

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pszczynie Patrycja Galocz
Kancelaria Komornicza nr I w Pszczynie

✉ 43-200 Pszczyna, ul. Plac Targowy 14 ✉

adres mail: pszczyna.galocz@komornik.pl

☞ **Sygn.akt GKm 22/20**

 rachunek bankowy:

31 1600 1462 1818 7363 1000 0001



Pszczyna 01.03.2024

☎ telefon: **32 727 92 72**

Biurowo czynne w dni robocze

poniedziałek: od 08:00 do 17:00

wtorek-piątek od 07:30 do 15:30

Komornik przyjmuje we wtorki 11:00 do 15:00

klauzula informacyjna rodo znajduje się na stronie

internetowej: www.komornikgalocz.pl

OBWIESZCZENIE

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pszczynie Patrycja Galocz Kancelaria Komornicza nr I w Pszczynie przy ul. Plac Targowy 14 na podstawie art. 1013⁶ k.p.c. w związku z art. 867 k.p.c. podaje do publicznej wiadomości, że w dniu:

26 kwietnia 2024 roku o godz. 13:00

w Kancelarii komornika sądowego pod adresem: **43-200 Pszczyna, ul. Plac Targowy 14** odbędzie się:

pierwsza licytacja nieruchomości w trybie uproszczonym

Przedmiotem licytacji w trybie uproszczonym są następujące nieruchomości:

1) nieruchomość gruntowa składająca się z:

1 - Działki gruntu nr 1093/183 o powierzchni 1620 m²

2 - Budynku mieszkalnego wolnostojącego w trakcie realizacji o powierzchni użytkowej 185,02 m²

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KAlP/00076834/5 przez Sąd Rejonowy w Pszczynie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na przedmiotowej nieruchomości realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, parterowego z poddaszem użytkowym, wraz z garażem i częścią gospodarczą, niepodpiwniczonego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 185,02m². Budowa budynku nie została ukończona. Nieruchomość znajduje się w województwie śląskim, powiecie pszczyńskim, gminie Suszec, **miejsowości Mizerów** w odległości około 2,5 km od ścisłego centrum miejscowości. Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi średnio zwarta i rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, pola uprawne oraz tereny zadrzewione. W odległości około 400m w linii prostej w kierunku południowo zachodnim od przedmiotowej nieruchomości znajdują się stawy. Dalsze sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny niezabudowane, tereny rolnicze, tereny zadrzewione, tereny leśne. Nieruchomość posiada dobry dostęp do dróg publicznych- w odległości około 2,9 km wjazd na DW933, w odległości 4,1 km wjazd na DK81. Wjazd na DW938 w odległości około 6,2 km. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej znajduje się w odległości około 50m od przedmiotowej nieruchomości. Działka nr 1093/183 z obrębem 0003 Mizerów posiada powierzchnię równą 1620m², kształt działki regularnego wielokąta, przypominający trapez. Ukształtowanie terenu bez znacznych deniwelacji. Teren działki ogrodzony płotem z siatki na metalowych słupkach i podmurówce, od frontu stalowa brama. Na dzień oględzin teren porośnięty trawą, ciągi jezdne częściowo utwardzone drobnym kamieniem od strony wjazdu. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym oraz garażem z częścią gospodarczą, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej. Budynek w kształcie litery L. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz pośredni dostęp do drogi publicznej z drogi wewnętrznej poprzez współwłasność w udziale nr 4 wynoszącym 2/14 w działce dojazdowej nr 1097/183 (KAlP/00074580/5), zjazd z działki przedmiotowej jest wykonywany przez działkę 1097/183. Budynek wzniesiony w kształcie litery L. Budowę rozpoczęto w 2014 roku. Budowa budynku nie została ukończona. Na dzień oględzin budynek w stanie surowym zamkniętym wraz z niewielkim wykończeniem. Budynek jest obecnie użytkowany przez właściciela. Budynek jest samowolą budowlaną. Budynek w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty betonowe, ściany zewnętrzne i wewnętrznemurowane z pustaków żużlobetonowych. Schody betonowe. Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty dachówka ceramiczną. Budynek jest obecnie zamieszkiwany i użytkowany. Zgodnie z dokumentacją dokonano adaptacji projektu powtarzalnego. Projekt przewiduje wykonanie części mieszkalnej parterowej z poddaszem użytkowym, połączonej za pomocą wiaty z garażem dwustanowiskowym. Przestrzeń nad garażem oraz podcienie stanowi stych nieużytkowy. Na parterze zaprojektowano: pokój dzienny, kuchnię, mniejszy pokój, łazienkę, pom. gospodarcze, kotłownię oraz komunikację. Na poddaszu zaprojektowano: 3 pokoje, łazienkę, wc, komunikację i suszarnię oraz stych nieużytkowy. W budynku stwierdzono iż faktyczne wymiary budynku są niezgodne z projektem. Stwierdzono istotne podniesienie wysokości ścian kolankowych na poddaszu do ok. 1,5 m projekt przewiduje 20 cm. Ponadto nad garażem oraz w części z tyłu budynku mieszkalnego ścianki kolankowe zostały podniesione do wys. 1,2 m, projekt nie przewidywał wykonania ścianek kolankowych. Brak naniesionych zmian w projekcie zgodnie z wykonanymi pracami, dlatego faktyczna powierzchnia użytkowa powinna być inna. W budynku przewidziano docieplenie ze styropianu, na dzień oględzin wykonano tylko obłożenie styropianem niewielkiej część od frontu i z tyłu budynku miejscowo styropian zniszczony. Główne wejście do budynku od strony zachodniej, drugie wejście prowadzi z tyłu budynku do pomieszczenia gospodarczego. W pomieszczeniu tym znajduje się piec na paliwo stałe, który nie był zamontowany. Drzwi wejściowe płytowe z przeszkleniem. Schody betonowe, niewykończone okładziną. W pomieszczeniach na parterze wykonano w części tynki ścian. Ponadto właściciel planuje zmianę lokalizacji kuchni w miejsce mniejszego pokoju i łazienki. Na poddaszu znajduje się jedno pomieszczenie nieprzeznaczony ściankami działowymi, w części wykonane tynki ścian. W części tej dokonano podniesienia ścianki kolankowej do 1,5 m. z otwartej części poddasza prowadzi przejście do strychu nad częścią gospodarczą, wiatą oraz nad garażem. W tej części strychu podniesiono ścianę kolankowa do 1,2 m. Okna w budynku PCV oraz dachowe połaciowe. Dodatkowo nad garażem na strychu zamontowano dodatkowe okna w ścianie szczytowej, których projekt nie przewidywał. Na poddaszu brak instalacji, w części strychu doprowadzono instalację wodną, kanalizacyjną, i elektryczną. W jednym z pomieszczeń na strychu zamontowano pryzorycznie wannę oraz wc.

