



Warszawa, 19 stycznia 2026 r.

L. Dz. 4 – PFSRM/2026

Pan
Andrzej Żylis
Główny Geodeta Kraju

Wniosek o zmianę projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 31.12.2025 r. w celu ujednolicenia terminologii i uprawnień rzeczoznawców majątkowych wynikających z treści art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do merytorycznego spotkania roboczego, które odbyło się w siedzibie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w dniu 13 stycznia 2026 r., oraz analizy projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 31 grudnia 2025 r., Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) przedkłada kluczowe postulaty legislacyjne.

Naszym podstawowym wnioskiem, mającym na celu zapewnienie spójności systemu prawnego i ochronę ustawowych uprawnień rzeczoznawców majątkowych, jest **zastąpienie we wskazanych niżej przepisach słowa „wgląd” sformułowaniem: „udostępnienie oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie”**.

Uzasadnienie wniosku

Zgodnie z art. 155 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ugn), właściwe organy są zobowiązane nie tylko do udostępniania rzeczoznawcom majątkowym rejestrów i dokumentów, ale przede wszystkim do **umożliwiania sporządzania kopii dokumentów w dowolnej formie**. Obecne posługiwanie się w PGiK terminem „wgląd” jest interpretowane przez wiele organów administracji (Starostów i WINGiK-ów) w sposób zawężający, co prowadzi do barier technologicznych, takich jak blokowanie możliwości pobierania plików PDF czy zakaz fotografowania dokumentów.

W dobie powszechnej cyfryzacji, ograniczenie rzeczoznawcy do fizycznego „wglądu” lub uniemożliwienie zapisu cyfrowego aktu notarialnego stanowi anachronizm i uwstecznienie technologiczne, które drastycznie wydłuża proces wyceny. Uwzględnienie naszych postulatów pozwoli również na eliminację różnych interpretacji związanych z naliczaniem opłat za „udostępnienie oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych” po zmianie definicji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego poprzez włączenie w jego skład zbiorów dokumentów uzasadniających wpisy do baz danych (...).



Szczegółowy wykaz postulowanych zmian w projekcie z 31.12.2025 r.:

Wnosimy o korektę następujących jednostek redakcyjnych projektu:

1. Art. 24 ust. 3 pkt 6:
W miejsce: „wglądu do zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych”, należy wprowadzić zapis: „**udostępnienia oraz umożliwienia sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie** zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych”.
2. Art. 24 ust. 3a:
Wnoskujemy o nadanie mu brzmienia:
„**Udostępnienie oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie**, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, przysługuje podmiotom na podstawie odrębnych przepisów”.
3. Art. 40b ust. 1 pkt 5:
Wnoskujemy o wprowadzenie zapisu w projekcie zmian:
W art. 40b. ust. 1 pkt 5 wyrazy „**udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym do wglądu**” zastępuje się wyrazami „**udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie**”.

W efekcie art. 40b. ust. 1 pkt 5 uzyskałby brzmienie: udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

4. Załącznik do ustawy – Tabela nr 16, wiersz 5:
Wnoskujemy o wprowadzenie zapisu w projekcie zmian.
W załączniku do ustawy, w tabeli 16, wiersz 5, w kolumnie „Nazwa materiału zasobu/czynność”
 - zastępuje się wyrazy „**udostępnianie do wglądu**” wyrazami: „**udostępnienie oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie**”,
 - skreśla się wyrazy „**do wglądu do takich zbiorów**”.

W efekcie pole w tabeli 16, wiersz 5, kolumna „Nazwa materiału zasobu/czynność” uzyskałoby brzmienie: udostępnienie oraz umożliwienie sporządzenia kopii dokumentów w dowolnej formie zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, podmiotom które posiadają uprawnienia na podstawie odrębnych przepisów zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych...”.

Pozostałe wnioski:

- **Interes prawny (art. 24 ust. 5).**
Ponawiamy postulat dodania rzeczoznawców majątkowych do katalogu podmiotów uprawnionych do uzyskiwania danych podmiotowych (w tym numerów KW) bez konieczności każdorazowego wykazywania interesu prawnego. Uprawnienie to rzeczoznawcom majątkowym przysługuje z treści art. 155 ugn, jednakże ze względu na zróżnicowane interpretacje starostów uznajemy, że zmiana jest konieczna.
Rzecznawca majątkowy wykonujący czynności zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, jest prawnie zobowiązany do zapoznania się zarówno ze stanem prawnym nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Zobowiązany jest do badania, czy w przypadku danej transakcji nie doszło do wystąpienia szczególnych warunków zawarcia transakcji, z czym mamy do czynienia np. w przypadku stron transakcji – podmiotów powiązanych, a tym samym niezbędne są również dane osobowe stron transakcji.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Uważamy, że nie jest w takich przypadkach zasadne każdorazowe wskazywanie "interesu prawnego" uprawniającego do pozyskania danych ewidencyjnych zawierających dane osobowe, posiłkując się rozwiązaniem zawartym w art. 24 ust. 5 pkt 3 Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

Dotychczasowa praktyka wskazuje, że rzeczoznawcom majątkowym odmawia się również udostępnienia danych ewidencji gruntów i budynków oraz wydania wypisów z tej ewidencji zawierających numer księgi wieczystej, traktowanej jako odpowiednik danych osobowych.

Niejednokrotnie odmawia się wydania wypisów zawierających numer księgi wieczystej kwestionując występowanie "interesu prawnego" wskazywanego przez rzeczoznawców majątkowych przy czynnościach szacowania nieruchomości z powołaniem się na art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zaproponowana przez nas zmiana spowodowałaby jednoznaczne wskazanie rzeczoznawców majątkowych, jako osób uprawnionych do otrzymywania takich danych, co jest logiczną konsekwencją obowiązków nałożonych na rzeczoznawców majątkowych ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Nadmienić należy, że informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową (art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Jednocześnie dokumentowanie interesu prawnego w konkretnej sprawie powoduje, że od rzeczoznawców majątkowych wymaga się okazania np. postanowień sądów o wydanie opinii biegłego zawierających opis spraw toczących się z udziałem właścicieli nieruchomości, co naszym zdaniem stanowi naruszenie obowiązku zachowania przez rzeczoznawcę majątkowego tajemnicy zawodowej. Tym samym informacje dotyczące sytuacji osobistych i majątkowych właścicieli nieruchomości byłyby przekazywane przez rzeczoznawców majątkowych pracownikom starostw powiatowych.

Wnosimy o dodanie do art. 24 ust. 5 punktu 2c o treści „**rzeczoznawców majątkowych**”.

- **Dostęp do ZSIN (art. 24b):** Wnoskujemy o ustawowe zagwarantowanie rzeczoznawcom dostępu do Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN). Postulujemy umożliwienie rzeczoznawcom dostępu do ZSIN jako podmiotom uczestniczącym w realizacji zadań publicznych w zakresie wiadomości specjalnych, których nie posiadają organy administracji rządowej, samorządowej i sądy. Dostęp do zintegrowanych danych zlikwidowałby często występujące bariery w dostępie do danych.

Wnosimy o dodanie do art. 24b ust. 5 punktu 6 po wyrazach „a także sądom na potrzeby prowadzonych postępowań”, wyrazów „**i rzeczoznawcom majątkowym**”.

Szanowny Panie Ministrze,

Wyrażamy głęboką nadzieję, że powyższe poprawki zostaną uwzględnione w toku dalszych prac legislacyjnych. Usunięcie sformułowania „wgląd” i zastąpienie go terminologią zgodną z ugn ostatecznie rozstrzygnie spory interpretacyjne i pozwoli na pełne wykorzystanie nowoczesnych narzędzi cyfrowych w procesie szacowania nieruchomości.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM