

947.

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**

z dnia 15 grudnia 1932 r.

**o postępowaniu przy opisie i oszacowaniu
nieruchomości.**

Na podstawie art. IX pkt. 1 i 6 przepisów wprowadzających prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 93, poz. 804) zarządzam co następuje:

Rozdział I.

**Przepisy o postępowaniu przy opisie i oszacowaniu
nieruchomości.**

§ 1. Komornik, otrzymawszy wniosek o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości, powinien zebrać wszelkie dostępne mu dane celem określenia nieruchomości i jej wartości.

§ 2. W przypadkach, które wymagają powołania biegłego, komornik do sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości wyznacza zasadniczo jednego biegłego, zamieszkałego możliwie w pobliżu tej nieruchomości. Może on wyznaczyć dwóch lub więcej biegłych, jeżeli to jest konieczne do należytego ustalenia wartości.

Do opisu i oszacowania należy powołać jeszcze jednego lub więcej biegłych na wniosek dłużnika, wierzyciela lub uczestnika postępowania egzekucyjnego, jeżeli czynności biegłych nie spowodują zwłoki w postępowaniu, a wnioskodawca zobowiąże się ponieść z własnych funduszków powstałą stąd nadwyżkę kosztów.

§ 3. Biegłych do oszacowania nieruchomości większej wartości należy w zasadzie wyznaczać z listy biegłych sądowych, ustanowionych przez prezesa sądu apelacyjnego, w którego okręgu leży nieruchomość.

Do oszacowania nieruchomości mniejszej wartości należy wyznaczać biegłych z listy biegłych sądowych, ustanowionych przez kierownika sądu grodzkiego, w którego okręgu leży nieruchomość.

Powołanie biegłych sądowych z innej listy lub wyznaczenie biegłego, który nie jest stałym biegłym sądowym, jest dopuszczalne tylko celem przyspieszenia oszacowania bądź celem zaoszczędzenia kosztów bądź też, jeżeli do oszacowania nieruchomości są wymagane specjalne wiadomości fachowe, bądź z innych ważnych powodów.

§ 4. Przy oszacowaniu biegły korzystać może z danych, zebranych przez komornika w myśl § 1.

§ 5. Opisu i oszacowania nieruchomości należy dokonać z możliwym wyzyskaniem czasu.

Jeżeli mają być opisane i oszacowane wielkie kompleksy nieruchomości z gospodarstwem rolnem

i leśnym lub ze znacznymi zakładami przemysłowymi albo jeżeli z innych ważnych przyczyn opisanie i oszacowanie nieruchomości nie może być natychmiast dokonane w sposób wyczerpujący, komornik wyznaczy biegłym odpowiedni termin do dokonania oszacowania. Termin ten może być przedłużony tylko z ważnych a nieprzewidzianych powodów.

Rozdział II.

**Przepisy o technicznym sposobie opisu i oszacowania
nieruchomości.**

§ 6. Opisem i oszacowaniem należy objąć osobno każdą nieruchomość, stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest wpisana do oddzielnej księgi hipotecznej lub do oddzielnego wykazu hipotecznego. Jeżeli przedmiotem opisu są nieruchomości, które według opinii biegłych stanowią jedną całość gospodarczą, choćby wpisane do oddzielnych ksiąg lub wykazów hipotecznych, należy opisać i oszacować całość gospodarczą a osobno każdą nieruchomość, jeżeli to jest możliwe.

Jeżeli nieruchomość nie jest wpisana do ksiąg hipotecznych, należy opisać osobno i oszacować każdą nieruchomość, która w myśl złożonego wniosku wierzyciela, dłużnika lub uczestnika i uznanego przez komornika za słuszny, ma stanowić samostanny przedmiot sprzedaży. Jeżeli zaś przedmiotem opisanie i oszacowania są nieruchomości, które według opinii biegłych stanowią jedną całość gospodarczą, należy postąpić w myśl postanowień ustępu poprzedzającego.

Dla każdej nieruchomości, która odrębnie ma być oszacowana, należy podać osobno jej przynależności.

§ 7. W razie egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Wartość ułamkowej części powinna być obliczona w stosunku do całości.

§ 8. Przepisy §§ 6 i 7 będą odpowiednio stosowane w przypadkach, przewidzianych w art. 658 k. p. c.

§ 9. Opis nieruchomości powinien zawierać dane, niezbędne do ustalenia tożsamości nieruchomości i podstaw jej oszacowania.

§ 10. Opis nieruchomości miejskich powinien w szczególności zawierać:

- a) oznaczenie nieruchomości, określenie jej położenia i granic, jej obszaru a ponadto jej odległości od najbliższych ośrodków gospodarczych i stacyj komunikacji masowej oraz rodzaju dróg komunikacyjnych, prowadzących do nich;
- b) wyszczególnienie wszystkich budynków, znajdujących się na nieruchomości ze wskazaniem ich wieku, stanu, przeznaczenia, typu i charakteru, rodzaju konstrukcji, ilości kondygnacji i sposobu ich użytkowania, da-

nych dotyczących sposobu i jakości ich wykonania i wyposażenia oraz zaopatrzenia ich w instalacje, urządzenia i przynależności; w zakładach przemysłowych wymienić należy także urządzenia fabryczne lub przemysłowe;

- c) dane dotyczące ubezpieczenia budynków od ognia i inne dane, potrzebne do określenia wartości nieruchomości;
- d) określenie treści i rozmiarów praw, przywiązanych do nieruchomości, oraz ciężarów ją obciążających.

§ 11. Opis nieruchomości wiejskich zwłaszcza wielkich rozmiarów powinien ponadto zawierać określenie obszaru i jakości działek (parcel) budowlanych, gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, zagajników, ogrodów, torfowisk, terenów rolniczych z pokładami żwiru, gipsu, gliny i t. p. lub z kamieniołomami, wód z połowem ryb i t. d., — a ponadto rodzaju i obszaru obsiewów i upraw, ilości i jakości inwentarza żywego i martwego, jak również zapasów, niezbędnych na najbliższy obsiew i na utrzymanie ludzi i żywego inwentarza aż do najbliższych zbiorów.

Przy sporządzeniu opisu małych nieruchomości wiejskich należy podać najistotniejsze dane, dotyczące szacowanych nieruchomości.

§ 12. Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według cen sprzedażnych podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, — z uwzględnieniem stopnia zużycia lub zniszczenia przedmiotu oszacowania.

Biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawy przyjętej w ten sposób wartości sprzedażnej nieruchomości.

Jeżeli biegły uznaje za konieczne odstępianie od zasad oszacowania, wskazanych w ustępie pierwszym, powinien jasno wyluszczyć i uzasadnić przyjętą zasadę oszacowania.

§ 13. Ciężarów, przewidzianych w art. XXIII § 1, XXVI § 1 zd. 1 i XL przepisów wprowadzających prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 93, poz. 804) osobno się nie szacuje, lecz ustala się wartość, jaką ma nieruchomość przy ich utrzymaniu w mocy.

Inne na nieruchomości ciążące prawa i ciężary, których suma wykupu nie jest wpisana w księdze hipotecznej lub w wykazie hipotecznym, w szczególności zaś świadczenia z tytułu takich praw, należy oszacować osobno. Wartość świadczeń powtarzających się mnoży się, w razie ustanowienia ich:

- a) na czas nieograniczony — przez 20,
- b) na czas życia osoby — przez 10,
- c) na czas ograniczony — przez ilość lat, pozostałych do wykonania, nie więcej jednak niż przez 20.

Do praw najmu i dzierżawy, ciążących na nieruchomości, należy odpowiednio zastosować postanowienia ust. 1 — w przypadkach przewidzianych w art. XXIII, a postanowienia ust. 2 — w przypadkach przewidzianych w art. XXXV.

Praw wykupu (odkupu) lub pierwokupu, zahipotekowanych na nieruchomości lub służących z mocy ustawy, nie uwzględnia się przy oszacowaniu.

§ 14. Do praw przywiązanych do nieruchomości należy odpowiednio stosować postanowienie § 13 ust. 2.

§ 15. Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, jej przynależności lub urządzeń, lub jeżeli rzeczy te znajdują się w posiadaniu osób trzecich, należy uczynić o tem wzmiankę w opisie nieruchomości i oznaczyć wartość osobno rzeczy spornej, osobno całości po wyłączeniu rzeczy spornej, a osobno całości wraz z tą rzeczą.

Tak samo należy postąpić w przypadkach przewidzianych w art. 669 k. p. c.

Jeżeli dane, zawarte w wyciągu z wykazu hipotecznego lub z katastru, dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości, nie odpowiadają rzeczywistości, należy w opisie podać stan rzeczy istniejący i zaznaczyć, w czym jest niezgodny z danymi hipotecznymi lub katastralnymi.

§ 16. Przepisy rozporządzenia niniejszego stosuje się odpowiednio do dokonania opisu nieruchomości, oszacowanej w sposób określony art. 671 k. p. c.

Rozdział III.

Przepisy końcowe.

§ 17. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1933 r. Równocześnie tracą moc przepisy dotychczasowe w zakresie unormowanym rozporządzeniem niniejszym.

Minister Sprawiedliwości: *Czesław Michałowski*