Do wykonania pozostają następujące prace budowlane:

- ściany działowe na poddaszu , tynki, docieplenie poddasza

- instalacje wewnętrzne: pełnej wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, C.O.

- docieplenie całego budynku tynki wewnętrzne i zewnętrzne, wykończenie ścian
- elewacja
- wykonanie podłóg i posadzek
- montaż okładzin podłóg, schodów wewnętrznych
- montaż rur spustowych
- w kotłowni montaż kotła grzewczego
- zamontowanie zbiornika bezodpływowego na działce.

Częściowo po 2020 roku wykonano wylewkę pod ogrzewanie podłogowe na parterze, ocieplono poddasze wełną mineralną, zamontowano na poddaszu i parterze parapety, w niewielkim zakresie wykonano podwieszane sufity, wyłożono płyty GK, zakupiono piec do centralnego ogrzewania, zakupiono napowietrzną pompę ciepła, wykonano szambo.

Docelowo budynek wyposażony będzie w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową z sieci,
- kanalizacyjną -szambo,
- gazową z sieci,
- centralnego ogrzewania – piec na paliwo stałe oraz napowietrzna pompa ciepła.

Zaawansowanie prac budowlanych:

W stanie na dzień oględzin nieruchomości (10 sierpnia 2023 roku) stwierdzono, że na przedmiotowej działce rozpoczęły się prace bezpośrednio związane z budową projektowanego obiektu budowlanego. Stopień zaawansowania prac budowlanych uwzględniający zakres wykonanych prac określono na poziomie około 65 % na dzień oględzin. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenu na dzień 10.08.2023 r. przedstawiają się następująco: Przedmiotowa nieruchomość położna jest na terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/20/2015 Rady Gminy Suszec z dnia 8 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwie Mizerów przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolami:

- D14MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- D3KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorcza.:

