



Warszawa, 13 października 2025 r.

L. Dz. 24 - PFSRM/2025

Pan
Andrzej Żylis
Główny Geodeta Kraju

Szanowny Panie Ministrze.

Rzeczoznawcy majątkowi, wykonujący czynności zawodowe w oparciu o przepisy art. 155 ust 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (dalej *ugn*), **korzystają z danych zawartych w szczególności w umowach będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego.**

Zgodnie z treścią art. 155 ust. 3 *ugn*: **właściwe organy (...) są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty o których mowa w ust. 1, w tym umożliwiać sporządzenie kopii dokumentów w dowolnej formie.**

Dla rzeczoznawców majątkowych podstawowym dokumentem, który potwierdza czynność prawną związaną z nieruchomością jest **akt notarialny**. Do szczegółowej analizy treści aktów notarialnych rzeczoznawca majątkowy jest nie tylko uprawniony, lecz zobowiązany zapisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. *w sprawie wyceny nieruchomości*.

W skali kraju, w zależności od stopnia cyfryzacji oraz wykorzystywanego systemu informatycznego, Starostowie udostępniają rzeczoznawcom majątkowym dokumenty (akty notarialne) w różnej formie, bądź to papierowej bądź elektronicznej poprzez dedykowane portale. Użytkownikiem tych portali może być wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, który w odpowiedni sposób potwierdzi nadane mu w trybie art. 191 ust. 1 *ugn* przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 175 ust. 3 *ugn*: Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim.

W zakresie możliwego sposobu sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego kopii dokumentu, stanowisko co najmniej kilkukrotnie przedstawiał Główny Geodeta Kraju, między innymi:

- W piśmie z dnia 21 kwietnia 2008 r. IZ-802-54/08, L.dz. 1124/05 kierowanym do Przewodniczącego KODGIK czytamy: W ramach przeglądania rzeczoznawca może sporządzać notatki z części opisowej oraz graficznej przeglądanych materiałów, czyli przepisywać informacje tekstowe, przerysowywać treść map, a także fotografować dokumenty.

- W piśmie z dnia 27 stycznia 2015 r. znak PL.071.9.2014 kierowanym do Wojewódzkich Inspektorów Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego czytamy: (...) w przypadku udostępniania rzeczoznawcom majątkowym do wglądu ww. dokumentów, nie ma przeszkód, aby mogli oni sporządzać notatki odręcznie odpisy, a także utrzymywać treść tych dokumentów za pomocą urządzeń technicznych, w tym za pomocą aparatu fotograficznego.
- W piśmie z dnia 19 listopada 2018 r. znak BDG-OP.071.33.2018 kierowanym do Sekretarza Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju zawarty był pogląd, że w ramach udostępnienia dokumentów rzeczoznawca może wykonać z ich treści kopię w postaci dowolnej formy, w szczególności skopiować dokument za pomocą urządzeń technicznych, a więc i aparatu fotograficznego.

Zwłaszcza na przestrzeni ostatnich kilku lat nieustannie zmienia się stan cyfryzacji państwa, w tym sposób prowadzenia operatu ewidencyjnego oraz gromadzenia, przechowywania, a co za tym idzie i udostępniania rzeczoznawcom majątkowym zbiorów dokumentów (w szczególności aktów notarialnych) stanowiących podstawę wpisów w rejestrach wchodzących w skład operatu katastralnego.

W efekcie, w znacznej części powiatów, akty notarialne są skanowane, a ich cyfrowe kopie w postaci plików PDF są udostępniane rzeczoznawcom majątkowym (jako możliwie najprostsza, naturalna i współczesna forma udostępnienia dokumentu, wglądu do tego dokumentu, a także sporządzenia /pozyskania kopii w dowolnej formie).

W ostatnich miesiącach zauważyliśmy niezrozumiałe dla nas działania jednej z firm (GEO-INFO) dostarczającej części Starostów system informatyczny do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, a w ślad za tym zmianę wyżej opisanego sposobu udostępniania aktów notarialnych, powodującą świadome utrudnienie i wydłużenie czasu, jaki jest niezbędny dla czynności związanych z pozyskaniem kopii aktu notarialnego (zeskanowane akty notarialne w formie jednego pliku PDF, są dzielone sztucznie na poszczególne strony jako odrębne pliki PDF, z jednoczesną blokadą możliwości pobrania w postaci cyfrowych kopii tych poszczególnych stron).

W naszej ocenie takie działania są uwstecznieniem technologicznym i w dobie stałego doskonalenia form udostępniania różnych danych wszystkim obywatelom, są szczególnie nieuzasadnione gdy dotyczą wybranej i upoważnionej do tego przepisami prawa grupy zawodowej, jaką niewątpliwie są rzeczoznawcy majątkowi, realizujący swoje uprawnienia w trybie art. 155 ust. 3 *ugn*.

W naszej ocenie niektórzy Starostowie, a niekiedy i Wojewódzcy Inspektorzy Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, niewłaściwie interpretują przepisy prawa, poprzez przyjęcie w tej sprawie jako nadrzędnej (czy ograniczającej postanowienia *ugn*) regulacji zawartej w treści ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (dalej *pgik*), która stanowi, że udostępnienie do wglądu zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, podmiotom, które posiadają uprawnienia do wglądu do takich zbiorów na podstawie odrębnych przepisów, udziela się na wniosek i za opłatą (art. 40e ust. 1 pkt 2e, oraz załącznik do ustawy – tabela nr 16 punkt 5).

W efekcie wskazane wyżej organy prawo rzeczoznawców majątkowych do korzystania z danych zawartych w szczególności w umowach będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego wywodzą wyłącznie z *pgik* i skupiają się na słowie „wgląd”, jednocześnie ograniczając lub utrudniając możliwości sporządzenia kopii dokumentu w dowolnej formie, co wprost wynika z *ugn*.

Mając na uwadze powyższe, zwracam się z prośbą do Pana Ministra o zajęcie aktualnego (uwzględniającego różny stopień cyfryzacji oraz możliwości jakie dają systemy informatyczne) stanowiska w sprawie dotyczącej umożliwienia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia kopii dokumentów (aktów notarialnych) w dowolnej formie, w tym w szczególności przystającej dla współczesnych czasów cyfrowej kopii (np. w postaci pobrania pliku PDF).

Naszym zdaniem w przypadku gdy Starosta dysponuje cyfrowymi kopiami dokumentów w postaci plików PDF, i jednocześnie system informatyczny posiada taką funkcjonalność, umożliwienie ich pobrania jest zgodne z treścią art. 155 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*, w zbiegu z zapisami art. 40e ust. 1 pkt 2e ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz załącznikiem do ustawy – tabela nr 16 punkt 5, poprzez kompleksowe wypełnienie zapisów zawartych w obu tych ustawach, tj.:

- zobowiązanie organów do udostępniania rzeczoznawcom majątkowym tych dokumentów (*ugn*),
- zapewnienie wglądu do tych dokumentów (*pgik*),
- umożliwienie sporządzenia kopii tych dokumentów w dowolnej formie (*ugn*).

Z kolei tworzenie sztucznych utrudnień, mających naszym zdaniem wyłącznie za cel spowolnienie procesu udostępniania dokumentu i pozyskiwania przez rzeczoznawcę majątkowego jego kopii, nie ma merytorycznego uzasadnienia i stoi w sprzeczności z postępującą cyfryzacją naszego państwa i jego organów.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM