

Warszawa, dnia 22 maja 2026 r.

[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
Adres do e-doręczeń: [REDAKTOWANE]

W.P. Tomasz Lewandowski
Minister Rozwoju i Technologii
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Adres do e-doręczeń: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25

Wniosek o pilną zmianę przepisów dotyczących przekazywania do ewidencji gruntów i budynków informacji o odpłatnych prawach ograniczonych, oraz danych ze spółdzielni mieszkaniowych

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego zwraca się z uprzejmą prośbą o rozważenie zmiany przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków w taki sposób, aby obowiązek przekazywania przez notariuszy odpisów aktów notarialnych obejmował również umowy dotyczące ustanawiania odpłatnych ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach, w szczególności służebności, użytkowania oraz prawa dożywocia, a także – w zakresie możliwym systemowo i legislacyjnie – odpłatne stosunki obligacyjne istotnie wpływające na sposób korzystania z nieruchomości i jej wartość/cenę wynikającą z tych umów, w szczególności najem i dzierżawę.

Ponadto wnosi się o rozważenie wprowadzenia jednoznacznego obowiązku nieodpłatnego udostępniania rzeczoznawcom majątkowym przez spółdzielnie mieszkaniowe danych i dokumentów niezbędnych do wyceny praw do nieruchomości, w szczególności spółdzielczych własnościowych praw do lokalu o wszelkich funkcji wraz z zapewnieniem prawa wglądu do tych danych.

Obecny model ujawniania danych w ewidencji gruntów i budynków nie zapewnia pełnej informacji o obciążeniach i sposobach korzystania z nieruchomości, mimo że rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków przewiduje ujawnianie praw na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych dotyczących ustanowienia lub przeniesienia praw rzeczowych do nieruchomości, a także – odrębnie – umów dzierżawy w przypadkach wskazanych w tym rozporządzeniu. W praktyce oznacza to, że część praw i stosunków prawnych mających istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości oraz na sposób jej używania nie jest ujawniana w sposób dostatecznie pełny, jednolity i systematyczny, co wiąże się z problematyką określania wartości rynkowych takich praw.

Uzasadnienie merytoryczne

Z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego informacja o obciążeniach nieruchomości oraz o prawach do korzystania z niej ma znaczenie podstawowe. Ustawa o gospodarce nieruchomościami

stanowi, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a wykonywanie rzeczoznawstwa majątkowego odbywa się na zasadach określonych w tej ustawie. Oznacza to obowiązek uwzględnienia wszystkich prawnie relewantnych cech nieruchomości, które wpływają na jej wartość rynkową albo inne rodzaje wartości ustalane dla określonego celu wyceny.

Znaczenie tych obciążeń zostało wyraźnie potwierdzone w przepisach wykonawczych dotyczących wyceny nieruchomości. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości wskazuje wprost metodykę określania wartości prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej, oraz innych służebności (np. zacieniania lokali) nakazując obliczenie wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość, z uwzględnieniem rodzaju obciążenia, celu wyceny, czasu ustanowienia prawa, utraconych korzyści właściciela lub korzyści uprawnionego. Przepis ten potwierdza, że informacje o tego rodzaju prawach stanowią element konieczny prawidłowej identyfikacji stanu prawnego nieruchomości dla potrzeb wyceny.

Jednocześnie program wymogów kształcenia w zakresie wyceny nieruchomości wprost wymienia jako odrębny obszar wycenę praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych, obejmującą między innymi służebność, najem, dzierżawę i dożywocie. To pokazuje, że ustawodawca i prawodawca wykonawczy traktują te prawa i stosunki prawne jako samodzielne, istotne ekonomicznie kategorie wpływające na wartość nieruchomości i wymagające profesjonalnej analizy przez rzeczoznawcę majątkowego.

Co szczególnie istotne, dane wynikające z umów zawieranych przed notariuszem stanowią późniejszą bazę danych wykorzystywaną do szacowania wartości rynkowych tych praw. W uwagach środowiska rzeczoznawców majątkowych wskazano, że rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje dane wynikające z aktów notarialnych, a dane te mogą być legalnie pozyskiwane i gromadzone w bazach tworzonych przez rzeczoznawców, w których odnotowywane są również informacje pozwalające ocenić przydatność konkretnych danych do konkretnej wyceny. W tym samym materiale podkreślono także znaczenie informacji o czynszach i innych dochodach z nieruchomości, pozyskiwanych między innymi z umów najmu i dzierżawy oraz materiałów gromadzonych w ewidencji gruntów i budynków.

Równolegle zasadne jest objęcie szczególną regulacją dostępu rzeczoznawców majątkowych do danych znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, a właściwe organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy i urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym posiadane rejestry i dokumenty oraz umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów. W praktyce zasadna jest jednak dalsza interwencja ustawodawcza, która jednoznacznie zagwarantuje nieodpłatne udostępnianie tych danych i realny wgląd do dokumentacji, tak aby wykonywanie ustawowych obowiązków rzeczoznawcy nie było ograniczane przez bariery organizacyjne lub finansowe. Z punktu widzenia mimo wyraźnego obowiązku ustawowego urzędy skarbowe i spółdzielnie mieszkaniowe bardzo często nie udostępniają danych, które gromadzą, albo robią to w sposób utrudniony (odmowy, opłaty, powoływanie się na RODO). Na poziomie przepisów uprawnienie rzeczoznawcy i obowiązek tych instytucji są jednoznaczne:

Art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że właściwe organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty oraz umożliwiać sporządzanie kopii.

W katalogu danych, z których rzeczoznawca korzysta, wymienia się m.in. akta notarialne, rejestry, ewidencje i inne dokumenty dotyczące nieruchomości.

Po wejściu w życie RODO wiele spółdzielni zaczęło odmawiać rzeczoznawcom wglądu do aktów notarialnych, powołując się na ochronę danych osobowych, mimo że art. 155 ugn daje podstawę do

udostępniania. Część spółdzielni stosuje wzory wniosków, w których z góry zakłada odpłatność za udostępnienie danych (np. za zestawienie transakcji czy wgląd do aktów), mimo że ustawa mówi o obowiązku udostępniania, nie o odpłatnym „udostępnieniu usługi”. Podobnie urzędy skarbowe i inne organy potrafią odmawiać, przeciągać sprawę lub wymagać dodatkowych podstaw, co jest przedmiotem krytyki środowiska rzeczoznawców i orzeczeń sądów administracyjnych potwierdzających uprawnienia rzeczoznawcy.

Za takim rozwiązaniem przemawia także charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prawo to jest ograniczonym prawem rzeczowym, jest zbywalne i dziedziczne, a jego przedmiotem może być zarówno lokal mieszkalny, jak i lokal o innym przeznaczeniu. Skoro zatem system ewidencyjny rejestruje przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, to z punktu widzenia spójności systemu informacji o rynku nieruchomości zasadne jest stworzenie podstaw do szerszego ewidencjonowania także spółdzielczych własnościowych praw do lokali wszelkiego przeznaczenia albo przynajmniej zapewnienia rzeczoznawcom majątkowym ustawowo skutecznego dostępu do danych pozostających w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowych.

Dotychczasowe postulaty środowiska

Potrzeba poprawy jakości i dostępności danych wykorzystywanych w wycenie nieruchomości była już wcześniej podnoszona przez organizacje środowiskowe rzeczoznawców majątkowych.

- 21 marca 2019 r. – data publikacji materiału będącego załącznikiem do pisma [REDAKTOWANE], w którym wskazano znaczenie danych z aktów notarialnych i potrzebę ich lepszego wykorzystania dla celów wyceny.
- 13 stycznia 2026 r. – data spotkania roboczego środowiska rzeczoznawców majątkowych z GUGiK, do którego odwołuje się późniejsze pismo [REDAKTOWANE].
- 19 stycznia 2026 r. – data pisma [REDAKTOWANE] do Głównego Geodety Kraju, obejmującego postulaty legislacyjne dotyczące dostępu do danych o nieruchomościach i rynku nieruchomości.
- 8 kwietnia 2026 r. – data publicznej informacji [REDAKTOWANE] o kolejnych postulatach legislacyjnych dotyczących dostępu do danych i informacji o nieruchomościach i rynku nieruchomości.

Postulat legislacyjny

- doprecyzowanie, że notariusz przekazuje do organu prowadzącego EGiB odpisy aktów notarialnych obejmujących ustanowienie odpłatnych ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach, w szczególności wszelkiego rodzaju służebności, użytkowania i prawa dożywocia;
- rozważenie wprowadzenia mechanizmu przekazywania danych o odpłatnym najmie i dzierżawie nieruchomości lub ich części, ponieważ umowy te mają istotny wpływ na sposób korzystania z nieruchomości oraz na jej wartość rynkową;
- ujednolicenie zasad aktualizacji danych EGiB w taki sposób, aby informacje relewantne dla wyceny nieruchomości były dostępne w sposób bardziej kompletny, porównywalny i aktualny;
- rozważenie standaryzacji minimalnego zakresu danych opisywanych w aktach notarialnych dotyczących nieruchomości i praw na nieruchomościach, tak aby dane te mogły zasilać rejestry oraz bazy rynku nieruchomości przydatne w procesie wyceny;
- wprowadzenie jednoznacznego obowiązku nieodpłatnego udostępniania rzeczoznawcom majątkowym przez spółdzielnie mieszkaniowe danych i dokumentów niezbędnych do wyceny, wraz z zapewnieniem prawa wglądu do tych danych i sporządzania kopii;
- rozważenie utworzenia lub rozszerzenia mechanizmów ewidencyjnych tak, aby dane o obrocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali wszelkiego przeznaczenia mogły być

wykorzystywane w analizie rynku i procesie szacowania, analogicznie do danych o innych prawach rzeczowych ujawnianych w systemach publicznych.

- Jednocześnie wnosi się o zapewnienie bieżącej aktualizacji centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, tak aby rejestr odzwierciedlał stan rzeczywisty i nie zawierał osób zmarłych od wielu lat ani innych danych oczywiście nieaktualnych. Publicznie dostępne informacje o rejestrze wskazują, że jest on stale publikowany i aktualizowany przez ministra właściwego, natomiast w materiałach środowiskowych zwracano uwagę, że rejestr może zawierać osoby nieczynne zawodowo, a także osoby zmarłe, co obniża jego wiarygodność informacyjną i praktyczną użyteczność dla uczestników rynku nieruchomości: organom administracji publicznej, komornikom, syndykom, adwokatom i radcom prawnym, sądom, uczestnikom obrotu nieruchomościami oraz właścicielom nieruchomości.

Interes publiczny

Proponowana zmiana służyłaby nie tylko rzeczoznawcom majątkowym, ale również organom administracji publicznej, komornikom, syndykom, adwokatom i radcom prawnym, sądom, uczestnikom obrotu nieruchomościami oraz właścicielom nieruchomości.

Petniejsze dane ewidencyjne zwiększają bezpieczeństwo obrotu, poprawiają jakość analiz rynku nieruchomości oraz ograniczają ryzyko sporządzania wycen na podstawie niepełnych informacji o obciążeniach i prawach do nieruchomości. Dotyczy to również rynku spółdzielczych własnościowych praw do lokali, który wciąż pozostaje istotnym segmentem obrotu.

Z wyrazami szacunku,

Do wiadomości:

- Ministerstwo Sprawiedliwości, Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa P-33.
- Ministerstwo Finansów, ul. Świętokrzyska 12, 00-916 Warszawa.
- Krajowa Rada Notarialna, ul. Dzika 19/23, 00-172 Warszawa.
- Krajowa Rada Komornicza, Al. Jerozolimskie 133/62, 02-304 Warszawa.
- Krajowa Izba Radców Prawnych, ul. Powązkowska 15, 01-797 Warszawa.

Źródła danych:

1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tekst ogłoszony w ELI: <https://eli.gov.pl/api/acts/DU/2016/1034/text.html>.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, tekst ogłoszony w ELI: <https://eli.gov.pl/api/acts/DU/2024/903/text.html>.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity ogłoszony w Dz.U. 2021 poz. 1899, dostępny przez API Sejmu: <https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2021/1899/text.pdf>.
4. „Załącznik do pisma nr [REDACTED]”, opublikowany 21 marca 2019 r.: [REDACTED]
5. Pismo [REDACTED] do Głównego Geodety Kraju z 19 stycznia 2026 r. [REDACTED]
6. Informacja [REDACTED] „Dostęp do danych i informacji o nieruchomościach i rynku nieruchomości – postulaty legislacyjne”: [REDACTED]
7. Pismo [REDACTED] z dnia 2.06.2025r. dotyczące aktualizacji Centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.