

Warszawa, dnia 24 października 2025 r.

Poz. 1465

**OBWIESZCZENIE
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**

z dnia 16 października 2025 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 1263), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 2633).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity rozporządzenia nie obejmuje § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 2633), które stanowią:

„§ 2. 1. Przepisy rozporządzenia zmienianego w § 1 w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem stosuje się do egzekucji z nieruchomości wszczętej i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, o ile w jej toku nie sporządzono protokołu opisu i oszacowania.

2. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zachowują moc czynności dokonane zgodnie z przepisami rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu dotychczasowym.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

Minister Sprawiedliwości: *W. Żurek*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości
z dnia 16 października 2025 r. (Dz. U. poz. 1465)

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

z dnia 5 sierpnia 2016 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 2024 r. poz. 1568 i 1841 oraz z 2025 r. poz. 620, 1172 i 1302) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1.) W celu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości komornik przeprowadza oględziny nieruchomości. Oględziny nieruchomości mogą zostać przeprowadzone przy użyciu urządzeń technicznych pozwalających zdalnie utrwalić obraz, o ile gwarantuje to rzetelne określenie stanu nieruchomości oraz umożliwia następcze zapoznanie się z treścią utrwalonego w ten sposób zapisu obrazu.

1a.) Komornik może zarządzić dokonanie oględzin nieruchomości w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przewyciężenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że jest w stanie określić wartość nieruchomości, dokonując oględzin w ograniczonym zakresie. W przeciwnym przypadku przepis art. 814 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, zwanej dalej „ustawą”, stosuje się.

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

§ 2. 3.) Protokół opisu i oszacowania nieruchomości w sposób przejrzysty określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1–6, 8 i 9 oraz § 1¹ ustawy, w tym informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168) oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680).

§ 3. 1. 4.) W protokole opisu i oszacowania nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.

2. 5.) Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do budowl i innych urządzeń zgodnie z art. 949 ustawy, w protokole opisu i oszacowania nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, ich stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, a także jakość ich wykonania i sposób użytkowania.

3. 4.) W protokole opisu i oszacowania nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4. 6.) Protokół opisu i oszacowania nieruchomości rolnych w sposób przejrzysty wskazuje w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw.

§ 5. 4.) Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w protokole opisu i oszacowania podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości.

¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 2633), które weszło w życie z dniem 20 grudnia 2023 r.

²⁾ Dodany przez § 1 pkt 1 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁴⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez § 1 pkt 3 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁶⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez § 1 pkt 5 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

§ 6. Jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości nie odpowiadają stanowi rzeczywiście, w protokole opisu i oszacowania nieruchomości podaje się stan rzeczywisty z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków.⁷⁾ O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

§ 7. 1. Biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika.

1a.⁸⁾ Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się prawa, o których mowa w art. 1002 ustawy.

2. Komornik może z ważnej przyczyny przedłużyć termin wyznaczony biegłemu.

§ 8.⁹⁾ W przypadku ustalenia przez komornika, że 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 w protokole opisu i oszacowania podaje sumę oszacowania nieruchomości oraz zawierającą się w niej kwotę podatku od towarów i usług. Kwotę podatku ustala się zgodnie z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, 894, 896 i 1203).

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

⁷⁾ Zdanie pierwsze ze zmianą wprowadzoną przez § 1 pkt 3 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁸⁾ Dodany przez § 1 pkt 6 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

¹⁰⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. poz. 52, z 1971 r. poz. 239, z 1994 r. poz. 577, z 1997 r. poz. 882, z 2004 r. poz. 1804 oraz z 2007 r. poz. 769), które na podstawie art. 23 ustawy 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.) utraciło moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.