wartości oraz utraty korzyści, a wnioskodawca żądał ponadto wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością.

Pierwsze postanowienie działowe zostało uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z 7 lipca 2006 r., II Ca (...), i po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 listopada 2008 r. zniósł współwłasność przez wyodrębnienie lokali mieszkalnych oraz użytkowych i przyznanie ich na własność poszczególnym współwłaścicielom, a ponadto zasądził określone dopłaty oraz rozliczył korzyści z tytułu posiadania nieruchomości za okres od 14 listopada 1984 r. do 29 października 2008 r. i z tego tytułu zasądził od J. B. na rzecz: a) J. i W. S. kwotę 1 214 988,60 zł, b) M. S. kwotę 1 118 453,69 zł (pkt IV); zasądził od M. B. Z. na rzecz: a) J. i W. S. kwotę 1 456 681,63 zł, b) M. S. kwotę 1 305 785,82 zł (pkt V); zasądził od T. B. na rzecz: a) J. i W. S. kwotę 1 424 829,17 zł, b) M. S. kwotę 1 316 711,21 zł (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że J. B. administrował nieruchomością od 1982 r., ale w 1988 r. współwłaściciele J. i W. S. oraz M. S. cofnęli mu pełnomocnictwo i udzielili go W. S., zaś od 2006 r. zarząd sprawuje zarządca sądowy. Współwłaściciele nie zawarli umowy o podziale nieruchomości do użytkowania. Od 1960 r. lokal mieszkalny L. na I piętrze zajmuje J. B., od 1984 r. lokal mieszkalny na II piętrze zajmuje M. B. Z., a lokal mieszkalny na III piętrze od 1985 r. zajmował T. b.. Wszyscy oni byli wyłącznymi posiadaczami kamienicy frontowej, odmówili pozostałym współwłaścicielom wstępu tam, a do grudnia 1990 r. w ogóle nie pozwalali im na wejście na teren nieruchomości. W grudniu 1990 r. J. i W. S. zajęli lokal użytkowy w budynku i prowadzą w nim sklep spożywczo-przemysłowy. Od 1996 r. M. S. przejął pobieranie czynszu najmu za inny lokal sklepowy.

Oceniając roszczenie J. i W. S. oraz M. S. przeciwko J. B., M. B. Z. i T. B. o rozliczenie korzyści uzyskanych z tytułu posiadania rzeczy wspólnej przez

zaoszczędzenie wydatków, jakie musieliby ponieść, gdyby chcieli nająć lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej przysługujący im udział, Sąd Rejonowy odwołał się do stanowiska zajętego w tym przedmiocie w kasatoryjnym postanowieniu Sądu Okręgowego z 7 lipca 2006 r., II Ca (...), który dopuścił możliwość domagania się takiego rozliczenia, jeżeli współwłaściciele nie zawarli umowy o inne rozdzielenie korzyści i nakładów niż przewidziane w art. 206 i 207 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że współwłaściciele nie zawarli takiej umowy ani umowy o podziale nieruchomości *quoad usum*, z nieruchomości korzystali wyłącznie J. B., M. B. Z. i T. B., nie dopuszczając pozostałych współwłaścicieli do współposiadania, czemu oni sprzeciwiali się od 1988 r. W oparciu o opinię biegłego sądowego Sąd ten ustalił, jaki czynsz musieliby płacić w okresie od 14 listopada 1984 r. do 29 października 2008 r. (J. B. i T. B.) i od 18 grudnia 1984 r. do 29 października 2008 r. (M. B. Z.) za najęcie powierzchni mieszkaniowej ponad przysługujący im udział i stwierdził, że J. B. uzyskał z tego tytułu korzyść w kwocie 2 551 922,83 zł, M. B. Z. – 3 090 839,74 zł, a T. B. – 2 978 355,54 zł. Od kwot tych Sąd Rejonowy odliczył koszty zarządu nieruchomością sprawowanego przez J. B., a następnie W. S..

Natomiast za nieuzasadnione Sąd Rejonowy uznał roszczenie J. B., M. B. Z. i T. B. przeciwko pozostałym uczestnikom o odszkodowanie za utraconą wartość nieruchomości z powodu rozbiórki oficyn, zbędne koszty rozbiórki, niezyskany czynsz itp.

Od powyższego postanowienia apelacje wnieśli wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania M. B. Z. i T. B..

Postanowieniem z 11 marca 2010 r., II Ca (...), Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zasądził: na rzecz M S. od J. S. kwotę 1 75 999,37 zł i od W. S. kwotę 210 730,88 zł (pkt IV); na rzecz J. B. od J. S. kwotę 375 269,66 zł (pkt V); na rzecz J. B. od M. B. Z. kwotę 152 561,39 zł i od T. B. kwotę 178 143,95 zł (pkt VI) oraz oddalił wszystkie apelacje w pozostałej części.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, że można żądać rozliczenia korzyści uzyskanych z posiadania nieruchomości w postaci zaoszczędzonych wydatków, jakie musieliby ponieść współwłaściciele korzystający

z nieruchomości, gdyby chcieli wynająć lokale mieszkalne o powierzchni posiadanej przez nich ponad udziały we współwłasności. Swoje wyliczenie oparł na opinii biegłego sądowego wydanej w postępowaniu apelacyjnym i uznał, że rozliczenie to powinno obejmować okres od 22 czerwca 1988 r. do marca 2010 r., gdy wydane zostało przedmiotowe postanowienie, a więc także za okres, gdy J. i W. S. oraz M. S. posiadali część nieruchomości, jednak mniejszą niż przypadający im udział. Jako podstawę tego rozliczenia wskazał art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

W wyniku skarg kasacyjnych wnioskodawcy oraz uczestników T. B., J. i W. S. oraz M. S., obejmujących rozstrzygnięcie o wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę oraz M. B. Z. i T. B., a także o roszczeniu odszkodowawczym za obniżenie wartości nieruchomości i utratę potencjalnych korzyści z nieruchomości, postanowieniem z 14 października 2011 r., III CSK 288/10, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego z 20 listopada 2008 r. w zakresie punktów IV, V i VI oraz w części oddalającej apelację wnioskodawcy i uczestnika T. B. w pozostałym zakresie, a także w części orzekającej o kosztach postępowania dotyczących tych rozstrzygnięć i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy uznał za uzasadnione jedynie zarzuty naruszenia art. 618 § 1 i art. 321 § 1 k.p.c., podniesione we wszystkich skargach kasacyjnych. Stwierdził, że w postępowaniu działowym sąd może orzekać o roszczeniach przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. tylko wtedy, gdy zostały zgłoszone jako podmiotowo i przedmiotowo skonkretyzowane, nie może zatem orzekać ani co do nie zgłoszonych w tym przedmiocie roszczeń, ani ponad żądanie. Tymczasem Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu, z naruszeniem tych zasad, zasądził należność z tytułu posiadania rzeczy wspólnej z jednej strony między M. S. a J. i W. S., a z drugiej strony między wnioskodawcą a jego dziećmi M. B. Z. i T. B., mimo że żadna z tych osób nie zgłaszała wobec siebie jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. Takie roszczenia zgłosili tylko M. S. oraz J. i W. S. wobec wnioskodawcy i jego dzieci, a ci w ogóle negowali możliwość zgłoszenia takich roszczeń i nie dochodzili ich ani wobec innych współwłaścicieli, ani tym bardziej wobec siebie wzajemnie.

Za nieuzasadnione natomiast Sąd Najwyższy uznał podniesione we wszystkich skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c., dotyczące wynagrodzenia za korzystanie (posiadanie) z nieruchomości ponad udział we współwłasności. Stwierdził, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli (art. 206 k.c.) nie obejmuje wszystkich sytuacji, lecz dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na jego podstawie nie można rozwiązać sytuacji, w których ze względu na właściwość rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej, co odnosi się też do sytuacji istniejącej w niniejszej sprawie, w której tylko niektórzy współwłaściciele korzystali z wydzielonych fizycznie części nieruchomości, negując do 1991 r. nawet możliwość wstępu pozostałych na teren nieruchomości. Artykuł 206 k.c. może stanowić podstawę żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział, a art. 224 § 2 i art. 225 k.c. mogą stanowić podstawę rozliczeń z tego tytułu w sytuacji, gdy każdy ze współwłaścicieli w jakimś zakresie, choć odbiegającym od udziałów, korzystał z nieruchomości wspólnej. Jeżeli część współwłaścicieli przez pewien czas nie posiadała w ogóle nieruchomości, a następnie wprowadziła ją posiadała, ale w zakresie nieodpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów, przeciwna wykładnia jest nie tylko sprzeczna z treścią art. 206 k.c., lecz zmierza też do zaakceptowania i utrwalenia nierównego traktowania współwłaścicieli w zakresie uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Sąd Najwyższy uznał, że od 22 czerwca 1988 r., gdy zostało cofnięte pełnomocnictwo dla wnioskodawcy do zarządu nieruchomością, nie można uznać, że posiadanie i korzystanie z nieruchomości było zgodne z art. 206 k.c., skoro tylko niektórzy współwłaściciele korzystali z nieruchomości i do 1990 r. nie dopuszczali pozostałych współwłaścicieli na jej teren, którzy w ogóle nie posiadali nieruchomości, a po tej dacie wprowadziła posiadali, ale w zakresie nieodpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Sąd Najwyższy stwierdził, że chociaż podstawy rozliczenia korzyści nie może

stanowić art. 207 k.c., to jeżeli z powodu charakteru nieruchomości lub faktycznego sposobu władania nią przez niektórych tylko współwłaścicieli, taka sytuacja nie jest zgodna z art. 206 k.c., nakazującym jednakowe traktowanie wszystkich współwłaścicieli, a kolizje sprzecznych interesów współwłaścicieli – w razie braku umowy lub orzeczenia sądu – należy rozwiązywać odpowiednio do wielkości udziałów we współwłasności. Skoro zgodnie z art. 207 k.c. korzyści z rzeczy wspólnej przypadają wszystkim współwłaścicielom odpowiednio do ich udziałów we współwłasności, to współwłaściciel, który posiada rzecz w szerszym zakresie niż mogą to czynić inni współwłaściciele, uzyskuje korzyść, która powinna zostać między nimi rozliczona, a kryterium tego rozliczenia powinna być w takiej sytuacji wielkość przysługujących im udziałów.

W konsekwencji Sąd Najwyższy stwierdził, że choć art. 206 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaściciela, to jednak służy do oceny sposobu posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W razie uznania, że ustalony w danej sprawie sposób jest niezgodny z tym przepisem, wyznaczenie zakresu uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej następuje odpowiednio do wielkości udziałów. Taka sytuacja – w zależności od spełnienia dalszych przesłanek – może dawać podstawy do zastosowania art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Stwierdzenie bowiem, że niektórzy współwłaściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c., pozwala uznać ich w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących im udziałów za posiadacza bez tytułu prawnego, zobowiązanego do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tych współwłaścicieli, którzy zostali pozbawieni możliwości współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej odpowiednio do wielkości udziałów. W świetle ustalonych okoliczności faktycznych taka sytuacja istniała w przedmiotowej sprawie, gdyż wnioskodawca oraz M. B. Z. i T. B., w okresie objętym żądaniem pozostałych uczestników, posiadali nieruchomość wspólną w zakresie przekraczającym wielkość przysługującego im udziału we współwłasności, co nie wynikało z umowy współwłaścicieli ani nie było akceptowane przez pozostałych, a zatem można uznać, że w zakresie przekraczającym wielkość ich udziałów posiadali oni nieruchomość wspólną w sposób niezgodny z art. 206 k.c., wobec

czego byli nieuprawnionymi posiadaczami. Właściwą podstawę prawną rozliczenia między posiadającymi współwłaścicielami a nieposiadającymi współwłaścicielami rzeczy stanowią art. 206 w zw. z art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., a nie art. 207 k.c.

Odnosząc się natomiast do roszczeń wnioskodawcy oraz M. B. Z. i T. B. przeciwko J. i W. S. oraz M. S. o odszkodowanie za zburzenie oficyn i utratę wartości nieruchomości oraz czynszu, Sąd Najwyższy stwierdził, że ponieważ Sąd Rejonowy roszczeń tych nie oddalił, choć w uzasadnieniu stwierdził ich bezzasadność, nie było o nich rozstrzygnięcia, a zatem Sąd Okręgowy powinien przede wszystkim ocenić, czy apelacja w tym zakresie była dopuszczalna. Wskazał też, że podstawą takich roszczeń nie jest art. 415 k.c., lecz przepisy regulujące współwłasność, w kontekście których roszczenia te nie zostały rozważone.

W związku ze śmiercią wnioskodawcy Sąd Okręgowy postanowieniem z 18 lutego 2014 r. zawiesił postępowanie, zaś postanowieniem z 19 lutego 2015 r. odmówił podjęcia zawieszonego postępowania co do roszczeń M. S. oraz J. i W. S. przeciwko J. B. oraz podjął zawieszone postępowanie apelacyjne w pozostałej części.

Postanowieniem z 26 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 20 listopada 2008 r. w punktach Va, Vb, VIa i VIb, zasądzając od M. B. Z. na rzecz J. S. kwotę 4 817,68 zł, na rzecz W. S. – 2 408,84 zł i na rzecz M. S. – 79 056,42 zł, oraz zasądził od T. B. na rzecz J. S. kwotę 4 677,28 zł, na rzecz W. S. – 2 338,64 zł i na rzecz M. S. – 73 380,67 zł, wszystkie kwoty z ustawowymi odsetkami od 27 maja 2015 r., oddalił w pozostałej części roszczenia J. i W. S. oraz M. S. przeciwko M. B. Z. i T. B. o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., odrzucił apelację M. B. Z. co do punktu IV zaskarżonego postanowienia oraz apelację T. B. co do punktów IV, V i VII, oddalił apelacje uczestników w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd II instancji uznał, że wynagrodzenie za korzystanie przez M. B. Z. i T. B. ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. należy się J. i W. S. od 22 czerwca 1988 r. do 30 listopada 1990 r., a M. S. od 22 czerwca 1988 r. do 31 grudnia 1995 r., nie zaś – jak żądali i jak zostało uprzednio zasądzone – do chwili

uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności (11 marca 2010 r.). Stwierdził bowiem, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu kasatoryjnego postanowienia uznał, iż możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c. dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych (co znalazło także potwierdzenie w uchwale 7 sędziów SN z 19 marca 2014 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103). Sąd Okręgowy uznał, że skoro małżonkowie S. od 1 grudnia 1990 r., a M. S. od 1 stycznia 1996 r. uzyskali współposiadanie przedmiotowej nieruchomości, ich roszczenia o wynagrodzenie za niezgodne z art. 206 k.c. korzystanie z nieruchomości przez pozostałych uczestników po tych datach jest nieuzasadnione. Współwłaściciele mogą bowiem współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Ze względu na specyfikę przedmiotowej nieruchomości, jej zgodne współposiadanie i korzystanie mogło polegać tylko na posiadaniu i korzystaniu z pewnych jej części (niewyodrębnionych wówczas pod względem prawnym lokali). W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie nieposiadającego współwłaściciela przeciwko posiadającemu współwłaścicielowi (którego posiadanie uniemożliwia wykonywanie pozostałym prawa współwłaściciela do posiadania całości rzeczy wspólnej) o wynagrodzenie może być dochodzone tylko za czas, kiedy ten wyzuty współwłaściciel nic nie posiadał. Jeżeli natomiast objął już fizycznie wydzieloną część nieruchomości w posiadanie i stan ten utrzymuje się, to traci roszczenie z art. 206 w zw. z art. 224 § 2 lub 225 k.c.

Od powyższego postanowienia skargi kasacyjne wnieśli J. i W. S. oraz M. S., zaskarżając je w części oddalającej ich roszczenia przeciwko pozostałym uczestnikom o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy, postanowieniem z 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, uchylił zaskarżone postanowienie w części oddalającej roszczenie J. i W. S. przeciwko M. B. Z. (pkt I ppkt 1) oraz przeciwko T. B. (pkt I ppkt 3) o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., a także w części

oddalającej takie samo roszczenie M. S. przeciwko M. B. Z. (pkt I ppkt 2) i przeciwko T. B. pkt I ppkt 4), jak również w części orzekającej o kosztach postępowania dotyczących tych roszczeń (pkt V i VI) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy ocenił problematykę ewentualnej nieważności postępowania z uwagi na prowadzenie postępowania nieprocesowego po śmierci wnioskodawcy. Wskazał, że chociaż rozważana sprawa jest formalnie nadal sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości, to doszło już do prawomocnego zniesienia tej współwłasności z dniem 11 marca 2010 r., a sprawa nadal toczyła się jedynie w zakresie zgłoszonych w niej roszczeń dodatkowych przewidzianych w art. 618 k.p.c. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. oraz o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości i utratę potencjalnych korzyści i wynagrodzenia za prowadzenie zarządu. Podkreślił szczególny charakter roszczeń z art. 618 § 1-3 k.p.c., jako niezwiązanych nierozzerwalnie z samym postanowieniem działowym i mogących być przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie o zniesienie współwłasności już po prawomocnym orzeczeniu o wyjściu ze współwłasności. W istocie bowiem sąd rozstrzyga wówczas nie o zniesieniu współwłasności, ale o zgłoszonych w sprawie działowej roszczeniach dodatkowych, które mogą być rozstrzygane odrębnie, postanowieniami częściowymi, odnoszącymi się wyłącznie do określonych uczestników postępowania i zgłoszonych przez nich roszczeń. W konsekwencji za dopuszczalne uznał Sąd Najwyższy prowadzenie postępowania po śmierci wnioskodawcy i wydanie postanowienia częściowego co do roszczeń zgłoszonych na podstawie art. 618 § 3 k.p.c. przez J. i W. S. oraz M. S. przeciwko M. B. Z. i T. B.

o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c.

Odnosząc się do związania wykładnią prawa (art. 398²⁰ k.p.c.), Sąd Najwyższy podkreślił, że odstępianie od takiej wykładni jest uzasadnione jedynie w razie późniejszej zmiany stanu prawnego lub tak zasadniczej zmiany stanu faktycznego sprawy, że do nowo ustalonego stanu faktycznego należy zastosować

przepisy prawa inne niż wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu kasatoryjnym. Żadna z tych sytuacji nie wystąpiła w sprawie, zatem Sąd Okręgowy rozpoznający apelację, jak i Sąd Najwyższy rozpoznający skargi kasacyjne są związane wykładnią przepisów dokonaną przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 2011 r., a dotyczącą art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Nie podzielił też stanowiska zawartego w odpowiedziach na skargi kasacyjne, odnoszącego się do treści i znaczenia uchwały z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, niemającej mocy zasady prawnej. Sąd Najwyższy podkreślił, że bezspornie zakres posiadania nieruchomości wspólnej przez M. S. oraz J. i W. S., gdy już objęli w posiadanie po jednym lokalu, był znacznie mniejszy niż przysługujące im udziały, natomiast zakres posiadania wnioskodawcy i pozostałych uczestników znacznie większy. Podkreślił, że w postanowieniu z 14 października 2011 r. dokonano wykładni przepisów na gruncie ustalonego w sprawie stanu faktycznego oraz zgłoszonych z tego tytułu roszczeń, z uwzględnieniem całego okresu objętego żądaniami, a więc także okresu, gdy małżonkowie S. i M. S. posiadali po jednym lokalu użytkowym w nieruchomości, a zatem w pewnym zakresie korzystali z niej. M. B. Z. i T. B. posiadali nieruchomość wspólną w zakresie przekraczającym wielkość przysługujących im udziałów we współwłasności, a więc w sposób niezgodny z art. 206 k.c., wobec czego byli nieuprawnionymi posiadaczami, zobowiązanymi do rozliczenia się z pozostałymi współwłaścicielami na podstawie art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Jeśli zważyć, że okresem objętym w sprawie żądaniem rozliczenia był ostatecznie okres od 22 czerwca 1988 r. do 11 marca 2010 r., gdy uprawomocniło się postanowienie w części dotyczącej zniesienia współwłasności, to niewątpliwie powyższa wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy, dotyczyła zarówno okresu, gdy J. i W. S. oraz M. S. w ogóle nie posiadali wspólnej nieruchomości ani nie korzystali z niej w żadnym zakresie, jak i okresu, gdy współposiadali ją w zakresie jednego lokalu użytkowego, nieodpowiadającym wielkości udziałów.

