

**Sygn. akt ICo 280/16**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 27 grudnia 2016 r.**

**Sąd Rejonowy w Nidzicy, I Wydział Cywilny**

w składzie: SSR. Katarzyna Cygan

na posiedzeniu niejawnym

w dniu 27 grudnia 2016 r.

w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) spółka z o.o. w W.

przeciwko dłużnikowi S. O. i J. O.

w przedmiocie skargi J. O.

na czynności Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nidzicy B. C. w sprawie (...)– na opis i oszacowanie nieruchomości

postanawia:

oddalić skargę.

**Sygn. akt ICo 280/16**

## UZASADNIENIE

J. N. O. wniosła skargę na opis i oszacowanie nieruchomości, dokonane w toku egzekucji przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nidzicy B. C. w sprawie (...). Podniosła, że wycena została zaniżona gdyż działki uzyskane z podziału sprzedawane były po 30.000 zł.

W odpowiedzi na skargę Komornik podniósł, że postępowanie było prowadzone zgodnie z wnioskiem wierzyciela. Opis i oszacowanie było dokonane zgodnie z operatem szacunkowym biegłego.

**Sąd ustalił co następuje:**

Powołany w toku postępowania egzekucyjnego biegły sporządził operat szacunkowy określając wartość nieruchomości gruntowej składającej się z szeregu działek położonych w obrębie D. gminy N. na dzień 29 czerwca 2016 r. oraz cen z dnia 29 lipca 2016 r.

/ operat z akt egzekucyjnych (...)/

Biegły oszacował wartość nieruchomości na 139.200 zł. Dokonał określenia położenia nieruchomości, jej uwarunkowań, przeznaczenia. Zaznaczył, że ze względu na różne przeznaczenie działek wchodzących w skład nieruchomości wycenę podzielił na trzy części. Pierwsza część dotyczyła części działek opisanych w studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny zurbanizowane i predysponowanych do urbanizacji, bez wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Druga dotyczyła wyceny jednej z działek- to jest o nr (...) z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Trzecia część określała poprawki uwzględniające brak dostępu do drogi publicznej z określeniem kosztów ustanowienia służebności drogowej przez działkę (...).

Biegły zaznaczył, że na aktualny stan rynku a tym samym na szacowaną nieruchomość ma duży wpływ jedna z gruntownie znowelizowanych ustaw to jest z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Ustawodawca bowiem liberalizując bardzo restrykcyjne przepisy dopuścił obrót nieruchomościami rolnymi o powierzchni wyłącznie mniejszej niż 0,3 ha, tym samym wyłączając je spod obowiązywania ustawy o jakiej mowa wyżej. Mając to na uwadze uwzględniono w wycenie najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu założeń, że strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania ceny. Przy powyższym biegły przyjął podejście porównawcze, metodę porównania parami.

### **Sąd zważył co następuje:**

Sąd zobowiązany był do ustalenia czy skarga na czynności komornika polegającej na dokonaniu opisu i oszacowaniu nieruchomości oparta na opinii powołanego biegłego jest zasadna. Innymi słowy, czy komornik słusznie podzielił wnioski biegłego.

Poddając analizie operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości, Sąd uznał, że nie jest dotknięty błędami, które rzutują na jego rzetelność. To co powinno znaleźć się w protokole opisu i oszacowania nieruchomości określa w istocie art. 947 § 1 kpc, a kolejny przepis wymaga, by w oszacowaniu pomógł komornikowi biegły sądowy uprawniony do szacowania nieruchomości.

Zatem aby zarzuty skarżącego mogły odnieść skutek i doprowadzić do nałożenia na komornika obowiązku dokonania ponownego opisu i oszacowania nieruchomości musi on wykazać, iż opis jest na tyle wadliwy (niekompletny, bo pomija istotne jej składniki), że w konsekwencji i oszacowanie nieruchomości jest nieprawidłowe lub, że przy prawidłowym opisie samo oszacowanie budzi wątpliwości, bo wartość rynkowa nieruchomości ustalona została wadliwie (została istotnie zaniżona lub zawyżona). Przy dokonywaniu opisu komornik powinien dążyć do zebrania wszystkich danych które umożliwią dokładne określenie nieruchomości. Dłużniczka nie wykazała istniejących niedociągnięć, kwestionując wartość szacowanych nieruchomości opartej de facto na prawidłowym operacie szacunkowym. Na podnoszone przez siebie powody konieczności uwzględnienia skargi nie przedstawiła żadnych dowodów.

W sprawie nie budzi zastrzeżeń fakt dokonania wyceny (oszacowania) nieruchomości z pomocą biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości, który sporządza operat szacunkowy, przy uwzględnieniu metod szacowania w świetle ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły sporządzający operat szacunkowy wziął pod uwagę czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości.

Badaniu poddano rynek lokalny, wyraźnie wyodrębniony rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych składających się z kilku działek nieobjętych planem miejscowym. Z uwagi na niewielką ilość transakcji z okresu ostatnich dwóch lat, wydłużono okres badania rynku o kolejne dwa lata a zatem okres od lipca 2012 r. do dnia wyceny. Z zestawienia przy uwzględnieniu I części wyceny wynika, że ceny za hektar plasowały się na poziomie od 36.508 zł do 39.841 zł. ( k.29 operatu). W konsekwencji wartość działki o te wytyczne określono na 132.300 zł. Natomiast przy II części wyceny ceny plasowały się od 10.000 zł do 40.000 zł. ( k.37 operatu) co pozwoliło na określenie wartości działki (...) na kwotę 25.300 zł. Przy III części wyceny określającej wartość 1m<sup>2</sup> działki (...) będącej przedmiotem służebności przyjęto współczynniki współkorzystania i udziały w działkach co określiło wartość służebności na kwoty 1.400 zł dla działki (...) i 17.000 zł dla kompleksu pozostałych działek.

Podsumowując wartość rynkową działki (...) określono na 25.300 zł, pozostałego kompleksu na 132.300 zł, a poprawkę z tytułu braku dojazdu uwzględniającą koszt ustanowienia służebności na działce (...) na 1.400 zł i 17.000 zł. Po oszacowaniu wartość całego kompleksu nieruchomości wartość określono na 139.200 zł.

Wszystkie przedstawione przez biegłego oceny wnioski i argumenty są przekonujące.

Uwzględniono, że jedna z działek położona jest w zasięgu sieci elektroenergetycznej, oraz wodociągowej. Brak jest sieci kanalizacyjnej. Część działek nie posiada uzbrojenia. Do kompleksu doprowadzona jest jedynie sieć elektroenergetyczna. Nieruchomość znajduje się na obszarze nieobjętym Podsumowując należy wskazać, że zasadniczym celem czynności egzekucyjnej w postaci opisu i oszacowania jest ustalenie wysokości ceny wywołania i wysokości rękojmi, nie zaś rzeczywistej rynkowej wartości. Ta generowana jest przez prawa rynkowe i czynności faktyczne jak sprzedaż nieruchomości, której cenę ostatecznie kształtuje podaż i popyt. Dlatego możliwym jest, że ostatecznie nieruchomości mogą uzyskać inne wartości w wyniku sprzedaży. Aktualnie nie znajdując błędów w dokonanej wycenie, Sąd orzekł jak w sentencji.