Inwestycja jest prowadzona niezgodnie z projektem, między innymi podniesiono ściany poddasza, zamontowano okna na poddaszu. Ostatni wpis w dziennik budowy jest datowany na 22.01.2020r. zgodnie z art. 37.1 prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia , w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Brak projektu zamiennego z naniesionymi zmianami prowadzonej inwenstycji. Wydano pozwolenie na budowę decyzją nr 1105/13 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dnia 29.10.2013r., które stało się ostateczne dnia 20.11.2013r. , brak pozwolenia zamiennego z tytułu istotnych zmian projektowych. Inwestycja na dzień oględzin stanowi samowolę budowlaną. W związku z wykonanymi już pracami budowlanymi następcą prawy lub obecny właściciel w celu legalizacji powinien wnioskować o nowe pozwolenie na budowę wraz z nowym projektem uwzględniającym istotne zmiany projektowe w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego (PINBud), legalizacja będzie możliwa pod warunkiem że prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną o czym stwierdzi kontrola PINBudu. Zatem nieruchomość jest obciążona wadami prawnymi i faktycznymi w postaci niezgodności stanu faktycznego z projektem w zakresie zmian istotnych. Ponadto ostatni wpis do dziennika budowy o kontynuacji prac został wykonany w okresie starszym niż 3 lata w związku z czym do obowiązków przyszłego inwestora będzie należało uzyskanie nowego pozwolenia na budowę co wiąże się z możliwością poniesienia kosztów związanych z inwentaryzacją budowy, sporządzeniem nowego projektu budowlanego, a także ewentualnym zaktualizowaniem dokumentacji budowy oraz kosztami administracyjnymi związanymi z uzyskaniem nowego pozwolenia na budowę.

Zgodnie z projektem nieruchomości ma być wyposażona w instalacje: elektryczną; wody, kanalizacyjną odprowadzenie do zbiornika bezodpływowego na działce , gazową, przewidziano centralne ogrzewanie budynków zasilane kotłem na paliwo stałe.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr IV/20/2015 Rady Gminy Suszec z dnia 8 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwie Mizerów, teren na którym znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, położony jest w obszarze oznaczonym jako MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz część od ulicy Mlecznej w pasie drogowym, jako tereny dróg publicznych.

Dokładny opis techniczny nieruchomości zawarty jest w operacie szacunkowym który znajduje się do wglądu w aktach przedmiotowej sprawy jako załącznik nr 1.

2. Nieruchomość położona w miejscowości Mizerów, przy ul. Mleczna i opisana jest nieruchomością gruntową niezabudowaną (udział w drodze) jako: udział nr 4 w wysokości 2/14 części nieruchomości gruntowej. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pszczynie o nr KW KA1P/00074580/5.

Suma oszacowania nieruchomości opisanych w KW KA1P/00074580/5, KA1P/00076834/5 wynosi łącznie: **540.358,00 zł** (w tym suma oszacowania nieruchomości opisanej w KA1P/00076834/5-536.294,00 zł. oraz suma oszacowania udziału nr 4 w wysokości 2/14 części nieruchomości gruntowej opisanej w KA1P00074580/5 - 4.064,00 zł), zaś cena wywołania jest równa trzy czwarte sumy oszacowania i wynosi **405.268,50 zł.**

Zgodnie z art. 867¹ § 1 kpc przystępujący do przetargu jest obowiązany złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania - **54.035,80 zł**, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. Rękojmią nie składa się, jeżeli suma oszacowania jest niższa niż pięć tysięcy złotych. Zgodnie z art. 976 kpc, w przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu. Warunkiem udziału w licytacji jest złożenie rękojmi. Osoby fizyczne nabywające nieruchomość do majątku wspólnego oraz osoby prawne powinny przedłożyć stosowne pełnomocnictwo do zakupu nieruchomości. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Podpisy na pełnomocnictwach udzielanych przez państwowe jednostki organizacyjne lub jednostki organizacyjne samorządu terytorialnego oraz na pełnomocnictwach udzielonych adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia.

Rękojmię można wpłacić gotówką w kancelarii komornika lub na rachunek bankowy komornika:
BNP Paribas Bank Polska S.A. **31 1600 1462 1818 7363 1000 0001.**

W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie (po uprzednim uzgodnieniu terminu z komornikiem) oraz przeglądać w Kancelarii Komorniczej nr I w Pszczynie, 43-200 Pszczyna, pl. Targowy 14 odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego.

Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję.

Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pszczynie Patrycja Galocz

Otrzymują:

- dłużnik,
- wierzyciele:
- Sąd Rejonowy w Pszczynie I Wydział Cywilny,
- Właściwe Urzędy
- Uczestnicy postępowania
- a.a.

POUCZENIE:

Zgodnie z treścią art. Art. 767 kpc Na czynności komornika przysługuje skarga do Sądu Rejonowego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Dotyczy to także zaniechania przez komornika dokonania czynności. Skargę rozpoznaje sąd właściwy ze względu na siedzibę kancelarii komornika. Skarga nie przysługuje na zarządzenie komornika o wezwaniu do usunięcia braków pisma, na zawiadomienie o terminie czynności oraz na uiszczenie przez komornika podatku od towarów i usług. Skargę może złożyć strona lub inna osoba, której prawa zostały przez czynności lub zaniechanie komornika naruszone bądź zagrożone. Skarga na czynność komornika powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności wraz z uzasadnieniem. Skarga może być wniesiona na urzędowym formularzu. Skargę wnosi się w terminie tygodniowym od dnia dokonania czynności, gdy strona lub osoba, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, była przy czynności obecna lub była o jej terminie zawiadomiona; w innych przypadkach - od dnia zawiadomienia o dokonaniu czynności strony lub osoby, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, a w braku zawiadomienia - od dnia powzięcia wiadomości przez skarżącego o dokonanej czynności. Skargę na zaniechanie przez komornika dokonania czynności wnosi się w terminie tygodniowym od dnia, w którym skarżący dowiedział się, że czynność miała być dokonana. Skargę wnosi się do komornika, który dokonał zaskarżonej czynności lub zaniechał jej dokonania. Zgodnie z dyspozycją art. 767 (2) kpc wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania egzekucyjnego, ani wykonania zaskarżonej czynności, chyba że sąd zawiesi postępowanie lub wstrzyma dokonanie czynności. Komornik doręcza urzędowy formularz skargi na żądanie strony lub uczestnika, jeżeli urzędowego formularza skargi im nie doręczono.

Zgodnie z art. 1013⁶ § 1 kpc, jeżeli sprzedaż nieruchomości nie nastąpi w trybie sprzedaży z wolnej ręki, nieruchomość podlega sprzedaży w drodze licytacji, do której stosuje się przepisy o licytacji w egzekucji z ruchomości. O terminie licytacji komornik zawiadamia uczestników postępowania stosownie do art. 954 kpc.

Zgodnie z art. 954 kpc

Obwieszczenie o licytacji doręcza się:

- 1) uczestnikom postępowania;
- 2) organowi gminy, urzędowi skarbowemu miejsca położenia nieruchomości oraz organom ubezpieczeń społecznych z wezwaniem, aby najpóźniej w terminie licytacji zgłosiły zestawienie podatków i innych danin publicznych, należnych do dnia licytacji.

Zgodnie z art. 867¹ kpc

§ 1. Przystępujący do przetargu jest obowiązany złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. Rękojmię nie składa się, jeżeli suma oszacowania jest niższa niż pięć tysięcy złotych.

§ 2. Rękojmię złożoną przez licytanta, któremu udzielono przybicia, zatrzymuje się; pozostałym licytantom rękojmię zwraca się niezwłocznie.

§ 3. Jeżeli nabywca nie wykonał w terminie warunków licytacji co do zapłaty ceny, traci rękojmię, a skutki przybicia wygasają. Z utraconej rękojmi pokrywa się koszty egzekucji związanej ze sprzedażą, a reszta wchodzi w skład sumy uzyskanej w egzekucji albo jeżeli egzekucja została umorzona jest przelewana na dochód Skarbu Państwa.

§ 4. Rękojmi nie składa wierzyciel przystępujący do przetargu, któremu przysługuje wierzitelność o wartości nie niższej od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości jego wierzitelność oraz prawa korzystające z pierwszeństwa przed tą wierzitelnością znajdują pokrycie w cenie wywołania. Jeżeli wartość wierzitelności jest niższa od wysokości rękojmi albo znajduje tylko częściowe pokrycie w cenie wywołania, wysokość rękojmi obniża się - w pierwszym przypadku do różnicy między pełną rękojmią a wartością wierzitelności, w drugim przypadku - do części wartości wierzitelności niepokrytej w cenie wywołania.

Zgodnie z art. 867² kpc

§ 1. Licytacja odbywa się publicznie.

§ 2. W przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo, osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym oraz licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji.

§ 3. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu.

§ 4. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym, chyba że chodzi o pełnomocnictwo udzielone adwokatowi lub radcy prawnemu.

Zgodnie z art. 871 kpc

Nabywca jest obowiązany zapłacić cenę nabycia natychmiast po udzieleniu mu przybicia. Gdy jednak cena nabycia przewyższa pięćset złotych, obowiązek nabywcy ogranicza się do złożenia natychmiast jednej piątej ceny, nie mniej jednak niż pięćset złotych, przy czym resztę ceny, na którą zalicza się złożoną rękojmię, uiszcza się w dniu następnym w godzinach urzędowania kancelarii komorniczej lub na rachunek bankowy komornika do godziny osiemnastej dnia następnego. Jeżeli ten dzień przypada w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, cenę uiszcza się w następnym dniu po dniu albo dniach wolnych od pracy