Postanowieniem częściowym z 10 października 2018 r. Sąd Okręgowy w K.:

I. zmienił zaskarżone postanowienie w punktach:

1) Va w ten sposób, że zasądził od M. B. Z. na rzecz:

a) J. S., ponad kwotę 4 848,36 zł, wynikającą z punktu 1.1. postanowienia częściowego Sądu Okręgowego z 26 maja 2015 r., II Ca (...), dalszą kwotę 242 970,43 zł, płatną do 10 listopada 2018 r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddalił roszczenie J. S. przeciwko M. B. Z. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w pozostałej części,

b) W. S., ponad kwotę 2 424,18 zł, wynikającą z punktu 1.1. ww. postanowienia częściowego, dalszą kwotę 121 485,21 zł, płatną do 10 listopada 2018 r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddalił roszczenie W. S. przeciwko M. B. Z. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w pozostałej części;

2) Vb w ten sposób, że zasądził od M. B. Z. na rzecz M. S., ponad kwotę 80 287,20 zł, wynikającą z punktu 1.2. ww. postanowienia częściowego, dalszą kwotę 308 614,15 zł, płatną do 10 listopada 2018 r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddalił roszczenie M. S. przeciwko M. B. Z. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w pozostałej części;

3) VIa w ten sposób, że zasądził od T. B. na rzecz:

a) J. S., ponad kwotę 4 256,33 zł, wynikającą z punktu 1.3. ww. postanowienia częściowego, dalszą kwotę 223 341,18 zł, płatną do 10 listopada 2018 r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddalił roszczenie J. S. przeciwko T. B. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w pozostałej części,

b) W. S., ponad kwotę 2 128,16 zł, wynikającą z punktu 1.3. ww. postanowienia częściowego, dalszą kwotę 111 670,59 zł, płatną do 10 listopada 2018 r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddalił roszczenie W. S. przeciwko T. B. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w pozostałej części;

4) VIb w ten sposób, że zasądził od T. B. na rzecz M. S., ponad kwotę 71 534,35 zł, wynikającą z punktu 1.4. ww. postanowienia częściowego, dalszą kwotę

285 978,30 zł, płatną do 10 listopada 2018 r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddalił roszczenie M. S. przeciwko T. B. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w pozostałej części;

II. oddalił apelacje M. B. Z. i T. B. w pozostałej części;

III. oddalił roszczenia J. S., W. S. i M. S. przeciwko M. B. Z. i T. B. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym za okres od 30 października 2008 r. do 11 marca 2010 r.;

IV i V. rozstrzygnął o kosztach postępowania.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotem obecnego rozpoznania były wyłącznie roszczenia J. S., W. S. i M. S. przeciwko M. B. Z. i T. . o korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., o których Sąd Rejonowy orzekł w punktach Va i b oraz Via i b zaskarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, przy czym ostatecznie powierzchnię użytkową oficyny tylnej lewej-garażu ustalił na 32,51 m² – na podstawie zgodnego oświadczenia uczestników na terminie rozprawy apelacyjnej, i uznał za nieprawidłowe ustalenia dotyczące wysokości korzyści uzyskanych przez uczestników M. B. Z. i T. B., polegających na zaoszczędzeniu wydatków, jakie musieliby ponieść, gdyby chcieli nająć zajmowane przez siebie lokale mieszkalne o powierzchni przewyższającej przysługujące im udziały we współwłasności tej nieruchomości. Ustalenie tych korzyści, po uwzględnieniu kosztów zarządu, uzyskanych przez M. B. Z. za okres od 18 grudnia 1984 r. do 29 października 2008 r. na kwotę 3 090 839,74 zł, a korzyści uzyskanych przez T. B. za okres od 14 listopada 1985 r. do 29 października 2008 r. na kwotę 2 978 355,54 zł zostało dokonane przez Sąd Rejonowy w oparciu o wyliczenia biegłego M. M., których Sąd Okręgowy nie podzielił. Sąd II instancji ustalił, że przy przyjęciu czynszu wolnego w całym okresie oraz wartości nominalnych bez waloryzacji, całościowe korzyści/pożytki możliwe do uzyskania z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego L. w okresie od 22 czerwca 1988 r. do 11 marca 2010 r. wynoszą 1 175 789,20 zł, a

do 29 października 2008 r. – 1 069 023,86 zł. Korzyści/pożytki możliwe do uzyskania z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego numer L. w tym samych okresach wynoszą odpowiednio 1 083 631,62 zł i 983 330,98 zł. Możliwy do uzyskania czynsz w tych okresach z lokalu mieszkalnego numer L. wynosi odpowiednio 1 205 017,86 zł i 1 097 501,96 zł. Z kolei możliwy do uzyskania czynsz z tytułu korzystania z lokalu użytkowego LU-3 za okres od 1 stycznia 1996 r. do 11 marca 2010 r. wynosi 1 204 554,98 zł, a do 29 października 2008 r. – 1 071 958,29 zł, zaś z lokalu L. za okres od 1 grudnia 1990 r. do 11 marca 2010 r. – 4 939 605,09 zł, a do 29 października 2008 r. – 4 490 528,93 zł.

Te ustalenia Sąd Okręgowy poczynił na podstawie opinii biegłego W. E. z 7 maja 2018 r., wybierając wariant wyliczenia według czynszu nominalnego. Wyjaśnił, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości może podlegać waloryzacji, ale każda waloryzacja jest wyjątkiem od zasady wynikającej z art. 358¹ § 1 k.c., że spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę sumy nominalnej. Artykuł 358¹ § 3 k.c., nawet w przypadku ustalenia, że doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, nie przewiduje jako zasady dokonania waloryzacji, pozostawia jej zastosowanie ocenie sądu, wymagając rozważenia interesów stron i zasad współżycia społecznego. Przeciwno waloryzacji przemawia, zdaniem Sądu Okręgowego, to, że M. S. i małżonkowie Sobala nie byli pozbawieni innych instrumentów prawnych pozwalających zminimalizować utratę siły nabywczej pieniądza, a mianowicie domagania się zasądzenia odsetek za opóźnienie, które mają również charakter waloryzacyjny. Chodzi tu o odsetki za okresy wcześniejsze niż data wyrokowania, czy uprawomocnienia się postanowienia (bowiem w przypadku narastającego w toku procesu okresu korzystania z rzeczy „ponad udział” jest możliwe zgłaszanie w pierwszej instancji dalszych żądań za kolejne okresy po ich upływie oraz rozbicie wymagalności wynagrodzenia wraz z żądaniem odsetkowym). Sąd Okręgowy miał wreszcie na uwadze potrzebę wyważenia interesów wszystkich uczestników tego postępowania i w ramach tego wyważenia przyjął z jednej strony czynsz nominalny, bez waloryzacji, ale za to w całym okresie wolnorynkowy, a nie w części regulowany. Nie uwzględnił w rozliczeniach lokali użytkowych w postaci kantoru i piwnic; kantor nigdy nie pozostawał w wyłącznym władaniu któregośkolwiek ze współwłaścicieli, był objęty zarządem nieruchomością

wspólną, piwnice zaś do chwili zniesienia współwłasności nie przynosiły żadnego dochodu, wymagały znaczących nakładów, które były czynione w ramach zarządu nieruchomością wspólną, a dzięki ich remontowi doszło do potraktowania ich jako odrębnego lokalu użytkowego, przyznanego małżonkom S., co wpłynęło korzystnie dla skarżących na wysokość spłat w ramach samego zniesienia współwłasności.

Błędem, według Sądu Okręgowego, było dokonanie przez Sąd Rejonowy całościowego rozliczenia w ramach współwłasności przy okazji rozpatrywania żądania M. S. i małżonków S. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. Ujmowanie w tych wyliczeniach takich pozycji, jak koszty zarządu, a tym bardziej koszty (wydatki) poniesione na nieruchomość wspólną, takie jak koszty rozbiórki oficyn, nie powinno mieć miejsca, są to bowiem należności, które mogły i powinny być rozliczane odrębnie, w przypadku zgłoszenia takich żądań. Nie ma, w ocenie Sądu Okręgowego, podstaw do uwzględniania w ramach roszczenia z art. 206 k.c. kwestii nakładów ze strony M. B. Z. i T. B., dotyczących zresztą zasadniczo okresu do 1987 r., zatem sprzed powstania układu własnościowego, jaki obowiązywał od 22 czerwca 1988 r. i mających charakter obligacyjny, podobnie jak i kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Koszty te mogły być przedmiotem odrębnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, niezwiązanych z problematyką korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. Sąd Okręgowy przyjął przy tym, że Sąd Najwyższy przez sformułowanie wniosków o niewątpliwym i bezspornym korzystaniu przez M. B. Z. i T. B. z nieruchomości w relacji do małżonków S. i w zakresie całego okresu objętego ich żądaniem w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., *de facto* odrzucił metodę dochodową liczenia niedoboru/nadwyżki korzyści, odnoszoną do sumy dochodu z całej nieruchomości, tj. z wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych będących przedmiotem wyłącznego korzystania przez któregośkolwiek ze współwłaścicieli (zatem połączoną z uwzględnieniem dochodu możliwego do uzyskania również z lokali użytkowych), odwołując się do braku podstaw do dokonywania wzajemnych rozliczeń z urzędu, niezależnie od zgłoszonych żądań. O tym, czy współwłaściciel korzysta z nieruchomości w sposób zgodny z art. 206 k.c., powinno decydować odniesienie do całej nieruchomości, a

nie do poszczególnych jej prawnie niewyodrębnionych części (np. lokali), bowiem taki współwłaściciel ma prawo korzystać z całej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia i prekluzji roszczeń, połączonych z twierdzeniem, że M. S. oraz J. i W. S. nigdy nie sformułowali żądań, które spełniałyby wszystkie wymogi stawiane żądaniom zgłaszanym w sprawie o zniesienie współwłasności na podstawie art. 618 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy podkreślił, że wytaczając powództwo o takie wynagrodzenie, okresu poprzedzającego jego wytoczenie nie powinno się rozбивać na pewne odcinki czasowe i żądać od nich odrębnie odsetek. Stanowisko to wymaga pewnych modyfikacji w przypadku narastającego w toku procesu okresu bezumownego korzystania z rzeczy, czy też korzystania w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. Przyjmuje się bowiem, że wynagrodzenie to nie może być dochodzone na przyszłość. W przypadku narastającego w toku postępowania sądowego okresu bezumownego korzystania czy korzystania „ponad udział”, należy po upływie dalszego okresu objąć go wyraźnym żądaniem spełniającym wymogi pozwu, a nie tylko oczekiwać, że żądanie zgłoszone na przyszłość samo „zaktualizuje się” po upływie dalszego okresu. W takiej sytuacji różne mogą być terminy wymagalności tego wynagrodzenia za poszczególne odcinki czasowe, co może uzasadniać naliczanie odsetek za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia odrębnie za poszczególne okresy. Przyjęcie, że wynagrodzenie to nie jest świadczeniem okresowym, oznacza, że do 8 lipca 2018 r. znajdował do niego zastosowanie 10-letni termin przedawnienia z art. 118 k.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104). M. S. i małżonkowie S. wielokrotnie w pismach procesowych formułowali m.in. żądania, również ze wskazaniem wysokości żądanych kwot i mechanizmu ich obliczenia, najczęściej w odwołaniu do doręczanych im opinii biegłych. Przy czym, zdaniem Sądu Okręgowego, nie zgłosili oni skutecznie żądania zapłaty wynagrodzenia za okres po 29 października 2008 r. Artykuł 618 § 3 k.p.c. przewiduje, że końcowym terminem zgłoszenia żądań z art. 618 § 1 k.p.c. jest data uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności, zatem w tym przypadku 11 marca 2010 r.

Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do naruszenia przez M. S. i małżonków S. art. 5 k.c. Już sama ocena Sądu Najwyższego o niewątpliwym i bezspornym korzystaniu przez pozostałych uczestników z nieruchomości w sposób naruszający art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. oraz o obowiązku rozliczenia się z tego faktu, daje istotną wskazówkę co do tego, że w zasadzie nie ma w tej sprawie miejsca na negatywną ocenę żądań z punktu widzenia art. 5 k.c.

Ostatecznie Sąd Okręgowy ustalił, że możliwe do uzyskania pożytki/korzyści z lokalu mieszkalnego L. zajmowanego przez M. B. Z. (czynsz jaki należałoby zapłacić korzystając z tego lokalu), w okresie objętym prawidłowo zgłoszonym żądaniem M. S., tj. od 22 czerwca 1988 r. do końca maja 2008 r., wynoszą 1 037 070,26 zł. Jego udział we współwłasności to 6/16 części, zatem należy mu się kwota 388 901,35 zł, od której należało odjąć kwotę 80 287,20 zł (prawomocnie zasądzona postanowieniem Sądu Okręgowego z 26 maja 2015 r.), co dało dalszą kwotę 308 614,15 zł. Możliwe do uzyskania pożytki/korzyści z tego lokalu, w okresie objętym prawidłowo zgłoszonym żądaniem J. S. i W. S., tj. od 22 czerwca 1988 r. do końca 25 października 2007 r., wynoszą 991 275,19 zł. Udział J. S. we współwłasności to 4/16 części, zatem należy jej się kwota 247 818,79 zł, od której należało odjąć kwotę 4 848,36 zł (prawomocnie zasądzoną ww. postanowieniem), co dało dalszą kwotę 242 970,43 zł. Udział W. S. we współwłasności to 2/16 części, zatem należy mu się kwota 123 909,39 zł, od której należało odjąć kwotę 2 424,18 zł (prawomocnie zasądzoną ww. postanowieniem), co dało dalszą kwotę 121 485,21 zł.

Możliwe do uzyskania pożytki/korzyści z lokalu mieszkalnego L. zajmowanego przez T. B. w okresie od 22 czerwca 1988 r. do końca maja 2008 r. wynoszą 953 367,08 zł. M. S. należy się 6/16 z tej kwoty, czyli kwota 357 512,65 zł, od której należało odjąć kwotę 71.534,35 zł (prawomocnie zasądzoną ww. postanowieniem), co dało dalszą kwotę 285 978,30 zł. Możliwe do uzyskania pożytki/korzyści z tego lokalu mieszkalnego w okresie od 22 czerwca 1988 r. do końca 25 października 2007 r. wynoszą 910 390,06 zł. J. S. należy się 4/16 z tej kwoty, czyli kwota 227 597,51 zł, od której należało odjąć kwotę 4 256,33 zł (prawomocnie zasądzoną ww. postanowieniem), co dało dalszą kwotę 223 341,18

zł. W. S. należy się zaś 2/16 z kwoty 910 390,06 zł, co daje kwotę 113 798,75 zł, od której należało odjąć kwotę 2 128,16 zł (prawomocnie zasądzoną ww. postanowieniem), co dało dalszą kwotę 111 670,59 zł.

Brak było przy tym, zdaniem Sądu Okręgowego, podstaw do przyjmowania solidarności czynnej po stronie małżonków S., gdyż przysługujące im udziały we współwłasności nie stanowiły przedmiotu wspólności majątkowej małżeńskiej. Ubocznie Sąd ten zauważył, że przy zastosowaniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych jednolitego kryterium nadwyżki w powierzchni odnoszonej do sumy powierzchni wszystkich zabudowań, należałoby dojść do wniosku, że zajmując lokale użytkowe, małżonkowie S. i M. S. zajmowali powierzchnię „w granicach udziału”, a nawet znacznie mniejszą.

Odrębne, ale tożsame treściowo skargi kasacyjne od powyższego postanowienia w określonej części wnieśli uczestnicy M. B. Z. i T. B., zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 180 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 510 § 1 i 2 w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., co skutkowało nieważnością postępowania (art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c.):

- na skutek prowadzenia postępowania drugoinstancyjnego i prawomocnego osądzenia roszczeń uzupełniających (art. 618 w zw. z art. 206 k.c.) małżeństwa S. i M. S. względem M. B. Z. i T. B. w sprawie toczącej się bez udziału następczyni prawnej wnioskodawcy – J. S. B., chociaż pomiędzy małżonkami S. i M. S. a pozostałymi uczestnikami i wnioskodawcą zachodziła sprzeczność interesów, a poza tym w toku postępowania drugoinstancyjnego doszło do prawomocnego ustalenia następczyni prawnej po zmarłym wnioskodawcy;

- gdy z art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c. wynika, że w przypadku prawomocnego ustalenia następców prawnych zmarłego wnioskodawcy w sprawie o zniesienie współwłasności i dokonanie rozliczeń między uczestnikami o sprzecznych interesach, sąd orzekający w sprawie powinien prowadzić postępowanie z udziałem następców prawnych wnioskodawcy nie zaś wydawać postanowienie częściowe, które *de facto* rozstrzyga o prawach i obowiązkach następców wnioskodawcy niebiorących udziału w postępowaniu i tworzy faktyczny prejudykat dla tych roszczeń;

- gdy następczyni prawna wnioskodawcy została pozbawiona możliwości obrony przysługujących jej praw, albowiem nie brała udziału w postępowaniu, które *de facto* ingerowało w sferę jej praw i obowiązków (w postępowaniu tym została wydana opinia biegłego, która wyliczała roszczenia należne od wnioskodawcy);

2) art. 398²⁰ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na niezasadnym przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że jest związany wykładnią prawa wyrażoną przez Sąd Najwyższy w postanowieniach z 14 października 2011 r., III CSK 288/10, i z 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, w myśl której przesądzone zostało, że w stosunku do uczestników B. spełniły się wszystkie przesłanki roszczeń pozostałych uczestników za okresy następujące po 1 grudnia 1990 r. (roszczenie uczestników S.) i 1 stycznia 1996 r. (roszczenie M. S.) oraz, że niedopuszczalne jest zastosowanie kompleksowej dochodowej metody rozliczeń, polegającej na zsumowaniu potencjalnych dochodów, jakie w spornym okresie czasu przynieść mogły lokale zajmowane przez wszystkich uczestników, odniesienie tych dochodów do wielkości przysługujących im udziałów, a jedynie uzasadnioną metodą rozliczeń jest „ograniczona metoda dochodowa” polegająca na obliczeniu dochodów, jakie w spornym okresie czasu przynosiły lokale mieszkalne zajmowane przez uczestników B. „z przekroczeniem udziałów”, a następnie obliczenie jaka część tych dochodów odpowiada udziałowi uczestników S. i S.;

3) art. 365 § 1 w zw. z 366 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 523 k.p.c. polegające na bezzasadnym przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że postanowienie tego Sądu z 26 maja 2015 r., w kwestii wynagrodzenia należnego od uczestników B. na rzecz uczestników S. za okres od 22 czerwca 1988 r. do 30 listopada 1990 r. oraz na rzecz M. S. za okres od 22 czerwca 1988 r. do 31 grudnia 1995 r. wiąże Sąd Okręgowy przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że zamyka możliwość „ponownego” badania przesłanek z w art. 206 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., a w konsekwencji Sąd Okręgowy jest związany tym rozstrzygnięciem co do zrealizowania się przesłanek odpowiedzialności uczestników B. również za okres od 1 grudnia 1990 r. (względem uczestników S.) oraz od 1 stycznia 1996 r. (względem M. S.), jak również, że z tej przyczyny Sąd nie może zasądzić tytułem wynagrodzenia za korzystanie ponad udział z rzeczy wspólnej kwot niższych niż te,

które wynikają z prawomocnej części ww. postanowienia, natomiast może zasądzić kwoty wykraczające ponad kwoty prawomocnie zasądzone tym orzeczeniem;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 618 § 1 i 3 w zw. z art. 187 § 1 w zw. z art. 130 § 1-2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 117 § 1 i 2, art. 118, 120 § 1 i art. 123 § 1 k.c. przez przyjęcie, że uczestnicy Sobala zgłosili skutecznie roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy sprzecznie z art. 206 k.c. za okres od 22 czerwca 1988 r. do 25 października 2008 r., a M. S. za okres od 22 czerwca 1988 r. do 31 maja 2008 r., podczas gdy do daty uprawomocnienia się postanowienia działowego nie zgłosili oni w prawidłowy sposób takich roszczeń, gdyż ich żądania nie były dostatecznie sprecyzowane, a w szczególności nie obejmowały kwoty roszczenia, okresu, za który się domagają wynagrodzenia oraz podmiotu, od którego domagają się zapłaty, w konsekwencji czego nie doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia;

2) art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zw. z art. 206 k.c. przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że datą „dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy”, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. i od której możliwe jest naliczanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, może być dzień przedstawienia przez współwłaściciela stanowiska w przedmiocie wniosku o zniesienie współwłasności, podczas gdy taką czynnością w sprawach dotyczących korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela z naruszeniem art. 206 k.c. może być wytoczenie powództwa o dopuszczenie do współposiadania względnie o podział rzeczy do używania, co nie miało nigdy miejsca w niniejszej sprawie; za taką czynność nie można również uznać skierowania przeciwko uczestnikom B. „roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie ponad udział”;

3) art. 224 § 1 i 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 7 i 206 k.c. przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że uczestnicy B. nie posiadali nieruchomości wspólnej w dobrej wierze, co wyłączałoby zasadność roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości wspólnej bez podstawy prawnej na podstawie art. 206 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., podczas gdy do wydania postanowienia w sprawie III CSK 288/10 istnienie między współwłaścicielami roszczenia o korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej było sporne i dopiero to postanowienie przesądziło tę kwestię, a poza tym korzystając z zajmowanych przez siebie lokali, uczestnicy

B.

pozostawali

w uzasadnionym przeświadczeniu, że jest to prawidłowy i jedyny możliwy podział nieruchomości (z uwagi na jej układ lokalowy), zaś małżonkowie S. i M. S. nie kierowali przeciw nim pozwu o dopuszczenie do współposiadania; dodatkowo, sporne lokale zostały zajęte przez wnioskodawcę i uczestników B. jedynie w celu przeciwdziałania ich nacjonalizacji, zaś pozostali uczestnicy przez cały okres postępowania mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a od 1 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1996 r. korzystali z lokali użytkowych L. i L.;

