



Warszawa, 18 lutego 2026 r.

L. Dz. 11– PFSRM/2026

**Pan
Filip Prusik-Serbinowski
Zastępca Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego**

Szanowny Panie Ministrze,

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) - organizacji, która działa na rzecz ochrony praw zawodowych rzeczoznawców majątkowych, zwracamy się z uprzejmą prośbą o zwrócenie uwagi na stosowną w nadzorowanych przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego jednostkach, praktykę utrudniającą pracę rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z art. 7 ustawy dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj Dz. U z 2024r. poz. 1145 ze zm., dalej UGN) jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest warunkowane m.in. uzyskaniem uprawnień państwowych (art. 191 ust. 1 UGN). Rzecznawcy majątkowi podlegają odpowiedzialności zawodowej (art. 194 UGN), czynności wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych objęte są tajemnicą zawodową (art. 175 ust. 3 UGN). W/w regulacje wynikają z konieczności ochrony interesu publicznego i praw jednostki z uwagi na fakt, iż wyceny dotyczą niejednokrotnie mienia o znacznej wartości.

Rzecznawcy majątkowi wykonują wyceny na potrzeby osób i podmiotów prywatnych oraz na rzecz jednostek publicznych. W przypadku tych ostatnich rzeczoznawcy majątkowi występują przede wszystkim w roli biegłych, sporządzających opinie na potrzeby prowadzonych przez organy publiczne postępowań administracyjnych (są to np. postępowania w sprawie odszkodowań za wyłączone nieruchomości, za nieruchomości przejęte pod drogi, w sprawie ustalenia opłat adiacenckich czy opłat planistycznych). Rzecznawcy majątkowi sporządzają również opinie jako biegli sądowi.

Szacowanie nieruchomości wymaga od rzeczoznawców majątkowych szczegółowej wiedzy dotyczącej rynku nieruchomości, nieruchomości będących przedmiotem obrotu i oczywiście przedmiotu wyceny. Ta wiedza nie pochodzi wyłącznie z oględzin. Gromadzenie danych to proces zbierania informacji o stanie prawnym, planistycznym czy technicznym. Pozyskanie niezbędnych informacji to często pracochłonne zajęcie, wymagające dostępu do wielu źródeł. Brak informacji uniemożliwia rzetelną wycenę. Stąd – biorąc pod uwagę wagę zadań stojących przed rzeczoznawcami, ustawodawca stworzył ramy prawne, zapewniające im swobodę dostępu do tych informacji.

I tak - w art. 155 UGN ustawodawca wskazał na wykorzystywanie przy szacowaniu wszelkich niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach, zawartych w różnych ewidencjach, rejestrach, bazach danych czy nawet wprost w dokumentach. Ta regulacja to przykładowe wyliczenie najczęściej wykorzystywanych przy szacowaniu źródeł. Oznacza to, iż niezbędne dla procesu wyceny informacje o nieruchomościach, które są wykorzystywane przez rzeczoznawców przy szacowaniu, mogą pochodzić również z niewymienionych w tym ust. źródeł.



Z ust. 1 tego art. skorelowany został przepis zawarty w ust. 3, nakładający na podmioty dysponujące tymi danymi, obowiązek udostępniania rzeczoznawcom źródeł informacji, w tym umożliwiający im sporządzenie w dowolnej formie kopii dokumentów. Przepis ten należy rozumieć jako nałożony na szeroki krąg podmiotów i bezwzględny obowiązek udostępniania rzeczoznawcom posiadanej dokumentacji. Dysponenci tej dokumentacji nie mogą przy tym zasłaniać się ochroną danych osobowych. Udostępniając dokumenty wypełniają bowiem ciążący na nich obowiązek prawny. Takie działanie ma oparcie w art. 6 ust. 1 lit c) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz.Urz.UE.L Nr 119, str. 1). Ponadto – informacje powzięte w toku szacowania, poza oczywiście niezbędnymi danymi zawartymi w operacie szacunkowym, podlegają tajemnicy zawodowej, o której mowa była wyżej.

Wątpliwości nie powinno budzić również to, że adresatem obowiązku udostępniania niezbędnych do szacowania danych są podmioty, które nimi dysponują, choćby te podmioty nie zostały wprost wymienione w art. 155 ust. 1 i 3 UGN. Wynika to z otwartego katalogu danych, jakie mogą być niezbędne przy szacowaniu konkretnej nieruchomości.

W praktyce rzeczoznawcy majątkowi, wbrew literalnemu brzmieniu art. 155 ust. 1 pkt. 5 UGN, spotykają się z trudnościami w dostępie do pozwoleń na budowę. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, iż decyzja o pozwoleniu na budowę to decyzja zatwierdzająca dokumentację, stanowiącą odzwierciedlenie zamierzania inwestycyjnego. Tym samym – dostęp do pozwolenia na budowę powinien obejmować rozstrzygnięcie administracyjne z uzasadnieniem oraz ten element dokumentacji, który w tej procedurze podlega zatwierdzeniu. Zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (tj Dz. U z 2025r. poz. 418 ze zm., dalej PrBud) w decyzji o pozwoleniu na budowę zatwierdzeniu podlega projekt zagospodarowania działki (terenu) oraz projekt architektoniczno-budowlany. To elementy projektu budowlanego, który składany jest wraz z wnioskiem do organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku gdy projekt zagospodarowania działki (terenu) oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzane są w postaci papierowej, zatwierdzeniu podlegają egzemplarze papierowe (art. 34 ust. 4a PrBud). W przypadku sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci elektronicznej, zatwierdzenie polega na opatrzeniu projektów kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym, podpisem osobistym lub kwalifikowaną pieczęcią elektroniczną organu zatwierdzającego projekt (art. 34 ust. 4b PrBud). Tym samym organ dysponuje albo postacią papierową albo elektroniczną tych dokumentów. Takie też wersje dokumentów powinny podlegać udostępnieniu rzeczoznawcom majątkowym.

Udostępnienie formy papierowej, w tym umożliwienie rzeczoznawcom majątkowym sporządzenia we własnym zakresie kopii, z powodów technicznych (ze względu na rozmiary części rysunkowej) może być nieco kłopotliwe. Tym niemniej – nie są to ograniczenia powodujące zupełny brak dostępności. Udostępnienie postaci elektronicznej jest zdecydowanie prostsze. Wymaga znacząco mniejszego zaangażowania czasowego ze strony organu. Wystarczy przekazanie zatwierdzonego pliku, czy to w formie nagrania na nośnik czy za pośrednictwem platformy e-puap, przesłania pocztą mailową, a ewentualnie przez usługę e-doręczeń.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Zgodnie z § 2b Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj Dz. U. z 2022r. poz. 1679 ze zm.) projekt budowlany w postaci elektronicznej zapisuje się w plikach w formacie pdf. Projekt zagospodarowania działki (terenu) oraz projekt architektoniczno-budowlany zapisywane są w formie oddzielnych plików. Tym samym – decyzja o pozwoleniu na budowę z zatwierdzonymi częściami projektu są dostępne do odczytu bez potrzeby posiadania specjalistycznego oprogramowania graficznego. To wskazuje, iż zapoznanie się z ich treścią nie stanowi technicznego ograniczenia. Wymaga jedynie udostępnienia rzeczoznawcy takich plików.

Dlatego też uprzejmie prosimy o zwrócenie uwagi na przedstawioną kwestię w ramach nadzoru i kontroli sprawowanej nad podległymi Panu jednostkami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Liczymy, iż pozwoli to na uniknięcie rozbieżności interpretacyjnych przy stosowaniu art. 155 ust. 1 i 3 UGN i zapewni płynny przebieg współpracy rzeczoznawców majątkowych z sektorem administracji publicznej w obszarze budownictwa.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM