Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17.08.2016roku poz. 1263) dotyczy przede wszystkim zagadnień związanych z prawidłowym przeprowadzeniem opisu nieruchomości przez komornika. Wycena nieruchomości dla potrzeb egzekucji podlega nadal przepisom art.948, 949, 1000 kpc oraz przepisom art.149 i innych ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Najczęściej komornik przy sporządzaniu opisu korzysta z ustaleń w opisie nieruchomości zawartej w operacie szacunkowym. Dlatego też wskazanie w rozporządzeniu szczegółowych danych dotyczących opisu nieruchomości odnosi się także do czynności rzeczoznawcy.

Wśród istotnych informacji które powinny się znaleźć w opisie , a więc także w operacie jest sposób dostępu do drogi publicznej (§ 3 p.1) , a przy nieruchomościach zabudowanych (§ 3 p.2) podanie w miarę możliwości roku budowy obiektów budowlanych, ich stanu, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji , wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania. Wprowadzony zapis „o ile to możliwe” odnosi się do sytuacji, gdy strona postępowania - dłużnik nie jest skłonny do udostępnienia informacji i dokumentów, a ewidencja budynków jest nie pełna w tym zakresie.

Ustawodawca zwraca także uwagę w §3 p.3 na konieczność podania źródła informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach .

Podobnie szczegółowo ma być opisana nieruchomość rolna, czy tereny z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane (§ 4).

Nowym zapisem jest zamieszczenie w opisie informacji wraz z uzasadnieniem zakwalifikowania zajętych nieruchomości jako całości gospodarczej.

W opisie należy podać stan rzeczywisty oraz wszelkie rozbieżności z danymi zawartymi w księdze wieczystej czy ewidencji gruntów i budynków.

Odnośnie biegłych stwierdzono w § 7 konieczność zachowania terminu wyznaczonego przez komornika na sporządzenie operatu. Komornik z ważnej przyczyny może przedłużyć termin.

Treść § 8 wskazuje na obowiązek podania przez komornika w protokole oszacowania wartości nieruchomości bez kwoty podatku VAT oraz wartość nieruchomości zawierającą tę kwotę jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów.

Zostało w tym przepisie uwzględnione stanowisko PFSRM, że to organ egzekucyjny winien wskazać wielkość należnego podatku. Rzeczoznawca nie posiada żadnych kompetencji w zakresie ustalania wysokości opodatkowania podatkiem VAT, ani też żadnej delegacji do dokonywania interpretacji prawa podatkowego w zakresie podatku należnego.

Komentarz sporządziła Małgorzata Skąpska

Warszawa, dnia 25.08.2016