4) art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 206 k.c. w zw. z art. 322 k.p.c. przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie oraz przyjęcie, że wynagrodzenie za korzystanie z części rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. winno być obliczane z wykorzystaniem „ograniczonej metody dochodowej”, polegającej na wyliczeniu wynagrodzenia za korzystanie z części rzeczy, z której korzystali współwłaściciele posiadający tę część rzeczy (uczestnicy B. – lokale L. i L.), a następnie obliczeniu z pomocą udziału we współwłasności, jaka część z tego wynagrodzenia powinna przypaść współwłaścicielom nieposiadającym tę część rzeczy (pozostałym uczestnikom), podczas gdy prawidłowa wykładnia i prawidłowe zastosowanie tych przepisów powinno doprowadzić do zastosowania „kompleksowej metody dochodowej”, która polega na wyliczeniu różnicy pomiędzy udziałem współwłaściciela w kwocie wynagrodzenia za korzystanie z całej rzeczy a wysokością wynagrodzenia za korzystanie z tej części rzeczy, z której współwłaściciel rzeczywiście korzystał;

5) art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 206 k.c. w zw. z art. 11 ust. 1 zd. 2, art. 14 ust. 3, art. 22 ust. 1 pkt 2, art. 30 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (tekst jedn. Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165; dalej: „pr.lok.”) w zw. § 1 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe w zw. z art. 20 ust 3 i art. 56 ust. 1-2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 1998 r. poz. 787 ze zm.) w zw. z art. 9 ust. 1 w zw. z art. 8a ust. 1-4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (aktualnie: tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie oraz przyjęcie, że dla obliczenia

wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. zastosowanie powinien znaleźć czynsz wolnorynkowy w całym okresie objętym powództwem, podczas gdy obowiązujące w latach 1988-2010 zasady ustalania i podwyższania czynszu za korzystanie z nieruchomości, w tym czynszów regulowanych wynikające z ww. przepisów prawa, winny zostać wzięte pod uwagę podczas obliczania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej, gdyż miały one wpływ na faktyczne kształtowanie się stawek rynkowych;

6) art. 5 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 206 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że dochodzenie przez małżonków S. i M. S. wynagrodzenia za korzystanie przez pozostałych uczestników z nieruchomości wspólnej w sposób wykraczający ponad udział we współwłasności nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności, podczas gdy działania uczestników B. uniemożliwiły przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa, do wydania w 2011 r. postanowienia w sprawie III CSK 288/10 nie było jasne, czy formułowane roszczenia są w ogóle dopuszczalne i jak winny być wykładane przepisy stanowiące jego podstawę, wobec czego uczestnicy B. mieli prawo żywić uzasadnione przekonanie, że zajmując lokale mieszkalne, nie naruszają praw pozostałych współwłaścicieli, a zatem pozostają w dobrej wierze, a kierowanie roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie ponad udział naruszało zasady słuszności oraz stało w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności, ponieważ zajmowane przez uczestników B. lokale mieszkalne nie nadawały się do zgodnego posiadania przez wszystkich współwłaścicieli, a były wykorzystywane przez nich wyłącznie celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zaś potrzeby mieszkaniowe małżonków S. i M. S. były zaspokojone poza nieruchomością wspólną, a ponadto korzystali oni z najbardziej dochodowych części nieruchomości na swój własny użytek.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonych częściach ze zniesieniem postępowania w części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia w części wniósł także uczestnik M. S., zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 398²⁰ w zw. z art.13 § 2 k.p.c. przez dokonanie ocen prawnych odmiennych i sprzecznych z wykładnią art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wyrażoną przez Sąd Najwyższy w postanowieniach z 14 października 2011 r., III CSK 288/10, i z 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, co doprowadziło do oddalenia żądania skarżącego o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej ponad zasądzone kwoty;

2) art. 618 § 1 i 3 i art. 383 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. polegające na przyjęciu, że uprawomocnienie się postanowienia Sądu I instancji w zakresie podziału fizycznego nieruchomości rzeczy wspólnej, a następnie uchylonego przez Sąd Najwyższy w następstwie uwzględnienia skarg kasacyjnych, w sytuacji gdy roszczenia te nie uległy przedawnieniu, spowodowało prekluzję co do nich;

II. naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. art. 358¹ § 3 k.c. przez jego niezastosowania, polegający na nieuwzględnieniu zgłoszonego przez skarżącego żądania waloryzacji wynagrodzenia za korzystanie przez uczestników B. z nieruchomości wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., mimo że przez 30-letni okres trwania niniejszego postępowania doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, czego dowodzi opinia biegłego W. E. z 7 maja 2018 r.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia w części wnieśli także uczestnicy J. i W. S., zarzucając naruszenie art. 618 § 1 i 3 k.p.c.

i art. 383 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 358¹ § 3 k.c., analogicznie jak M. S., wnosząc podobnie, jak on.

W odpowiedziach na skargi kasacyjnej przeciwników uczestnicy wnieśli o ich oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Z uwagi na śmierć uczestnika T. B. postanowieniem z 30 września 2020 r. postępowanie kasacyjne zostało zawieszone, a następnie podjęte postanowieniem z 25 kwietnia 2022 r. z udziałem jego następców prawnych – B. J. B. i A. M. B. S.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawy kasacyjne skarg kasacyjnych M. B. Z. i T. B. są tożsame, a zatem należało odnieść się do nich łącznie.

Najdalej idący zarzut dotyczył nieważności postępowania na skutek, zdaniem tych skarżących, prowadzenia postępowania drugoinstancyjnego i prawomocnego osądzenia roszczeń uzupełniających (art. 618 k.p.c. w zw. z art. 206 k.c.) uczestników – małżeństwa S. i M. S. względem uczestników M. B. Z. oraz T. B. w sprawie toczącej się bez udziału następczyni prawnej wnioskodawcy, w wyniku czego miało dojść do pozbawienia możliwości obrony przez nią praw.

Nieważność postępowania (art. 379 k.p.c.) jest konsekwencją poważnych uchybień procesowych sądu, których ciężar oraz znaczenie dla prawidłowości postępowania są tak doniosłe, że powoduje konieczność ich uwzględnienia przez sąd drugiej instancji (gdy chodzi o nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji) oraz Sąd Najwyższy (w przypadku nieważności postępowania przed sądem drugiej instancji) nie tylko na zarzut strony sformułowany w apelacji lub skardze kasacyjnej, ale także z urzędu (wyrok SN z 28 czerwca 2019 r., IV CSK 242/18). Pozbawienie możliwości obrony swych praw zachodzi, jeżeli z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, których nie można było usunąć przed wydaniem orzeczenia w danej instancji, strona nie mogła, wbrew swej woli, brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (wyrok SN z 18 czerwca 2021 r., IV CSKP 92/21). Przy czym, aby można było mówić o pozbawieniu możliwości obrony praw danego podmiotu, osoba

zainteresowana powinna mieć status strony. Nie można zaś mówić o nieważności postępowania w przypadku pozbawienia możliwości obrony praw osoby, która nie uzyskała statusu strony. Niewzięcie bowiem przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (uchwała SN z 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98).

W kontekście powyższego nie można pominąć wywodów Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu postanowienia z 18 maja 2017 r., III CSK 108/16. Wyjaśniono w nim bowiem, że dopuszczalne było prowadzenie postępowania i wydanie postanowienia częściowego co do roszczeń zgłoszonych na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. przez uczestników J. i W. S. oraz M. S. przeciwko uczestnikom M. B. Z. i T. B. o wynagrodzenie za korzystanie ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. bez udziału następczyni prawnej wnioskodawcy. Roszczenia te nie są nierozzerwalnie związane z samym postanowieniem działowym i mogą być rozstrzygnięte w sprawie o zniesienie współwłasności toczącej się nadal już po prawomocnym orzeczeniu o wyjściu ze współwłasności. W istocie bowiem sąd rozstrzyga wówczas już nie o zniesieniu współwłasności, ale o zgłoszonych w sprawie działowej roszczeniach dodatkowych między określonymi uczestnikami postępowania.

Taka sama sytuacja wciąż miała miejsce, a więc gdy sprawa trafiła po raz kolejny do Sądu Najwyższego. Przedmiotem rozpoznania na aktualnym etapie postępowania była bowiem jedynie kwestia rozliczeń pomiędzy uczestnikami. W żadnym stopniu przedmiot rozstrzygnięcia nie miał wpływu na prawa i obowiązki spadkodawczyni wnioskodawcy, która – jak należy wskazać na marginesie – zawarła ugodę sądową w zakresie swoich zobowiązań (protokół rozprawy apelacyjnej z 22 listopada 2021 r.). Postępowanie dotyczy bowiem jedynie skonkretyzowanych roszczeń małżonków S. i M. S.; sąd może zatem wydawać w przedmiocie ich rozstrzygnięcia postanowienia częściowe. Również z treści samej sentencji zaskarżonego postanowienia nie wynika, żeby procedowany przedmiot sprawy tyczył się bezpośrednio praw i obowiązków J. S. B..

Odnosnie do kwestii związania Sądu Okręgowego wykładnią dokonaną w postanowieniach wydanych w sprawach III CSK 288/10 i III CSK 108/16 zauważenia wymaga, że moc wiążąca orzeczenia Sądu Najwyższego zapadłego w sprawie ogranicza się tylko do wykładni prawa i nie obejmuje – inaczej niż stanowi to art. 386 § 6 k.p.c. dotyczący wyroku sądu II instancji – wskazań co do dalszego postępowania. Wykładnia prawa dokonana w orzeczeniu przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania może stać się nieaktualna, jeżeli nastąpiła zmiana stanu faktycznego (wyrok SN z 19 marca 2009 r., IV CSK 492/08).

Ponieważ sąd, któremu sprawa została przekazana, jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy, to nie może przepisów prawa (materialnego i procesowego) interpretować odmiennie, niż to wynika z uzasadnienia orzeczenia zapadłego przed Sądem Najwyższym. Należy jednak pamiętać, że związanie sądu niższej instancji wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy nie obejmuje kwestii, nawet będących jej przedmiotem, lecz wykraczających poza przesłanki pozytywnego lub negatywnego ustosunkowania się do podstaw kasacyjnych, a także poglądów prawnych wypowiedzianych na marginesie orzeczenia. Ponadto sąd, któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania, nie jest związany wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku uchylającego, jeżeli doszło w związku z przeprowadzeniem nowych dowodów do ustalenia odmiennej podstawy faktycznej, w porównaniu do podstawy zaskarżonego wcześniej wyroku, a więc w razie zmiany stanu faktycznego lub prawnego (wyrok SN z 13 października 2020 r., II UK 19/19).

Powyższe uwagi, istotne w kontekście art. 398²⁰ k.p.c., mają podstawowe znaczenie. Po pierwsze, chodzi o kwestię możliwości prowadzenia postępowania bez udziału spadkobierczyni wnioskodawcy. Przesądził to jednoznacznie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, i aktualnie rozpoznając sprawę, Sąd Najwyższy wyrażony tam pogląd nie tylko podziela, ale jest również nim związany z uwagi na treść powołanego przepisu. Nie ma konieczności powtarzania argumentów powołanych w uzasadnieniu tego postanowienia, wystarczy się do nich odwołać. W konsekwencji, w niniejszej

sprawie po śmierci wnioskodawcy dopuszczalne było prowadzenie postępowania i wydanie postanowienia częściowego co do roszczeń zgłoszonych na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. przez uczestników J. i W. S. oraz M. S. przeciwko uczestnikom M. B. Z. i T. B. o wynagrodzenie za korzystanie ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. Nie doszło zatem w tym zakresie do nieważności postępowania, co powoduje, że zarzut zawarty w skargach kasacyjnych dotyczący art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c. był bezzasadny, przy czym nieprawidłowe było odwołanie się do punktu 2 tego artykułu, albowiem nie chodziło – jak można wywieść z treści skarg kasacyjnych – o brak zdolności sądowej lub procesowej następczyni prawnej wnioskodawcy.

Po drugie, kwestia związania (art. 398²⁰ k.p.c.) dotyczyła uznania ziszczenia się przesłanek roszczeń mających swoje źródło w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Sąd Najwyższy w sprawie III CSK 108/16 w sposób klarowny wyjaśnił, że chociaż art. 206 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaściciela, to jednak służy do oceny sposobu posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W razie uznania, że ustalony w danej sprawie sposób jest niezgodny z tym przepisem, wyznaczenie zakresu uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej następuje odpowiednio do wielkości udziałów. Taka sytuacja – w zależności od spełnienia dalszych przesłanek – może dawać podstawy do zastosowania art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził, że niektórzy współwłaściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c., co pozwala uznać ich w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących im udziałów za posiadaczy bez tytułu prawnego, zobowiązanych do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tych współwłaścicieli, którzy zostali pozbawieni możliwości współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej odpowiednio do wielkości udziałów.

Pogląd ten został wyrażony w zakresie rozpatrywania przez Sąd Najwyższy zarzutów odnoszących się do art. 224 § 2 i art. 225 k.c., a zatem pozostawał on wiążący dla Sądu Okręgowego, jak i aktualnie dla Sądu Najwyższego. Ponadto Sąd Okręgowy również we własnym zakresie rozważył zaistnienie przesłanek uprawniających do dokonania rozliczenia. Co więcej, postanowienie Sądu

Okręgowego z 26 maja 2015 r. uprawomocniło się w części, co niewątpliwie rodzi skutki w sferze prawnej. Zgodnie bowiem z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych – także inne osoby. Związanie wskazanych podmiotów prawomocnym orzeczeniem sądowym oznacza, że muszą one liczyć się z wydanym orzeczeniem, tj. nie mogą go ani zmieniać, ani podejmować jakichkolwiek innych działań nie uwzględniających jego wydania. Tę cechę prawomocnego orzeczenia określa się mianem mocy wiążącej. Z kolei zgodnie z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

Obydwa te skutki prawomocnego formalnie orzeczenia (moc wiążącą oraz powagę rzeczy osądzonej) określa się łącznie mianem prawomocności materialnej. Rodzi ona dwojakiego rodzaju skutki: pozytywny i negatywny. Skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej przejawia się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzeczą osądzoną) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku, a więc w ostatecznym rezultacie procesu uwzględniającym stan rzeczy na datę zamknięcia rozprawy. Negatywną konsekwencją procesową tego, że prawomocny wyrok korzysta z powagi rzeczy osądzonej, jest natomiast wyłączenie możliwości skutecznego wszczęcia postępowania w tym samym przedmiocie i między tymi samymi stronami, tj. zasada *ne bis in idem* (wyrok SN z 5 października 2021 r., I NSNc 49/19).

Postanowienie Sądu Okręgowego z 26 maja 2015 r., II Ca (...), ma zatem w zakresie nieuchylonym skutek wiążący i korzysta z powagi rzeczy osądzonej. Związanie prawomocnym orzeczeniem pozostaje wiążące w zakresie ustalenia, w jakim okresie sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez M. B. Z. i T. B. wykraczał poza zasady wynikające z art. 206 k.c. Należy również zauważyć, że Sąd Okręgowy wskazał na s. 29 uzasadnienia, że samo związanie wynikające z

postanowienia Sądu Okręgowego z 26 maja 2015 r. nie może być równoznaczne z przesądzeniem zasady odpowiedzialności za dalszy okres, bowiem przedmiotem tego rozstrzygnięcia nie była zasada odpowiedzialności na przyszłość. Zasadę tę, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, w sposób wiążący rozstrzygnęło stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniach z 2011 i 2017 r. (w sprawach III CSK 108/16 i III CSK 288/10). Jak zostało już ponadto wskazane powyżej, Sąd Okręgowy dokonał także samodzielnej oceny zaistnienia przesłanek odpowiedzialności uczestników B. na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. i nie ma podstaw, aby tę ocenę kwestionować.

Nie budziło także wątpliwości, że zarówno M. S., jak i małżonkowie S. zgłosili skutecznie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. Nie należy tracić bowiem z pola widzenia, iż postępowanie w przedmiocie roszczeń uczestników toczy się już od wielu lat. Powyższe skutkowało również ewolucją orzecznictwa w przedmiocie materii związanej ze zniesieniem współwłasności oraz wzajemnymi rozliczeniami współwłaścicieli. Zgodnie z aktualnym stanowiskiem Sądu Najwyższego roszczenia dotyczące żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i równowartości pobranych pożytków z tej rzeczy mają charakter roszczeń procesowych, które – z uwagi na wyraźne wskazanie ustawowe – dochodzone są w ramach postępowania nieprocesowego (art. 618 § 1 i 2 k.p.c.). Konsekwencją tego założenia jest to, że zgłoszenie tych roszczeń, jak i dalsze postępowanie ich dotyczące prowadzone jest według zasad przewidzianych dla postępowania procesowego. Wniosek uczestnika powinien spełniać wymagania dotyczące pozwu, stosownie do art. 187 § 1 k.p.c., poprzez dokładne sprecyzowanie żądania co do wysokości i jego podstawy faktycznej. Niedopełnienie tych wymagań, prowadzić powinno do wdrożenia postępowania mającego na celu usunięcie stwierdzonych braków oraz zwrot pisma, jeżeli nie dojdzie do ich wyeliminowania. Rozszerzenie powództwa przez żądanie zasądzenia dalszych kwot, za dalszy okres należy ocenić jako zgłoszenie nowego żądania, które powinno spełniać takie same warunki, jak przewidziane dla pozwu (postanowienie SN z 22 czerwca 2018 r., II CSK 497/17).

Powyższy pogląd Sądu Najwyższego jest ugruntowany, bowiem również zgodnie z najnowszym orzecnictwem do żądania rozliczenia wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, o jakich mowa w art. 618 § 1 k.p.c., stosuje się przepisy postępowania procesowego. Oznacza to, że domagający się zwrotu pożytków, nakładów bądź wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bądź innych roszczeń zobowiązany jest dokładnie określić swoje żądanie, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a żądaniem tym sąd jest związany stosownie do art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (postanowienie SN z 10 grudnia 2020 r., I CSK 767/18).

Uczestnicy powinni zatem określić żądanie kwotowo oraz sprecyzować podstawę faktyczną roszczenia, co obejmuje również wskazanie tytułu domagania się zapłaty. Chronologicznej i słusznej oceny zgłaszanych roszczeń uczestników Sąd Okręgowy dokonał na s. 48 i n. uzasadnienia. Z żądań małżonków Sobala i M. S. wynikało precyzyjnie, jakich kwot oraz za jaki okres domagają się od skarżących. Na tożsamym stanowisku stanął Sąd Najwyższy w sprawie III CSK 288/10 (postanowienie SN z 14 października 2011 r.), wskazując, że roszczenia były zgłaszane przez tych uczestników wobec M. B. Z. i T. B.. W orzecnictwie Sądu Najwyższego nie budzi przy tym wątpliwości, że roszczenia z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. nie mają charakteru roszczeń okresowych, ale jednorazowych (zob. postanowienie SN z 22 czerwca 2018 r., II CSK 497/17), zgodnie zatem z art. 118 k.c. zastosowanie do nich znajdował 10-letni termin przedawnienia (aktualnie termin 6-letni).

Zarzuty podniesione w skargach kasacyjnych, że M. B. Z. i T. B. pozostawali w dobrej wierze, nie miały żadnego uzasadnienia. Co prawda z art. 7 k.c. wynika domniemanie dobrej wiary, jednak zachodzi ona w sytuacji, gdy dana osoba nie wiedziała i przy dołożeniu należytej staranności (art. 355 k.c.) nie mogła się dowiedzieć, że określone prawo przysługuje innej osobie.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przytoczony przepis przyjmuje jako regułę współposiadanie całej

rzeczy przez współwłaścicieli. Jednakże takie współposiadanie jest praktycznie możliwe tylko do określonych części rzeczy wspólnej (uchwała SN z 19 lipca 1983 r., III CZP 32/83, OSNC 1984, nr 2-3, poz. 26).

Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień (postanowienie SN z 10 lutego 2016 r., I CSK 55/15).

Słusznie zatem wskazał Sąd Okręgowy, że uczestnicy B. niejako zawłaszczyli lokale na drugim i trzecim piętrze kamienicy, naruszając tym samym uprawnienie małżeństwa S. i M. S. do współposiadania (powyższe okoliczności wynikają z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd *meriti*). Należy także przyznać rację stanowisku Sądu Okręgowego, który wyjaśnił w motywach zaskarżonego orzeczenia, że: „Nie można przyjąć, aby Sąd Najwyższy pozostawił Sądowi Okręgowemu w obecnej sprawie otwartą kwestię tego, czy M. B. Z. i T. B. korzystali z przedmiotowej nieruchomości w zakresie zgodnym z art. 206 k.c., czy też zaszły przesłanki uzasadniające zapłatę przez nich wynagrodzenia na rzecz M. S., J. S. i W. S. za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w oparciu o art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 206 k.c. Twierdzenie, że ta ocena pozostała otwarta i powinna być przedmiotem dalszego postępowania, pozostaje w oczywistej sprzeczności z argumentacją Sądu Najwyższego zawartą w obu rozważanych postanowieniach, przy czym nawet dobitniej została ona wyrażona w postanowieniu z 2017 r., z wyraźnym podkreśleniem, że ocena Sądu Najwyższego z postanowienia 2011 r. ma charakter wiążący i dotyczy ona całego okresu objętego żądaniami małżonków S. i M. S.”. Analizując zakres korzystania z

nieruchomości w poszczególnych okresach Sąd Najwyższy w obu postanowieniach za bezsporne przyjął to, że zakres posiadania nieruchomości wspólnej przez uczestników S. oraz M. S., gdy już objęli w posiadanie po jednym lokalu, był znacznie mniejszy niż przysługujące im udziały, natomiast zakres posiadania wnioskodawcy i pozostałych uczestników znacznie większy.

Rację należy przyznać Sądowi Okręgowemu, że w zakresie istnienia po stronie skarżących złej wiary Sąd Najwyższy już się wypowiadał, stan faktyczny nie uległ zmianie, a zatem uznać należy, iż pozostaje wiążące wyrażone uprzednio stanowisko Sądu Najwyższego odnoszące się do tej kwestii. Skarżący mylą przy tym dobrą wiarę co do przysługiwania im prawa (a w konsekwencji posiadania rzeczy) z wiedzą (lub jej brakiem) co do istnienia roszczeń między współwłaścicielami. Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.), M. B. Z. i T. B. posiadali nieruchomość (i władali nią) ponad przysługujący im udział, czego byli świadomi, nie dopuszczając (wraz z wnioskodawcą) nawet w ogóle w pewnym okresie pozostałych uczestników do posiadania. Czym innym jest natomiast kwestia, czy byli oni świadomi konieczności rozliczenia się w związku z takim stanem rzeczy na podstawie art. 206 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c., o czym przesądził Sąd Najwyższy w powołanej przez skarżących (i Sąd Okręgowy) uchwale 7 sędziów z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12. Nie wpływa to jednak w żaden sposób na korzystanie z określonego prawa w dobrej lub złej wierze.

Przesądza to również *a limine* o niezasadności podnoszonych przez skarżących zarzutów dotyczących konieczności określenia początkowej daty dowiedzenia się przez nich o wytoczeniu powództwa i możliwości naliczania od tej daty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Podstawową przesłanką zastosowania art. 224 § 2 k.c. jest bowiem dobra wiara samoistnego posiadacza. Niezależnie od tego, nawet gdyby skarżący posiadali nieruchomość w dobrej wierze, to nie sposób nie zgodzić się z Sądem Okręgowym, że pisma procesowe pozostałych uczestników z 5 lutego 1989 r. i 8 marca 1989 r., zmierzające do pozbawienia skarżących posiadania, wyznaczały granicę, od której powinno się naliczać wynagrodzenie należne uczestnikom; w tych pismach małżonkowie S. i M. S. sprzeciwili się bowiem przyznaniu całej nieruchomości skarżącym.

Odnosnie do zastosowania czynszu wolnorynkowego, to wymaga zauważenia, że zgodnie z art. 14 ust. 2 pr.lok. czynsz najmu w domach jednorodzinnych i lokalach mieszkalnych zamieszkiwanych co najmniej w części przez właścicieli lub ich osoby bliskie w rozumieniu art. 9 ust. 1 pr.lok., a także lokali oddanych w najem na podstawie art. 33 ust. 3 pr.lok. oraz czynsz podnajmu strony ustalały na podstawie wzajemnego porozumienia. Jak słusznie zaakcentował Sąd Okręgowy, oddanie w najem na podstawie tego ostatniego przepisu dotyczyło właśnie domów jednorodzinnych, lokali lub domów wielomieszkaniowych, co do których właściciel uzyskał prawo zamieszkania w nich z uwagi na ich opróżnienie, a tym samym i prawo do wynajęcia ich po cenach wolnorynkowych. Ustalanie natomiast wysokości czynszu na podstawie wzajemnego porozumienia to nic innego jak czynsz wolnorynkowy, bowiem w typowej sytuacji, która nie jest obciążona reglamentacją ustawową, strony stosunku najmu ustalają wysokość czynszu właśnie na podstawie „wzajemnego porozumienia”, czyli umownie. Gdyby zatem rodzina B. opuściła zajmowane lokale, stawki czynszu określone byłyby na zasadach wolnorynkowych.

Nie można również pominąć, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość może od osoby zajmującej ten lokal bez tytułu prawnego żądać naprawienia szkód (art. 361 k.c.) wynikłych z uniemożliwienia mu realizacji prawa do zamieszkania w nim (art. 25 pr.lok.) oraz uzyskiwania czynszu i opłat z tytułu najmu według zasad obowiązujących w wolnym obrocie (art. 11 ust. 1 zd. 2, art. 14 ust. 3 i art. 22 ust. 1 pkt 2 pr.lok.; zob. wyrok SN z 13 stycznia 1982 r., III CRN 300/81, OSNC 1982, nr 5-6, poz. 89).

Trzeba przy tym podkreślić, że w aktualnym stanie prawnym art. 233 § 1 k.p.c. nie może stanowić skutecznej podstawy kasacyjnej. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Skarżący może bowiem zakwestionować sposób zebrania materiału dowodowego z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe; w takim wypadku obowiązkiem skarżącego jest przytoczenie tych przepisów i wyjaśnienie, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia miało to naruszenie. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty

dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.).

Sąd Okręgowy przyjął określoną metodę (jedną z kilku zaproponowanych przez biegłych) jako właściwą dla ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego małżonkom S. i M. S., dokonując na tej podstawie również określonych ustaleń faktycznych. Swoje stanowisko uzasadnił bardzo dokładnie i nie ma podstaw, aby je zakwestionować. Tak naprawdę skarżący zakwestionowali ustalenia faktyczne, podczas gdy wszelkie zarzuty w skargach kasacyjnych dotyczące oceny materiału dowodowego nie miały jakichkolwiek podstaw prawnych, albowiem nie wykazywały one, aby materiał dowodowy został zebrany przez Sąd Okręgowy (a wcześniej przez Sąd Rejonowy) z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe.

Nie było także podstaw do uznania, że żądanie przez J. i W. S. oraz M. S. wynagrodzenia za korzystanie ze współwłasności ponad udział przez pozostałych uczestników jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego – w rozumieniu tego przepisu – są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. W konsekwencji stosowanie klauzuli generalnej z tego przepisu pozostaje domeną sądów, a Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym mógłby zakwestionować oceny tych sądów, gdyby były rażąco błędne i krzywdzące (zob. np. postanowienie SN z 21 grudnia 2021 r., IV CSK 578/21). Trzeba przy tym pamiętać, że zastosowanie art. 5 k.c. stanowi wyjątek od reguły korzystania

z prawa, które przysługuje określonej osobie. Oznacza to, że ten przepis nie może być wykładany w rozszerzający sposób (zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extentendae*).

Należy w związku z tym zauważyć, że już sama ocena Sądu Najwyższego wyrażona w sprawach III CSK 288/10 i III CSK 108/16, iż skarżący korzystali ze współwłasności sprzecznie z art. 206 k.c., a więc ponad udział, daje asumpt do uznania, że brak jest podstaw do stwierdzenia, iż żądanie wynagrodzenia od skarżących przez małżonków S. i M. S. jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Skarżący nie mogą bowiem pomijać, że korzystali z dwóch pięter kamienicy, pomimo iż nie przysługiwały im udziały w powyższym zakresie, niewątpliwie zatem doszło do naruszenia praw pozostałych współwłaścicieli. Skarżący ponadto nie dopuszczali uczestników do współposiadania, a wejście na nieruchomość umożliwiła im dopiero interwencja Policji.

Nieuzasadnione pozostają także twierdzenia skarżących odnośnie do faktu, że dzięki zajmowaniu przedmiotu współwłasności ponad udział nie doszło do przejęcia własności przez Skarb Państwa. Okoliczność ta nie wynika bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zgodnie z którym skarżący nie dopuszczali do współposiadania M. S. oraz małżonków S. przez ponad 22 lata, a zatem również po transformacji ustrojowej (po 1989 r.), gdy nie zachodziło już ryzyko przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa (jeżeli je w ogóle rozważać). Nie należy również pomijać, że w rzeczywistości to postępowanie skarżących, uniemożliwiające realizację praw pozostałym uczestnikom postępowania, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego skarżący, których działanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nie mogą powoływać się na naruszenie tychże zasad (zob. np. wyrok SN z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 632/12).

W konsekwencji, skargi kasacyjne uczestników M. B. Z. oraz T. B. nie miały uzasadnionych podstaw, w związku z czym podlegały oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

W skargach kasacyjnych M. S. oraz J. i W. S. wyeksponowane zostały natomiast dwa podstawowe problemy, tj. możliwości dochodzenia wynagrodzenia

za korzystanie przez uczestników B. z nieruchomości wspólnej sprzecznie z art. 206 k.c. za okres po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności (nieruchomości) oraz waloryzacji tego wynagrodzenia.

Odnosząc się do tej pierwszej kwestii, to zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga spory o prawo żądania zniesienia współwłasności, spory o prawo własności oraz wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, które podlegają rozpoznaniu według zasad ogólnych. Sąd o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy orzeka tylko na żądanie zainteresowanych współwłaścicieli. Przed wszczęciem postępowania o zniesienie współwłasności roszczenia z tego tytułu rozpoznawane są w postępowaniu procesowym; do postępowania o zniesienie współwłasności – w wypadku czasowego zbiegu – przekazane zostały w imię kompleksowości załatwiania spraw i eliminowania zbędnych postępowań sądowych. Celem postępowań działowych jest bowiem nie tylko podział masy majątkowej, lecz także ostateczne uregulowanie, zakończenie pomiędzy uczestnikami postępowania wszelkich stosunków wynikających ze wspólności masy majątkowej. Wyliczenie spraw określonych w art. 618 § 1 k.p.c. ma wyczerpujący charakter. Wyjątkowe ze swej istoty unormowanie zawarte w tym przepisie nie podlega wykładni rozszerzającej (wyrok SN z 8 lutego 2012 r., V CSK 49/11, OSNC-ZD 2013, nr C, poz. 48).

Spory w zakresie wymienionym w art. 618 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga z urzędu, z wyjątkiem rozliczenia roszczeń z tytułu posiadania, w przypadku których sąd jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia, co oznacza, że nie może orzekać np. co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie. Spory te rozstrzygane są wprawdzie w postępowaniu nieprocesowym, to jednak sąd stosuje do nich reguły dla nich właściwe dotyczące procesu, w tym również dotyczące rozkładu ciężaru dowodu i obowiązku sądu działania z urzędu (uchwała SN z 21 lutego 2008 r., III CZP 148/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 23).

Z chwilą prawomocnego zniesienia współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. Jeżeli sprawa podlegająca

przekazaniu nie została przekazana na podstawie art. 618 § 2 k.p.c., co oznacza, że postępowanie w niej prowadzone nie może doprowadzić do merytorycznego rozstrzygnięcia, postępowanie ulega umorzeniu z chwilą prawomocnego zniesienia współwłasności. Szczegółowo uregulowane skutki prawne zniesienia współwłasności, włącznie z zamknięciem drogi do dochodzenia roszczeń związanych z prawem zniesienia współwłasności, prawem współwłasności oraz wzajemnymi roszczeniami współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, gwarantują, że po uprawomocnieniu się orzeczenia o zniesieniu współwłasności każdy z uczestników postępowania będzie mógł władać rzeczą w niezakłócony sposób (zob. wyrok SN z 21 kwietnia 2021 r., I NSNc 119/20). Ponadto zauważenia wymaga, że nie jest dopuszczalne zgłoszenie ani zmiana roszczeń określonych w art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym, chyba że powstały lub stały się wymagalne dopiero po zamknięciu rozprawy przed sądem pierwszej instancji (zob. postanowienie SN z 10 grudnia 2020 r., I CSK 767/18).

Toczące się postępowanie jest jedynie formalnie postępowaniem o zniesienie współwłasności, bowiem do prawomocnego zniesienia współwłasności już doszło. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, wprowadzie nadal formalnie przedmiotowa sprawa jest sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości, jednakże postanowienie Sądu Rejonowego z 20 listopada 2008 r., w części dotyczącej zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie ich na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom oraz orzekającej o dopłatach, uprawomocniło się w wyniku oddalenia przez Sąd Okręgowy postanowieniem z 11 marca 2010 r. apelacji wnioskodawcy oraz uczestników, dotyczących tych rozstrzygnięć. Współwłasność została zatem prawomocnie zniesiona z dniem 11 marca 2010 r., a sprawa nadal toczyła się jedynie w zakresie zgłoszonych w niej roszczeń dodatkowych – przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. – o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości i utratę potencjalnych korzyści i wynagrodzenia za prowadzenie zarządu.

Nie budziło wątpliwości Sądu Najwyższego, że art. 618 § 3 k.p.c. przewiduje końcowy termin zgłoszenia żądań z art. 618 § 1 k.p.c., którym jest data

uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności. W sposób stanowczy przesądza o tym sformułowanie zawarte w art. 618 § 3 k.p.c.: „po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności”. Treść tego przepisu jest jednoznaczna. Nie sposób nie zauważyć, że z momentem zniesienia współwłasności nie mamy do czynienia ze współwłaścicielami, a w konsekwencji nie można mówić o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia roszczeń na innych podstawach, ale nie jest możliwe dochodzenie roszczeń, o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c. Innymi słowy, data prawomocnego zniesienia współwłasności stanowi cezurę czasową dla zgłaszania roszczeń przez dotychczasowych współwłaścicieli. Dotyczy to m.in. wynagrodzenia z tytułu korzystania przez współwłaścicieli ze wspólnej rzeczy ponad przysługujące im udziały.

O wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli sąd nie rozstrzyga z urzędu, a jedynie na wniosek, który powinien spełniać wymagania dotyczące pozwu, stosownie do art. 187 § 1 k.p.c., przez dokładne sprecyzowanie żądania co do wysokości i jego podstawy faktycznej. Rozszerzenie dotychczasowego powództwa przez zgłoszenie żądania zasądzenia dalszych kwot, a więc za dalszy okres, należy ocenić jako zgłoszenie nowego żądania, które powinno spełniać takie same warunki, jak przewidziane dla pozwu, przy czym w części dotyczącej okresu po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności takie rozszerzenie jest niedopuszczalne.

Sąd Najwyższy nie miał przy tym wątpliwości, że uczestnicy złożyli skuteczne żądanie zasądzenia na ich rzecz wynagrodzenia, niemniej jednak żądanie to nie obejmowało całego okresu wskazywanego przez skarżących. Słusznie bowiem zauważył Sąd Okręgowy, że samo odniesienie się do stanowiska biegłego P. P. to zbyt mało, aby przyjąć za skutecznie zgłoszone dalsze żądania, zwłaszcza że – jak była o tym mowa powyżej – zgłaszanie nowych żądań w postępowaniu apelacyjnym traktowane jest jako wyjątek i muszą być wówczas spełnione dodatkowe wymagania, aby uznać, że takie zgłoszenie jest skuteczne. Skarżący nie złożyli żadnego pisma, z którego wynikałby wniosek, iż żądają wynagrodzenia również za okres po 29 października 2008 r.

Wbrew twierdzeniom skarżącego M. S., taki wniosek nie wynika także z wyroku Sądu Najwyższego zaprezentowanego w sprawie III CSK 288/10. Zauważenia bowiem wymaga, iż charakter wypowiedzi Sądu Najwyższego, które mogą wiązać sąd powszechny, przemawia za tym, jak była o tym mowa, aby pojęcie wykładni prawa rozumieć w sposób „wąski”, tj. jako wyjaśnienie treści przepisów prawa. Tak więc sąd, któremu sprawa zostaje przekazana do ponownego rozpoznania przez Sąd Najwyższy, nie jest związany wskazaniem co do dalszego postępowania. Sąd Najwyższy nie może bowiem w ogóle wypowiadać się i przesądzać, czy i w jaki sposób określona okoliczność faktyczna powinna rzutować na przyszłe rozstrzygnięcie sprawy. W konsekwencji uwaga Sądu Najwyższego, że „(...) okresem objętym w sprawie żądaniem rozliczenia był ostatecznie okres od 22 czerwca 1988 r. do 11 marca 2010 r.”, nie pozostawała wiążąca dla Sądu Okręgowego, który rozpoznawał ponownie sprawę. Mógł on ponownie ocenić zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, bacząc jedynie na wiązanie wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy, i uznać, iż żądanie skarżącego nie zasługuje na uwzględnienie w maksymalnym, możliwym zakresie.

Nie było również podstaw do uznania, że doszło do nieprawidłowego zastosowania art. 358¹ § 3 k.c., zgodnie z którym w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Powołany przepis, wprowadzający dopuszczalność zmiany na podstawie orzeczenia sądu wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego, w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, zawiera wyjątek od zasady nominalizmu, przewidzianej w art. 358¹ § 1 k.c. Celem waloryzacji jest zniwelowanie następstw istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza i przywrócenie świadczeniu pieniężnemu, które dotąd nie zostało spełnione ze skutkiem umorzenia, zamierzonej wartości ekonomicznej z chwili powstania zobowiązania. Ustawowe kryteria waloryzacji, tj. interesy stron oraz zasady współżycia społecznego, jednoznacznie wskazują na konieczność uwzględniania indywidualnej sytuacji i interesów obu stron, zarówno w dacie dokonywania

rozliczenia, jak i wcześniejszego wykonywania umowy, bowiem tylko wówczas rozstrzygnięcie o sposobie i zakresie ingerencji w istniejący stosunek obligacyjny będzie zgodne z aksjologią leżącą u podstaw omawianej konstrukcji materialno-prawnej (zob. wyrok SN z 16 lutego 2021 r., III CSKP 29/21).

Jak trafnie wyjaśnił Sąd Okręgowy, nawet w przypadku ustalenia, że doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, w art. 358¹ § 3 k.c. nie przewidziano jako zasady dokonania waloryzacji, a jej ewentualne zastosowanie pozostawiono ocenie sądu, wymagając rozważenia interesów stron i zasad współżycia społecznego. Co ponadto istotne, waloryzacji sąd dokonuje na żądanie strony, a nie z urzędu.

M. S. oraz J. i W. S. domagali się przyznania wynagrodzenia według wartości czynszów uwzględniających waloryzację, stanowiącej jedną z wersji opinii biegłego W. E. (w zarzutach do tej opinii). Jak jednak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, nie przedstawili wówczas żadnej argumentacji przemawiającej za zastosowaniem waloryzacji. Przeciwno samej waloryzacji przemawia także fakt, że uczestnicy mogli skorzystać z innych instrumentów prawnych, pozwalających zminimalizować utratę siły nabywczej pieniądza, w tym np. z instytucji odsetek za opóźnienie. Zauważenia bowiem wymaga, że niniejsza sprawa toczy się już od wielu lat, tymczasem z początkiem lat dziewięćdziesiątych, na skutek inflacji, została znacznie podwyższona wysokość odsetek ustawowych. W pewnym bowiem okresie wysokość odsetek ustawowych była tak znaczna, że straciły one klasyczny charakter rekompensaty za opóźnienie świadczenia, a przynajmniej w pewnym stopniu nabrały charakteru waloryzacyjnego (zob. wyrok SN z 16 września 1993 r., I PRN 70/93, OSNC 1994, nr 5, poz. 113). To właśnie odsetki stanowią podstawowy instrument waloryzacyjny i dopiero wówczas, gdy nie są wystarczające w tej mierze, sąd powinien sięgnąć do innych instrumentów. Słusznie wskazuje się w doktrynie, że skoro odsetki za opóźnienie pełnią także funkcję waloryzacyjną, a więc zabezpieczają przed spadkiem wartości pieniądza, to należy uwzględnić ich sumę (należną albo już zapłaconą) przy dokonywaniu waloryzacji sądowej; w przeciwnym razie może dojść do podwójnej waloryzacji.

W niniejszej sprawie skarżący mogli nie tylko inaczej formułować żądanie (jeżeli chodzi o okresy), ale przede wszystkim zaskarżyć orzeczenia Sądów dotyczące odsetek, co nie nastąpiło. Nie należy także pomijać, że w trakcie długoletniego postępowania uczestnicy nie zaskarżali orzeczeń Sądu *meriti* nieuwzględniających waloryzacji. Przykładowo należy zwrócić uwagę na przywołane postanowienie Sądu Okręgowego z 26 maja 2015 r., gdzie Sąd ten za podstawę wyliczeń również przyjął wariant bez waloryzacji, a w skargach kasacyjnych uczestnicy nie podnosili zarzutu naruszenia art. 358¹ § 3 k.c.

Co więcej Sąd Okręgowy, mając na uwadze potrzebę wyważenia interesów wszystkich uczestników postępowania, słusznie przyjął jako podstawę do rozważań o wysokości roszczeń czynsz nominalny bez waloryzacji, ale za to w całym okresie wolnorynkowy, a nie w części regulowany. Takie rozwiązanie jest odpowiednie, jako wyważające interesy wszystkich uczestników.

W konsekwencji skargi kasacyjne uczestników J. i W. S. oraz M. S. nie miały uzasadnionych podstaw, w związku z czym podlegały oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.