

Sygn. akt I Ns 731/12

POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2012 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant : Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2012 roku w K.

sprawy z wniosku K. N., J. N.

przy udziale M. K. (1), M. J., A. R., M. K. (2) i R.K.

o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej

p o s t a n a w i a:

I. dokonać podziału do korzystania części wspólnych nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w L. przy pl. (...), w ten sposób, że:

- 1) pomieszczenie strychowe, oznaczone w inwentaryzacji budowlanej z listopada 2007r., sporządzonej przez inż. S. M., jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce M. J.;
- 2) pomieszczenie strychowe, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako(...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce A. R.;
- 3) pomieszczenie strychowe, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...)i (...)przyznać do wspólnego korzystania wszystkich współwłaścicieli;
- 4) pomieszczenie, znajdujące się na parterze budynku, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce M. K. (1);
- 5) pomieszczenie, znajdujące się na parterze budynku, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako(...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom M. K. (2) i R. K.;
- 6) pomieszczenie, znajdujące się na parterze budynku, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce M. J.;
- 7) pomieszczenie, znajdujące się na parterze budynku, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce A. R.;
- 8) pomieszczenie, znajdujące się na parterze budynku, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako(...), przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcom J. N.i K. N.;
- 9) pomieszczenie piwniczne, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcom J. N.i K. N.;

10) pomieszczenie piwniczne, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom M. K. (2)i R. K.;

II. nakazać uczestniczkom M. J.i A. R.udostępnić wnioskodawcom J. N.i K. N.wejście do pomieszczenia strychowego, oznaczonego jako (...), poprzez wydanie im kluczy;

III. zasądzić od uczestniczek A. R.i M. J.na rzecz wnioskodawców kwoty po 33 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazać uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku:

- wnioskodawcom J. N.i K. N.kwotę 47,67 zł, z tym, że zapłata przez jednego z nich zwalnia drugiego;

- uczestniczce M. J.kwotę 47,66 zł,

- uczestniczce A. R.kwotę 47,66 zł,

tytułem wydatków, poniesionych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa.

sygn. akt I Ns 731/12

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. N.i J. N.wnieśli o dokonanie podziału do korzystania części wspólnych nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w L.przy pl. (...), w postaci:

pomieszczeń, znajdujących się na drugimi piętrze budynku, w ten sposób, aby:

1) pomieszczenie strychowe, oznaczone w inwentaryzacji budowlanej z listopada 2007r., sporządzonej przez inż. S. M., jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcom;

2) pomieszczenie strychowe, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako(...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce A. R.;

3) pomieszczenie strychowe, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...)i (...)przyznać do wspólnego korzystania wszystkich współwłaścicieli;

pomieszczeń, znajdujących się na parterze budynku, w ten sposób, aby:

1) pomieszczenie, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce M. K. (1);

2) pomieszczenie, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom M. K. (2)i R. K.

3) pomieszczenie, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania uczestniczce M. J.;

4) pomieszczenie, znajdujące się na parterze budynku, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako(...), przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcom;

pomieszczeń, znajdujących się w piwnicy, w ten sposób, aby pomieszczenie piwniczne, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...), przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcom.

W uzasadnieniu podali, że odkąd zamieszkali w lokalu nr (...), po jego nabyciu w dniu 17 listopada 2009r., właściciele pozostałych lokali zajmują części wspólne nieruchomości w większym stopniu, niż to wynika z ich

udziałów. Wnioskodawcy zajmują tylko jedno pomieszczenie wspólne, w piwnicy. Uczestnicy korzystają z pomieszczeń wspólnych na drugim piętrze budynku z całkowitym pominięciem wnioskodawców. Jedno z tych pomieszczeń, bezpośrednio przylegające do jej lokalu, zajęła A. R.i zaadoptowała je na kuchnię. Posiada ona klucze również do drugiego pomieszczenia, przy czym wnioskodawcy nie mają wiedzy, co się tam znajduje i kto z niego korzysta. Pomieszczenia te, o łącznej powierzchni 19,88 m², zostały samowolnie zajęte przez A. R.i nie są udostępniane wnioskodawcom. Podobnie jest w przypadku pomieszczeń wspólnych na parterze, które w przeszłości były wykorzystywane jako toalety, a obecnie są wykorzystywane jako komórki przez uczestników M. K. (1), M. i R. K., A. R.i M. J.. Pomieszczenia te mają łączną powierzchnię 14,12 m². Poza tym uczestnicy zajmują pomieszczenia wspólne w piwnicy, poza jednym, zajmowanym przez wnioskodawców. Podnieśli, że łączna powierzchnia pomieszczeń wchodzących w skład części wspólnych, to 53,42 m², zaś wnioskodawcy korzystają wyłącznie z jednego pomieszczenia o pow. 4,92 m², podczas, gdy ich udział w częściach wspólnych wynosi 31/100. Podnieśli, że w nieruchomości wspólnej doszło do istotnego ograniczenia ich uprawnień do współposiadania i współkorzystania z części wspólnych, a to, ze względu na postawę uczestników, którzy dokonali nieusankcjonowanego prawnie podziału do korzystania. W tym stanie rzeczy wnioskodawcy domagali się przyznania im do wyłącznego korzystania pomieszczeń na parterze, oznaczonych w w.w. inwentaryzacji, jako(...), oraz pomieszczenia na drugim piętrze, oznaczonego jako(...).

Uczestnicy postępowania M. K. (2) i R. K. poparli wniosek. Wnieśli nadto o przyznanie im do wyłącznego korzystania pomieszczenia piwnicznego, oznaczone w w.w. inwentaryzacji, jako (...) czemu nie sprzeciwili się pozostali uczestnicy.

Uczestniczka M. K. (1) poparła wniosek.

Uczestniczki M. J. i J. R. wniosły o oddalenie wniosku, zarzucając, że pomieszczenia na parterze nr(...), (...) i (...) od zawsze do nich należały, były wykorzystywane jako ubikacje, a obecnie, jako komórki.

Na rozprawie w dniu 19 lipca 2012r. wnioskodawcy ograniczyli wniosek w zakresie pomieszczeń na parterze, domagając się przyznania im jednego z dwóch pomieszczeń, oznaczonych nr (...) i (...), pozostawiając uczestniczce A. R. drugie z nich. W zakresie pomieszczenia strychowego nr (...) dopuścili możliwość pozostawienia go do wspólnego korzystania wszystkich właścicieli lokali. Uczestniczki A. R. i M. J. nie wyraziły na to zgody. Nie sprzeciwily się jedynie przyznaniu wnioskodawcom pomieszczenia piwnicznego nr(...)

Uczestniczki M. J. i A. R. wniosły o przyznanie do wyłącznego korzystania:

pomieszczenia na drugim piętrze nr(...)- uczestniczce M. J.,

pomieszczenia nr (...)- uczestniczce A. R.,

pomieszczenia nr(...)- uczestniczkom M. J. i A. R.,

pomieszczenia nr (...) - do wspólnego korzystania wszystkich współwłaścicieli.

W zakresie pomieszczeń, położonych na parterze budynku, wniosły o przyznanie:

pomieszczenia nr(...) - uczestniczce M. K. (1) do wyłącznego korzystania;

pomieszczenia nr (...) - do wspólnego korzystania wszystkim współwłaścicielom,

pomieszczenia nr(...) - do wyłącznego korzystania przez M. i R. K.;

pomieszczenia nr (...) - uczestniczce M. J. do wyłącznego korzystania,

pomieszczenia nr (...) - uczestniczce A. R. do wyłącznego korzystania,

pomieszczenia nr(...) - do wspólnego korzystania wszystkim współwłaścicielom.

W zakresie pomieszczeń piwnicznych nr (...)i (...) wniosły o przyznanie ich do wyłącznego korzystania wnioskodawcom.

W piśmie z dnia 27.09.2012r. wnioskodawcy wskazali, że pomieszczenia strychowe nr (...)i (...)powinny być przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Nie zgodzili się na przyznanie im do wyłącznego korzystania pomieszczenia piwnicznego nr (...), które jest zawilgocone i wymaga znacznych nakładów finansowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L.przy pl. (...). Z prawem własności lokalu związany jest udział w(...)w częściach wspólnych budynku. Do lokalu nie są przypisane pomieszczenia przynależne. Wnioskodawcy zamieszkali tam po nabyciu lokalu w dniu 17 listopada 2009r.

Uczestniczka M. K. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Do jej lokalu nie są przypisane pomieszczenia przynależne.

Uczestnicy M.i R. K.są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Do ich lokalu nie są przypisane pomieszczenia przynależne.

Uczestniczka M. J.jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 39,74 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Do jej lokalu nie są przypisane pomieszczenia przynależne. Uczestniczka M. J.nabyła lokal od Gminy L.w dniu 9.10.1998r.

Uczestniczka A. R.jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 37,57 m², składającego się z dwóch pokoi i kuchni, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Do jej lokalu nie są przypisane pomieszczenia przynależne. Uczestniczka A. R.nabyła lokal w drodze darowizny od rodziców, ci zaś nabyli go od Gminy w dniu 8.04.1993r.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej (...) (k-9-13);

odpis z księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu nr (...)

odpis z księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu nr (...) (k-57-59);

odpis z księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu nr (...) (k-63-65);

odpis z księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu nr (...) (k-60-62);

umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży lokalu nr (...) z dn. 19.07.2011r. (k-39-41);

protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr (...) (k-42-45);

umowa wieczystego użytkowania i sprzedaży lokalu nr (...) z dn. 8.04.1993r. (k-74-75);

umowa wieczystego użytkowania i sprzedaży lokalu nr (...) z dn. 9.10.1998r. (k-76-78).

Lokal wnioskodawców, w którym mieszkają z dzieckiem, składa się z dwóch pokoi, łazienki z wc, przedpokoju, kuchni i balkonu. Lokal ten od początku wyposażony był w ubikację. Poza tym wnioskodawcy korzystają wyłącznie z pomieszczenia wspólnego w piwnicy, oznaczonego nr(...). Uczestniczka M. J.mieszka w lokalu nr (...), położonym na drugim piętrze, o powierzchni 39,74 m², wraz z pięcioma osobami - córkami i wnukami. Lokal składa się z pokoju i kuchni, z której dodatkowo wyodrębniono małe pomieszczenie, zajmowane przez córkę i 3-letniego

wnuka uczestniczki. Większy pokój zajmuje uczestniczka i jej córka - uczennica gimnazjum. W kuchni sypia jej trzecia córka z 3-miesięcznym dzieckiem. W przedpokoju uczestniczka urządziła około 10 lat temu łazienkę z wc. Uczestniczka zajmuje ponadto - z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości - pomieszczenie wspólne na drugim piętrze budynku nr (...) (...), gdzie składowe rzeczy osobiste swojej rodziny. Zajmuje także pomieszczenie piwniczne, wyodrębnione z pomieszczenia nr (...), sąsiadujące z pomieszczeniem nr (...), przechowując tam rowery i drewno na opał, oraz pomieszczenie na parterze nr (...) gdzie również trzyma drewno na opał.

Uczestniczka A. R. zajmuje pomieszczenie wspólne na drugim piętrze, oznaczone nr (...), bezpośrednio przylegające do jej lokalu. W tym pomieszczeniu urządziła sobie kuchnię, połączoną ze jej lokalem. Wcześniej również korzystała z tego pomieszczenia z wyłączeniem innych lokatorów, trzymając tam swoje rzeczy, m.in. pralkę i bieliznę. Wejście do tego pomieszczenia znajduje się aktualnie tylko z jej lokalu, wejście od korytarza nr (...), zostało zamurowane przez A. R.. Wcześniej kuchnia w lokalu uczestniczki znajdowała się w obrębie przedpokoju. Obecnie uczestniczka prowadzi prace remontowo - modernizacyjne łazienki w obrębie swojego lokalu, gdzie ma urządzoną ubikację. Wcześniej, odkąd zajęła ten lokal wraz z rodzicami, korzystała z ubikacji, znajdującej się w pomieszczeniu na parterze nr (...). Aktualnie w pomieszczeniu tym przechowuje drewno na opał.

Korytarz, oznaczony jako (...) prowadzący do pomieszczenia (...), użytkowanego przez uczestniczkę M. J., odgródzony został od korytarza głównego drzwiami, przez M. J. i A. R., i jest użytkowany wyłącznie przez nie. W pomieszczeniu tym uczestniczka A. R., pełniąca funkcję Przewodniczącej Zarządu Wspólnoty, przechowuje tam sprzęt do utrzymywania czystości w budynku. Klucze do drzwi, prowadzących do tego korytarza, mają uczestniczki M. J. i A. R..

W pomieszczeniach, usytuowanych na parterze, oznaczonych jako (...), (...) i (...) w przeszłości znajdowały się ubikacje, z których korzystali odpowiednio A. R. (...), M. J. (...) i najemcy lokalu nr (...), obecnie uczestnicy M. i R. K. (...). W następstwie wybudowania ubikacji w obrębie poszczególnych lokali, pomieszczenia te zaczęto wykorzystywać jako składowe opału i rzeczy osobistych w.w. uczestników.

W pomieszczeniu nr (...) znajduje się główny korek instalacji elektrycznej. Ponadto, złożone są tam rzeczy, należące do A. R. (pralka, pieńki, stare meble, środki czystości), przeniesione tam na czas remontu jej lokalu. Klucze do tego pomieszczenia ma uczestniczka A. R..

Uczestniczki M. J. i A. R. korzystały, z wyłączeniem innych lokatorów, z wymienionych wyżej pomieszczeń strychowych nr (...) i (...), oraz z pomieszczeń na parterze nr (...) i (...), od kilkudziesięciu lat, kiedy jeszcze nie były właścicielkami lokali mieszkalnych w tym budynku.

Dowód:

ogłędziny nieruchomości (protokół k-86-87);

zeznania wnioskodawcy K. N. (k-108);

zeznania wnioskodawczyni J. L.-N. (k-108v.-109);

zeznania uczestniczki A. R. (k-109);

zeznania uczestniczki M. J. (k-109v.-110).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 206 kc, 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.

Przepis ten jednoznacznie wskazuje, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie, poprzez identyczne uprawnienia pozostałych

współwłaścicieli. Z drugiej zaś strony, każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany przestrzegać przysługującego innym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Powołany przepis stanowi podstawę prawną do określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Z regulacji, zawartych w kodeksie cywilnym, dotyczących współwłasności, nie wynika jednakże, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału. Jak wyżej wskazano, według art. 206 kc, regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy, jednakże mogą oni ustalić także inny sposób korzystania z rzeczy, w szczególności mogą wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli (podział quoad usum), przy czym wydzielone części nie muszą ściśle odpowiadać wielkości udziałów współwłaścicieli.

Co do zasady, wniosek o dokonanie podziału do korzystania ze wspólnych części nieruchomości budynkowej, zasługiwał na uwzględnienie.

Dokonując podziału do korzystania, Sąd miał jednak na uwadze nie tylko wielkości udziałów poszczególnych uczestników w częściach wspólnych nieruchomości, ale przede wszystkim ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe, a także dotychczasowy wieloletni sposób korzystania ze wspólnych pomieszczeń. W tej specyficznej sytuacji należało mieć na względzie fakt, że uczestniczki A. R. i M. J. zajmowały swoje lokale kilkadziesiąt lat temu, bez wyposażenia w ubikację, z dostępem do w.c., znajdujących się na parterze budynku, w pomieszczeniach oznaczonych numerami (...)i (...). W wyniku adaptacji, uzyskały bezpośredni dostęp do łazienki i wc w swoich lokalach, zmieniając zarazem sposób korzystania z pomieszczeń na parterze. Skoro ich lokale ogrzewane są drewnem, wykorzystywanie tych pomieszczeń na skład opału jest w pełni uzasadnione. Potrzeba składowania opału (ale także innych rzeczy) w przypadku wnioskodawców zostanie zaspokojona, poprzez wykorzystanie do tego celu pomieszczenia na parterze, oznaczonego nr (...) w którym aktualnie znajdują się korki instalacji elektrycznej. Przeniesienie tych korków na zewnątrz, zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawców (po opróżnieniu tego pomieszczenia z rzeczy, należących do A. R.), umożliwi im korzystanie z pomieszczenia tożsamego wielkościami, bez potrzeby ingerencji w dotychczasowy sposób użytkowania.

Mając na uwadze niewielką powierzchnię lokalu uczestniczki M. J. oraz fakt, że mieszka tam 6-osobowa rodzina z dziećmi, Sąd przyznał jej do wyłącznego korzystania pomieszczenie wspólne, położone na drugim piętrze budynku, oznaczone nr (...), od wielu lat wykorzystywane przez nią, jako skład rzeczy osobistych członków jej rodziny. Sąsiednie pomieszczenie nr (...) zostało przyznane do wyłącznego korzystania uczestniczce A. R., czemu zresztą nie sprzeciwiali się wnioskodawcy ani pozostali uczestnicy, godząc się z faktem, że zaadoptowała to pomieszczenie na swoją kuchnię. Pomieszczenie nr (...), stanowiące korytarz wejściowy do pomieszczenia nr (...), pozostawiono do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Przechowywanie tam sprzętu, służącego do utrzymywania czystości w budynku, nie uzasadnia oddania tego pomieszczenia wyłącznie uczestniczce M. J. i A. R., skoro współwłaściciele nie uzgodnili żadnego podziału czynności w zakresie sprzątnięcia czy odśnieżania. W obawie przed kradzieżą sprzętu, drzwi prowadzące do tego korytarza mogą być nadal zamykane, jednak dostęp do kluczy powinni mieć wszyscy lokatorzy.

Podział do korzystania w zakresie pomieszczeń wspólnych, oznaczonych jako (...), (...), (...), (...)i (...) ustalono w oparciu o zgodne stanowiska uczestników postępowania.

Jak już wyżej wskazano, wynikające z art. 206 kc uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej nie oznacza, że zakres korzystania przez niego z rzeczy wspólnej musi odpowiadać wielkości udziału we własności. Ustalony przez Sąd sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości nie jest zatem sprzeczny z powołanym przepisem, przy czym uwzględnia uzasadnione interesy wnioskodawców i uczestników postępowania. Wskazać przy tym należy, że przy podziale quoad usum, gdzie każdy ze współwłaścicieli korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie części nieruchomości, zmianie podlegają również zasady, obowiązujące przy rozkładzie ciężarów, wydatków i nakładów, ponoszonych na wspólną nieruchomość przez każdego ze współwłaścicieli. Co do zasady, współwłaściciele ponoszą "wydatki" i "ciężary" związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów (art. 207

in fine kc). Możliwe jest przy tym odmienne ukształtowanie umowne według woli współwłaścicieli. W szczególności dopuszczalne jest dokonanie przez współwłaścicieli rozdzielenia pomiędzy siebie wydatków i ciężarów, związanych z rzeczą, według zastosowanego podziału nieruchomości do użytkowania (quoad usum). Dopuszczalne jest również umowne ustalenie proporcji w kosztach wydatków i innych ciężarów, związanych z rzeczą wspólną, nie odpowiadającej stosunkowi wielkości udziałów we współwłasności (tak: Edward Gniewek, Komentarz do art. 207 kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93), [w:] "Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz", Zakamycze, 2001; por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, z. 9, poz. 157; OSPiKA 1980, z. 12, poz. 224). Istotną tezę wyrażono w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r. (III CZP 72/80, OSNCP 1981, z. 11, poz. 207; OSPiKA 1982, z. 11, poz. 185). Postanowiono tutaj, że "jeżeli na podstawie umowy lub orzeczenia sądu określono sposób korzystania z terenu objętego użytkowaniem wieczystym przez przydzielenie każdemu ze współużytkowników wieczystych do używania ściśle określonej działki gruntu, użytkownik który dokonał nakładu na przydzielonej mu działce, ma prawo do wyłącznego pobierania korzyści, jakie nakład ten przynosi". Aprobując ten pogląd, należy stwierdzić na gruncie niniejszej sprawy, że ustalony podział quoad usum, rodzi odmienny - niż wynika to z art. 207 kc - sposób czerpania pożytków z nieruchomości wspólnej, ale także odmienny sposób ponoszenia ciężarów i nakładów na nieruchomość wspólną. Uczestniczki M. J. i A. R. obowiązane będą zatem do ponoszenia nakładów na wspólną nieruchomość i kosztów jej utrzymania w takim zakresie, w jakim faktycznie korzystają ze wspólnej nieruchomości, a więc w odpowiednio większym stosunku, niż wynika to z ich udziałów we własności, skoro w większym stopniu będą korzystać z części wspólnych. Również wydatki czy nakłady, które służyć mają wyłącznie im (np. poniesione na remont pomieszczenia, przyznanego im do wyłącznego korzystania), tylko je będą obciążać. Ustalenie zasad ponoszenia wydatków i ciężarów, dotyczących rzeczy wspólnej, w sposób odmienny, niż to wynika z art. 207 kc, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 199 kc, do takich czynności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku zaś takiej zgody, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Orzeczenie o kosztach w pkt III postanowienia oparto na przepisie art. 520§2 kpc, zasądzając na rzecz wnioskodawców od uczestniczek postępowania A. R. i M. J. kwoty po 33 zł, tytułem zwrotu 1/3 opłaty sądowej od wniosku. W pozostałym zakresie wnioskodawcy i wym. uczestniczki ponieśli takie same koszty postępowania, związane z ustanowieniem pełnomocników i brak jest podstaw do zasądzenia ich zwrotu od którejkolwiek ze stron, mając na uwadze wynik postępowania.

W toku postępowania Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki na dojazd Sądu na miejsce oględzin, w kwocie 143 zł. Wydatkami tymi obciążono w równych częściach wnioskodawców i uczestniczki A. R. i M. J., na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 520§2 kpc.