



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Warszawa, 12 listopada 2025 r.

L.Dz. 33 - PFSRM/2025

dotyczy: projektu ustawy – druk UD310

**Pan
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Sprawiedliwości**

Szanowny Panie Ministrze.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie jest ogólnopolską organizacją zawodową, zrzeszającą 25 regionalnych stowarzyszeń, reprezentujących blisko 4 tysiące rzeczoznawców majątkowych, co stanowi większość czynnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych w Polsce.

W związku z udostępnieniem w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny” projektu *ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece* (UD310), dokonaliśmy analizy tego projektu i nie wnosimy do niego uwag.

Przy wykonywaniu naszych zawodowych czynności, jako rzeczoznawcy majątkowi, jesteśmy równocześnie uprawnieni, ale również zobowiązani do wykorzystywania szeregu danych o nieruchomościach, w tym danych zawartych w księgach wieczystych oraz umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, co wprost wynika z art. 155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie ustawowe zasady wykonywania zawodu zobowiązują rzeczoznawcę majątkowego do zachowania tajemnicy zawodowej, a wszystkie informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim. Takie regulacje wynikają z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tym samym nie widzimy jakichkolwiek przeszkód we wcześniejszym wykazywaniu swojej tożsamości dla potrzeb późniejszego przeglądania danych zawartych w księgach wieczystych za pośrednictwem Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.

Jednakże zakładamy, że już na etapie procedowania projektu przedmiotowej ustawy, trwają w Ministerstwie Sprawiedliwości prace mające na celu utworzenie prawnych ram oraz technicznych rozwiązań przyszłego funkcjonowania narzędzia służącego uwierzytelnianiu użytkowników korzystających z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, po wejściu w życie przepisów przewidzianych w omawianym projekcie. Tego właśnie aspektu dotyczy nasze wystąpienie.

Wykonując zawód rzeczoznawcy majątkowego, co ma miejsce w szeregu przypadków np. przy obsłudze inwestycji liniowych (sieci przesyłowe, drogi) dla potrzeb prowadzonych postępowań administracyjnych związanych z ustalaniem wysokości odszkodowań, gdzie mamy do czynienia z dużą ilością nieruchomości, ale również na etapie analizy rynku nieruchomości (np. badanie wpływu praw ujawnianych w księgach wieczystych na odnotowane ceny), jesteśmy zobligowani do zapoznawania się z danymi zawartymi w dużej ilości ksiąg wieczystych, w krótkim okresie czasu.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Biorąc pod uwagę powyższe zwracamy się z prośbą, aby na etapie tworzenia prawnych ram oraz *stricte* technicznych rozwiązań przyszłego funkcjonowania narzędzia służącego uwierzytelnianiu użytkowników korzystających z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, wprowadzona została jednorazowa (wstępna) weryfikacja (ustalenie tożsamości), a następnie, po wejściu do systemu, istniała techniczna możliwość zapoznawania się z treścią szeregu ksiąg wieczystych, bez konieczności każdorazowego "wykazywania tożsamości" przy uzyskiwaniu dostępu do treści każdej (odrębna identyfikacja użytkownika) księgi wieczystej. Taki dostęp mógłby być np. ograniczony czasowo, a tym samym po określonej ilości godzin dopuszczalnego w ramach jednorazowej weryfikacji tożsamości dostępu, zachodziłaby konieczność przejścia ponownej procedury weryfikacyjnej.

Naszym zdaniem takie rozwiązanie z jednej strony odpowiadałoby założeniom zawartym w uzasadnieniu do projektu przedmiotowej ustawy, a z drugiej strony nie skutkowałoby nadmiernymi i czasochłonnymi procedurami wielokrotnego, powtarzalnego wykazywania tożsamości. Następowalaby uwierzytelniona weryfikacja użytkowników, dzięki której zainteresowany podmiot logowałby się do systemu przy składaniu wniosku o dostęp do przeglądania ksiąg wieczystych i następnie korzystałby z danych zawartych w więcej niż jednej księdze wieczystej. Równocześnie system przyporządkowywałby do danego użytkownika numery ksiąg wieczystych z danymi których, dana zweryfikowana osoba, zapoznawałaby się w ramach takiego dostępu.

Chcieliśmy podkreślić, że jako rzeczoznawcy majątkowi uprawnieni i zobowiązani ustawowo do zapoznawania się z danymi zawartymi w księgach wieczystych na potrzeby ustalenia stanu prawnego zarówno nieruchomości wycenianych, jak również nieruchomości będących przedmiotem obrotu, nie obawiamy się weryfikacji i ustalania tożsamości przy uzyskiwaniu wglądu do danych zawartych w księgach wieczystych. Postulujemy jedynie, żeby przyjmowane rozwiązania nie powodowały nadmiernego rozrostu procedur "weryfikacyjnych" w profesjonalnym zapoznawaniu się z treścią zawartą w księgach wieczystych.

Jednocześnie deklarujemy gotowość działania i współpracy przy tworzeniu prawnych norm i technicznych rozwiązań służących realizacji postawionych w tym projekcie ustawy celom z jednoczesnym wprowadzeniem rozwiązań umożliwiających profesjonalne korzystanie z danych zawartych w księgach wieczystych.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM