



Warszawa, 17 września 2026 r.

L. Dz. 43–PFSRM/2026

Pan
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Sprawiedliwości

Dotyczy: projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2026 r. (UD407).

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM), jako ogólnopolska organizacja zawodowa zrzeszająca 25 regionalnych stowarzyszeń i reprezentująca blisko 4 tysiące rzeczoznawców majątkowych, zwraca się z uprzejmą prośbą o rozpatrzenie i uwzględnienie naszych postulatów w prowadzonych pod kierownictwem Pana Ministra pracach legislacyjnych, związanych z projektem ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (UD407).

Przedmiotem niniejszego stanowiska jest wniosek o uzupełnienie projektowanych przepisów **art. 36¹** oraz **art. 36⁴** ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) poprzez jednoznaczne przyznanie rzeczoznawcom majątkowym uprawnienia do zdalnego przeglądania oraz pobierania dokumentów elektronicznych z akt ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego – bez konieczności każdorazowego wykazywania interesu prawnego, a także poprzez włączenie rzeczoznawców majątkowych do katalogu podmiotów uprawnionych do ubiegania się o zgodę Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych.

Proponowana przez nas treść zapisów projektu ustawy UD407:

Dotyczy art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h. (art. 1 pkt 2 lit. a projektu):

„2. Akta księgi wieczystej w zakresie obejmującym dokumenty i pisma sporządzone w postaci papierowej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny, notariusz oraz **rzecznawca majątkowy**.”,

Dotyczy art. 36¹ ust. 2a u.k.w.h. (art. 1 pkt 2 lit. b projektu):

„2a. Akta księgi wieczystej w zakresie obejmującym dokumenty i pisma sporządzone w postaci elektronicznej udostępnia się do wglądu:

- 1) za pośrednictwem ogólnodostępnych sieci teleinformatycznych;
- 2) w siedzibie sądu, z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego – osobie mającej interes prawny, notariuszowi oraz **rzecznawcy majątkowemu**.”,

Dotyczy art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h. (art. 1 pkt 2 lit. c projektu):

„4. Odpisy i kopie dokumentów i pism sporządzonych w postaci papierowej znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się, na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, **rzecznawcy majątkowego**, organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego.”,



Dotyczy art. 36¹ ust. 4a u.k.w.h. (art. 1 pkt 2 lit. d projektu):

„4a. Dokumenty i pisma sporządzone w postaci elektronicznej znajdujące się w aktach ksiąg wieczystych udostępnia się do pobrania wyłącznie za pośrednictwem ogólnodostępnych sieci teleinformatycznych, na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, **rzecznawcy majątkowego**, organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego.”

Dotyczy art. 36⁴ ust. 8 u.k.w.h. (dodanie w projekcie art. 1 pkt 3):

„3) W art. 36⁴ w ust. 8 dodaje się pkt 18a w brzmieniu
18a) **rzecznawcy majątkowi**.”

Uzasadnienie merytoryczne naszych postulatów:

1. Spójność naszych postulatów z celami nowelizacji (projekt UD407)

Projekt ustawy UD407 zakłada kontynuację procesu informatyzacji postępowania wieczysto-księgowego poprzez utworzenie akt ksiąg wieczystych prowadzonych w modelu hybrydowym (obejmujących dokumenty papierowe i przechowywane w systemie teleinformatycznym dokumenty elektroniczne). W uzasadnieniu projektu Projektodawca jednoznacznie wskazuje, że spodziewanymi korzyściami zmian będą:

- Usprawnienie i przyspieszenie rozpoznawania spraw oraz podniesienie sprawności ujawniania praw, co bezpośrednio zwiększa bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami;
- Zapewnienie dostępu do akt w postaci elektronicznej zainteresowanym podmiotom za pośrednictwem ogólnodostępnych sieci teleinformatycznych;
- Ograniczenie zbędnych czynności kancelaryjnych i obciążenia urzędników sądowych.

Przyznanie rzeczoznawcom majątkowym bezpośredniego, zdalnego wglądu do elektronicznej części akt ksiąg wieczystych w pełni realizuje powyższe założenia. W aktualnym stanie prawnym weryfikacja wniosków rzeczoznawców majątkowych o wgląd do akt papierowych wymaga angażowania pracowników sądów w sprawdzanie „interesu prawnego” oraz ich obecności przy przeglądaniu akt. Zdalny dostęp dla zweryfikowanych w systemie rzeczoznawców wyeliminuje te biurokratyczne bariery, przyspieszając sporządzanie operatów szacunkowych dla różnych celów, w tym przede wszystkim dla potrzeb sądowych oraz administracji publicznej, ale również dla celów bankowych, podatkowych i inwestycyjnych.

2. Spójność dostępu do dokumentów z ustawowymi obowiązkami rzeczoznawcy majątkowego

Postulowane zmiany służą zapewnieniu rzeczoznawcom majątkowym skutecznego dostępu do informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Zgodnie z art. 155 ust. 1 pkt 1 i 7 u.g.n. przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się niezbędne i dostępne dane zawarte w księgach wieczystych oraz w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach stanowiących podstawę wpisów. Art. 155 ust. 3 u.g.n. nakłada m.in. na sądy obowiązek udostępniania rzeczoznawcom majątkowym wskazanych rejestrów i dokumentów, w tym umożliwiania sporządzania ich kopii w dowolnej formie.



Uprawnienie do pozyskiwania tych danych pozostaje w bezpośrednim związku z obowiązkiem szczególnej staranności i bezstronności, wynikającym z art. 175 ust. 1 u.g.n. Ustawodawca wymaga od rzeczoznawcy rzetelnego ustalenia okoliczności wpływających na wartość nieruchomości i zapewnia mu w tym celu dostęp do dokumentów źródłowych. Zasadne jest zatem jednoznaczne odzwierciedlenie tego uprawnienia również w przepisach regulujących dostęp do akt ksiąg wieczystych.

Wyraźne wskazanie rzeczoznawcy majątkowego w art. 36¹ u.k.w.h. usunie wątpliwości dotyczące relacji tego przepisu do art. 155 u.g.n. Źródłem dostępu powinno być wykonywanie ustawowo określonych czynności zawodowych wymagających wykorzystania danych z akt, bez potrzeby wykazywania przez rzeczoznawcę własnego prawa do badanej nieruchomości, uzyskiwania upoważnienia od jej właściciela lub wykazywania w inny sposób „interesu prawnego”.

3. Znaczenie dokumentów źródłowych dla ustalenia wpływu praw i obciążeń na wartość

Sama treść wpisów w księdze wieczystej nie zawsze zawiera informacje wystarczające do określenia znaczenia ujawnionych praw i obciążeń dla wartości nieruchomości. Wpis może wskazywać istnienie służebności, podczas gdy szczegółowy zakres uprawnień, sposób ich wykonywania oraz przestrzenny zasięg obciążenia wynikają z umowy, orzeczenia sądu lub załącznika mapowego znajdującego się w aktach księgi.

Dotyczy to w szczególności służebności gruntowych i służebności przesyłu. Ocena ich wpływu na wartość wymaga niekiedy ustalenia przebiegu drogi lub urządzeń, powierzchni objętej korzystaniem, uprawnień do wstępu i wykonywania prac oraz ograniczeń w zagospodarowaniu gruntu. Dokumenty źródłowe mogą być również niezbędne do ustalenia zakresu nabytego prawa, praw związanych z własnością, treści użytkowania czy podstaw zmiany lub wykreślenia obciążeń.

Brak dostępu do takich dokumentów może uniemożliwiać rzetelną ocenę ograniczeń korzystania z nieruchomości i prowadzić do przyjęcia niewłaściwych założeń wyceny. Zapewnienie dostępu do akt umożliwia sprawdzenie podstaw tych założeń i udokumentowanie ustaleń w sposób poddający się późniejszej weryfikacji.

4. Badanie nieruchomości podobnych i warunków transakcji

Zakres niezbędnego dostępu nie może ograniczać się do akt księgi wieczystej nieruchomości wycenianej. Art. 4 pkt 16 u.g.n. zalicza stan prawny do kryteriów podobieństwa nieruchomości, a art. 153 ust. 1 u.g.n. uzależnia stosowanie podejścia porównawczego od znajomości cen i cech nieruchomości podobnych. Prawidłowy dobór materiału porównawczego wymaga więc również ustalenia istotnych cech prawnych nieruchomości będących przedmiotem analizowanych transakcji. Obowiązek ten konkretyzują § 3 ust. 1, § 4 oraz § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Przepisy te wymagają analizy rynku i warunków zawarcia transakcji oraz ustalenia cech nieruchomości podobnych na podstawie niezbędnych i dostępnych danych. Na tej podstawie rzeczoznawca ocenia przydatność poszczególnych transakcji do wyceny.



Rzecznawca majątkowy nie pozostaje w stosunku prawnym z właścicielami nieruchomości przyjmowanych do analizy porównawczej. Uzależnianie dostępu od takiej relacji (wykazanie „interesu prawnego”) znacząco ogranicza wykonanie obowiązku badania rynku. Uprawnienie powinno zatem obejmować dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości analizowanych w związku z wykonywaną czynnością zawodową, w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego wykonania.

5. Usunięcie rozbieżności w ocenie interesu prawnego

Doświadczenia przedstawiane przez środowisko rzeczoznawców majątkowych wskazują na rozbieżności w ocenie uprawnienia wynikającego z art. 155 u.g.n. Konieczność ponownego uzasadniania dostępu przy kolejnych wnioskach wydłuża gromadzenie materiału źródłowego i uzależnia warunki wykonywania tego samego zawodu od praktyki przyjętej w poszczególnych sądach.

Podobne trudności występują przy pozyskiwaniu danych z ewidencji gruntów i budynków, w tym numerów ksiąg wieczystych. Przywołujemy je jako przykład szerszego problemu praktycznej skuteczności uprawnień informacyjnych rzeczoznawców, pamiętając że przedmiotem niniejszych postulatów pozostaje wyłącznie dostęp do ksiąg wieczystych i ich akt.

Jednoznaczne wymienienie rzeczoznawców majątkowych wśród uprawnionych do korzystania z akt pozwoli zastąpić powtarzaną ocenę istnienia interesu prawnego weryfikacją statusu zawodowego i związku dostępu z wykonywaną czynnością. Zapewni to większą przewidywalność stosowania prawa oraz ograniczy czynności związane z rozpatrywaniem kolejnych wniosków.

6. Konieczność wielokrotnego wyszukiwania ksiąg wieczystych

Dostęp do akt i możliwość wyszukania właściwej księgi wieczystej wzajemnie się uzupełniają. Powszechne przeglądanie ksiąg na podstawie art. 36⁴ ust. 6 u.k.w.h. wymaga znajomości numeru księgi. Rzecznawca nie zawsze dysponuje tym numerem, mimo że posiada dane pozwalające zidentyfikować nieruchomość (przykładem mogą być opinie sporządzane dla potrzeb postępowań administracyjnych). Trudność ta dotyczy także nieruchomości podobnych, których dokumentację niejednokrotnie należy zbadać przed ostatecznym wyborem transakcji do porównań.

Dodanie rzeczoznawców majątkowych do katalogu w art. 36⁴ ust. 8 u.k.w.h. umożliwi im ubieganie się o zgodę Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg. Uzasadnieniem jest powtarzalny charakter ustawowo uregulowanych czynności zawodowych oraz potrzeba identyfikacji ksiąg na potrzeby badania stanu prawnego i rynku nieruchomości. Rozwiązanie powinno umożliwiać sprawną identyfikację ksiąg przy użyciu dopuszczonych prawem kryteriów wyszukiwania.

Postulat ten nie znosi trybu uzyskiwania zgody określonego w art. 36⁴ u.k.w.h. Korzystanie z wyszukiwania bez każdorazowego składania wniosku do Centralnej Informacji wymaga spełnienia warunków określonych w ust. 13, obejmujących m.in. identyfikowalność osoby uzyskującej dane oraz zabezpieczenia przed ich wykorzystaniem niezgodnie z celem. Włączenie rzeczoznawców majątkowych do istniejącego mechanizmu pozwoli zachować te gwarancje, zapewniając zarazem narzędzie potrzebne do wykonywania czynności zawodowych.



7. Ochrona tajemnicy zawodowej i danych osobowych

Zgodnie z art. 175 ust. 3 u.g.n. informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności nie mogą być one przekazywane osobom trzecim, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.g.n., podlega odpowiedzialności zawodowej na podstawie art. 178 ust. 1 u.g.n.

Ustawowe obowiązki stanowią istotną gwarancję ochrony informacji pozyskiwanych przez rzeczoznawcę majątkowego z akt ksiąg wieczystych.

Postulujemy powiązanie dostępu z weryfikacją tożsamości i aktualnego prawa wykonywania zawodu na podstawie centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych oraz z oświadczeniem o zawodowym celu korzystania z danych. System powinien rejestrować osobę korzystającą, numer księgi, czas i zakres dostępu oraz pobranie dokumentów. Kontrola prawidłowości korzystania z uprawnienia powinna być możliwa bez rutynowego przekazywania pełnej dokumentacji zlecenia. Uprawnienie należy ograniczyć do zakresu niezbędnego do wykonywania czynności zawodowych, przy zachowaniu zasad ochrony danych osobowych, w szczególności ograniczenia celu i minimalizacji danych. Tak określone granice, wraz z rejestracją operacji i odpowiedzialnością zawodową, pozwalają pogodzić skuteczny dostęp do dokumentów z ochroną prywatności osób, których dokumenty dotyczą.

8. Jednolite uprawnienia do akt papierowych i elektronicznych

Projekt przewiduje współistnienie dokumentów papierowych i elektronicznych bez obowiązkowego przetwarzania jednej postaci w drugą. Z tego względu uprawnienie rzeczoznawcy majątkowego powinno obejmować obie części akt. Ułatwienia dotyczące dokumentów elektronicznych nie rozwiążą trudności związanych z badaniem wcześniejszych dokumentów przechowywanych wyłącznie w postaci papierowej.

Pełna realizacja postulatu wymaga także objęcia uprawnieniem uzyskiwania odpisów i kopii dokumentów papierowych oraz pobierania dokumentów elektronicznych. Sam wgląd do akt może być niewystarczający do szczegółowej analizy treści dokumentu, zestawienia go z innymi źródłami i udokumentowania podstaw wyceny. Dlatego wskazanie rzeczoznawców w projektowanym art. 36¹ ust. 2 i 2a powinno zostać uzupełnione odpowiednio w ust. 4 i 4a.

Pozostawienie odrębnego wymogu wykazywania interesu prawnego na etapie uzyskiwania kopii lub pobierania dokumentu odtwarzałoby barierę usuwaną przy przyznawaniu wglądu. Zakres podmiotowy i zawodowy cel dostępu powinny być określone spójnie dla wszystkich tych czynności.

9. Znaczenie postulatów dla obywateli i postępowań publicznych

Wyceny nieruchomości służą rozstrzygnięciom dotyczącym praw i obowiązków majątkowych obywateli oraz gospodarowaniu środkami i mieniem publicznym. Wykorzystywane są m.in. w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych, przy ustalaniu odszkodowań za wywłaszczenie, opłat związanych z nieruchomościami oraz przy gospodarowaniu mieniem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Jakość danych źródłowych wpływa na wiarygodność ustaleń stanowiących podstawę tych rozstrzygnięć.

Sprawny dostęp do dokumentów może skrócić czas sporządzania opinii i zmniejszyć ryzyko sporów wynikających z niepełnych ustaleń.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Podsumowując, zwracamy się do Pana Ministra o zapewnienie rzeczoznawcom majątkowym, w ramach prac nad omawianym projektem ustawy jednoznacznego, powiązanego z wykonywaniem czynności zawodowych dostępu do akt ksiąg wieczystych, obejmującego przeglądanie i uzyskiwanie dokumentów w obu postaciach, oraz o umożliwienie korzystania z ustawowego trybu wielokrotnego wyszukiwania ksiąg. Rozwiązania te zapewnią praktyczną skuteczność obowiązków i uprawnień wynikających z u.g.n. oraz pozwolą wykorzystać informatyzację postępowania wieczystoksięgowego do poprawy jakości i sprawności wycen.

Z wyrazami szacunku,

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM

Załącznik:

Uwagi PFSRM w wersji edytowalnej w tabeli udostępnionej na stronie projektu w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.



PODPIS ZAUFANY

**KRZYSZTOF
GABREL**

17.09.2026 13:26:27 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym