

Sygnatura akt I Co 1205/14

## POSTANOWIENIE

I., dnia 12 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Iławie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Wojciech Drewniak

Protokolantst. sekr.sąd. Bożena Dzięgiel-Wiatrak

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2015 r. w Iławie

na rozprawie sprawy ze skargi dłużniczki T. L.

na opis i oszacowanie nieruchomości

wierzyciel J. D.

### **POSTANAWIA:**

I. ustalić wartość oszacowania lokalu użytkowego nr (...), położonego w I. przy (...) oraz udziału w nieruchomości wspólnej związanej z tym lokalem wynoszącym 109/10 000 dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...) na kwotę 82 000 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące złotych),

II. nakazać ściąganie od dłużniczki T. L. na rzecz Skarbu Państwa - Kasa Sądu Rejonowego w Iławie kwotę 1231,22 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

I Co 1205/14

## UZASADNIENIE

Dłużniczka T. L. wniosła skargę na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w I. przy (...), którą stanowi lokal handlowo-usługowy dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi kw nr (...).

W uzasadnieniu skargi dłużniczka wskazała, iż komornik niedokładnie zebrał informację, co miało wpływ na ustalenie wartości lokalu. Na skutek tego nastąpiło ustalenie ceny oszacowania innej aniżeli przeciętne ceny sprzedaży podobnych nieruchomości w okolicy.

Dłużniczka wniosła o dokonanie ponownego opisu i oszacowania wartości nieruchomości.

Wierzyciel prowadzący egzekucję nie wypowiedział się odnośnie skargi na opis i oszacowanie.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

W dniu 15.10.2014r. komornik sądowy prowadzący egzekucję w sprawie (...) z wniosku wierzyciela J. D. , które to postępowanie obejmowało egzekucję z nieruchomości – wskazanego w skardze lokalu handlowo-usługowego zawiadomił o dokonaniu w tym dniu opisu i oszacowania nieruchomości.

W dniu 22.10.2014r. dłużniczka złożyła skargę na opis i oszacowanie nieruchomości i skarga ta została złożona w terminie.

Komornik zlecił K. R. – biegłemu rzeczoznawcy dokonanie czynności niezbędnych do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Wycena nieruchomości dokonana została w drodze opinii biegłego rzeczoznawcy K. R. – opinia z dnia 25.08.2014r.

Biegły określił iż przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w I. przy (...) wraz z udziałem wynoszącym 109/10000 w działce gruntu pod budynkiem w którym znajduje się ten lokal.

Biegły dokonał ogólnego opisu nieruchomości lokalowej oraz jej stanu techniczno-użytkowego.

W opinii swej ustalił także i opisał stan prawny lokalu oraz przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego działki gruntu na której posadowiono budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal.

Wartość tego lokalu oraz udziału w działce gruntu określono na kwotę 64.000,00zł.

Warunki jakim winien odpowiadać opis i oszacowanie nieruchomości określa art.947 kpc odsyłając jednocześnie do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości które określa szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

W ocenie Sądu dokonane przez komornika opis i oszacowanie nieruchomości odpowiada wskazanym regulacjom.

Dłużniczka nie podnosi naruszenia art.947kpc . Podnosi, iż naruszono podczas opisu i oszacowania przepisy rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości określającego szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Wskazane uchybienia §131 tego Rozporządzenia ogólnikowo wskazują , iż nie zebrano dokładnych danych umożliwiających dokładne określenie nieruchomości. W rzeczywistości dane wskazane w protokole opisu i oszacowania oraz stanowiącego jego integralną część operatu szacunkowego dokładnie określają położenie nieruchomości pozwalając na jej identyfikację oraz umożliwiają określenie jej wartości wskazując na jej powierzchnię, stan prawny oraz znajdujące się na niej budynki. Tak samo ogólnikowe są zarzuty dotyczące naruszenia §136 tego Rozporządzenia.

Mając na uwadze zastrzeżenia dłużniczki do wyceny samej wartości lokalu i biorąc pod uwagę zmieniającą się sytuację odnośnie cen transakcyjnych odnoszących się do nieruchomości w obrocie cywilnym, Sąd uznał iż zastrzeżenia dłużniczki odnoszące się do samej wartości lokalu winny zostać zweryfikowane w drodze ponownej opinii biegłego.

W postępowaniu przed sądem dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegły ten powtarzając ustalenia poprzedniej opinii co do opisu lokalu dokonał innego ustalenia wartości lokalu wraz z udziałem w nieruchomości określając tą wartość na kwotę 82.000,00zł.

Do opinii tej zastrzeżeń nie wniesiono , a jej ustalenia jako jasne, logiczne i odpowiednio uzasadnione Są przyjmuje jako własne.

Biegły dokonał bowiem ustalając wartość oszacowania ustaleń odnoszących się do oceny lokalizacji budynku w strefie centralnej miasta, co jak przyjął jest okolicznością korzystnie wpływającą na wartość nieruchomości biorąc jednocześnie pod uwagę sąsiednią lokalizację galerii handlowej, która spowodowała odpływ klientów z lokali usługowo-handlowych zlokalizowanych w sąsiedztwie – w tym i lokalu dłużniczki.

Dodatkowo biegły wskazał ceny transakcyjne na podstawie których ustalał wartość tego lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd zmienił wartość oszacowania ustaloną w postępowaniu egzekucyjnym określając ją na kwotę 82.000,00zł.

Nakazano jednocześnie ściąganie od dłużniczki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Iławie kwoty 1231,22zł tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z opinią biegłego.

Dowód ten przeprowadzono na wniosek dłużniczki /k.55/a nie korzystała ona ze zwolnienia od kosztów sądowych.