

ROZPORZĄDZENIE

MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

z dnia2016 r.

w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości

Na podstawie art. 947 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. W celu sporządzenia opisu nieruchomości komornik przeprowadza oględziny z udziałem biegłego.

2. Komornik z urzędu ustala fakty, które mają znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości.

§ 2. Opis nieruchomości w przejrzysty sposób określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1-6 i 8-9 oraz § 1¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.

§ 3. 1. W opisie wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie podaje się rok ich budowy, stan, przeznaczenie, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania oraz sposób użytkowania.

3. W opisie podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4. Opis nieruchomości rolnych powinien zawierać również wskazanie obszaru, jakości i klasy gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów (z wyodrębnieniem obszaru sadów), torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, wód, a ponadto rodzaju

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 293, 379, 435, 567, 616, 945, 1091, 1161, 1296, 1585, 1626, 1741 i 1924, z 2015 r. poz. 2, 4, 218, 539, 978, 1062, 1137, 1199, 1311, 1418, 1419, 1505, 1527, 1567, 1587, 1595, 1634, 1635, 1830 i 1854 oraz z 2016 r. poz. 195.

i obszaru zasiewów i upraw, ilości i jakości inwentarza, jak również zapasów niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego do najbliższych zbiorów.

§ 5. Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości.

§ 6. Jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości, nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu, w opisie podaje się stan rzeczywisty z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

§ 7. 1. Komornik wyznacza jednego biegłego do oszacowania nieruchomości. W uzasadnionych przypadkach może wyznaczyć w tym celu dwóch lub więcej biegłych.

2. Komornik zwraca się do biegłego o wskazanie przewidywanych kosztów oszacowania nieruchomości.

§ 8. 1. Biegły dokonuje oszacowania w terminie wyznaczonym przez komornika.

2. Komornik może z ważnej przyczyny przedłużyć termin wyznaczony biegłemu, chyba że wyznaczony termin przekracza dwa miesiące.

3. Komornik może także zlecić biegłemu dokonanie czynności niezbędnych do uzupełnienia opisu nieruchomości.

§ 9. Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik zleca biegłemu, aby w operacie szacunkowym wskazał cenę oszacowania bez kwoty podatku od towarów i usług oraz cenę oszacowania podwyższoną o kwotę tego podatku.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 8 września 2016 r.

MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI



Uzasadnienie

Niniejszy projekt rozporządzenia znajduje podstawę w przepisie art. 947 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: „k.p.c.”), który upoważnia Ministra Sprawiedliwości do określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, mając na względzie zapewnienie prawidłowej wyceny nieruchomości oraz sprawność postępowania i skuteczność egzekucji.

Cytowane upoważnienie ustawowe zostało znowelizowane ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311, z późn. zm.). Celem tej nowelizacji było dostosowanie tej delegacji ustawowej do standardów konstytucyjnych przez dodanie tzw. wytycznych. Zmiana ta służyła też wyeliminowaniu istniejących rozbieżności co do obowiązywania przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników sądowych (Dz. U. Nr 10, poz. 52, z późn. zm.). Rozporządzenie to zostało bowiem wydane na podstawie kilku upoważnień ustawowych, przy czym dwa z nich zostały w przeszłości uchylone (art. 772 k.p.c. i art. 865 § 3 k.p.c.). Ponadto, w przepisach k.p.c. dokonano szeregu zmian, w wyniku których zakres spraw podlegających unormowaniu w akcie wykonawczym uległ zawężeniu (np. art. 947 § 11 k.p.c. oraz art. 948 § 1 k.p.c.).

Warto zaznaczyć, że oszacowanie nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym podlega regulacjom zawartym w art. 149 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).

Z tego względu, przepisy proponowane w niniejszym projekcie dotyczą wyłącznie tych zagadnień, które odnoszą się do opisu nieruchomości oraz do zagadnień proceduralnych związanych z czynnościami komornika zmierzającymi do oszacowania nieruchomości. Wprawdzie opis i oszacowanie to czynności dokonywane w jednym stadium postępowania, ale ich cele są odmienne. Celem opisu jest bowiem ustalenie stanu faktycznego nieruchomości oraz kręgu osób, które powinny być uczestnikami postępowania. Natomiast celem oszacowania jest ustalenie wartości nieruchomości, na podstawie której zostanie ustalona cena wywołania lub cena przejęcia.

Z uwagi na to, że wyniki tych czynności mają decydujące znaczenie dla prawidłowego przebiegu postępowania, projektowany przepis § 1 nakłada na komornika obowiązek przeprowadzenia oględzin z udziałem biegłego oraz poczynienia z urzędu ustaleń co do faktów potrzebnych do prawidłowego opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.

Projektowane przepisy wymieniają informacje, które powinny być zamieszczone przez komornika w każdym opisie nieruchomości. Wskazano także takie informacje, które są wymagane w zależności od rodzaju nieruchomości (nieruchomość zabudowana, rolna, nieruchomości stanowiące całość gospodarczą) lub jej stanu prawnego (nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste).

Proponowane regulacje dotyczące powołania biegłego przez komornika odnoszą się do możliwości powołania dwóch lub więcej biegłych rzeczoznawców oraz wyznaczenia i przedłużenia terminu, w którym biegły powinien złożyć operat szacunkowy. Projektowany § 9 odnosi się natomiast do podwyższenia ceny oszacowania nieruchomości o wartość podatku VAT, o ile sprzedaż egzekucyjna rodzi obowiązek uiszczenia tego podatku. W dotychczasowej judykaturze przyjęto bowiem, że w takim przypadku podstawę ustalenia ceny wywołania stanowi cena oszacowania podwyższona o kwotę tego podatku (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 115/06).

Materia objęta projektowanym rozporządzeniem nie stanowi przedmiotu regulacji prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie zawiera przepisów technicznych, a zatem nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597).

Projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Żaden podmiot nie zgłosił, w trybie wyżej wymienionej ustawy, zainteresowania udziałem w pracach nad przedmiotowym projektem.

pozostałe jednostki (oddzielnie)																				
Saldo ogółem																				
budżet państwa																				
JST																				
pozostałe jednostki (oddzielnie)																				

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Przedmiotowe regulacje nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
Niemierzalne									

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Powyższa zmiana nie będzie oddziaływać na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

9. Wpływ na rynek pracy

Powyższa zmiana nie będzie oddziaływać na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

- środowisko naturalne
- sytuacja i rozwój regionalny
- inne:

- demografia
- mienie państwowe

- informatyzacja
- zdrowie

Omówienie wpływu

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie 8 września 2016 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Efekty wejścia w życie projektowanego rozporządzenia będą natychmiastowe i nie wymagają pomiaru.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)