



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Warszawa, 23 stycznia 2026 r.

L. Dz. 7 – PFSRM/2026

Pan
Andrzej Domański
Minister Finansów i Gospodarki

DOTYCZY: Wniosek o zmianę projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 31.12.2025 r. (UD60) w celu ujednolicenia terminologii i uprawnień rzeczoznawców majątkowych wynikających z treści art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), jako organizacja zawodowa reprezentuje interesy ponad 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w 25 stowarzyszeniach regionalnych z całego kraju. Nasza grupa zawodowa odgrywa kluczową rolę w procesach związanych z rynkiem nieruchomości, zapewniając rzetelną wycenę mienia dla potrzeb sektora publicznego, bankowego oraz obywateli i jest jednym z głównych odbiorców danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Niniejsze wystąpienie jest bezpośrednim następstwem merytorycznego dialogu podjętego z Głównym Urzędem Geodezji i Kartografii, w tym spotkania roboczego z dnia 13 stycznia 2026 r. oraz naszego pisma do Głównego Geodety Kraju (GGK) z dnia 19 stycznia 2026 r. w sprawie koniecznych zmian legislacyjnych. **Pragniemy z satysfakcją podkreślić, iż Główny Geodeta Kraju, Pan Andrzej Żylis, w piśmie skierowanym do Pana Ministra w dniu 21 stycznia 2026 r. (znak NK-OL.022.7.2025.RP), wyraził generalne poparcie dla kierunków zmian postulowanych przez naszą Federację, uznając je za drogę do przyspieszenia pozyskiwania danych i ograniczenia biurokracji.**

Postulaty rzeczoznawców majątkowych są projektowane jako **neutralne dla finansów publicznych**, ponieważ opierają się na optymalizacji wykorzystania już zgromadzonych w zasobach danych bez generowania nowych wydatków z budżetu państwa. Proponowane zmiany technologiczne, takie jak eliminacja barier w pobieraniu plików PDF, mają w założeniu **zmniejszyć nakład pracy pracowników starostw**, wyeliminować rozbieżne stanowiska organów, oraz ograniczyć zbędną biurokrację. Należy podkreślić, że czynności zawodowe rzeczoznawców bezpośrednio **wspomagają realizację szeregu zadań publicznych**, stanowiąc fundament przy ustalaniu wysokości odszkodowań, podatków oraz opłat związanych z gospodarką nieruchomościami. Rzeczoznawcy majątkowi biorą aktywny udział w procesach pozyskiwania praw do nieruchomości na potrzeby **inwestycji o znaczeniu strategicznym** oraz pełnią kluczową rolę w wymiarze sprawiedliwości jako biegli sądowi. Usprawnienie i przyspieszenie dostępu do danych cyfrowych pozwala rzeczoznawcom na znaczące **skrócenie czasu wydawania opinii**, co jest niezbędne dla organów administracji związanych sztywnymi terminami wydawania decyzji.



Obecna konieczność ręcznego przepisywania danych z dokumentów, które w zasobie istnieją już w formie cyfrowej, jest uznawana za **anachronizm i uwstecznienie technologiczne**, które niepotrzebnie obciąża proces wyceny. Zgromadzenie danych to jedynie początek złożonego procesu określania wartości nieruchomości, którego istotą jest przeprowadzenie wnikliwych badań i analiz rynkowych. Brak łatwego dostępu do kompletnych informacji, takich jak numery KW czy pełne dane z EGiB, osłabia przejrzystość rynku i może prowadzić do jego spowolnienia.

Mając na uwadze trwający proces legislacyjny projektu nowelizacji ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (projekt z 31 grudnia 2025 r. – UD60), zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie w ostatecznym kształcie przepisów następujących postulatów:

- I. 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:
Wnioskujemy 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”.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

3. Art. 40b ust. 1 pkt 5:
Wnioskujemy 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:
Wnioskujemy 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...”.
- II. 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. 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.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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 „**rzecznawców 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,

Wdrożenie powyższych zmian, popieranych przez Głównego Geodetę Kraju, pozwoli na pełne wykorzystanie nowoczesnych narzędzi cyfrowych w procesie szacowania nieruchomości, co przełoży się na wzrost przejrzystości rynku i przyspieszenie procesów inwestycyjnych w Polsce.

Liczymy na pozytywne rozpatrzenie naszych wniosków i pozostajemy do dyspozycji w celu dalszych konsultacji merytorycznych.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM