



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DAB-III.053.2.2026
Warszawa, 24 sierpnia 2026 r.

Pani



Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuję, że Pani petycje z 26 marca 2026 r. oraz 22 maja 2026 r., dotyczące m.in. rozważenia zmiany przepisów dotyczących przekazywania do ewidencji gruntów i budynków informacji o odpłatnych prawach ograniczonych, oraz danych ze spółdzielni mieszkaniowych zostały rozpatrzone negatywnie w zakresie postulatów nr 1, 2 i 6 natomiast w pozostałym zakresie udzielono wyjaśnień.

Uzasadnienie

W swoich petycjach skierowała Pani do Ministra Finansów i Gospodarki następujące postulaty, w tym legislacyjne:

- 1) doprecyzowanie, że notariusz przekazuje do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków (zwaną dalej „EGiB”) odpisy aktów notarialnych obejmujących ustanowienie odpłatnych ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach, w szczególności wszelkiego rodzaju służebności, użytkowania i prawa dożywocia;
- 2) 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;
- 3) ujednolicenie zasad aktualizacji danych EGiB w taki sposób, aby informacje relewantne dla wyceny nieruchomości były dostępne w sposób bardziej kompletny, porównywalny i aktualny;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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,

¹ Dz. U. 2018 poz. 870.

analogicznie do danych o innych prawach rzeczowych ujawnianych w systemach publicznych;

- 7) 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.

Na wstępie należy podkreślić, że Minister Finansów i Gospodarki nie neguje, że dostęp do wszelkich, możliwych i wiarygodnych źródeł danych o nieruchomościach jest niezbędny w procesie wyceny nieruchomości, rzutuje bowiem *de facto* na prawidłowość i rzetelność dokonanego oszacowania. Minister Finansów i Gospodarki analizując zasadność poszczególnych postulatów brał pod uwagę w jaki sposób obecnie są te informacje pozyskiwane przez rzeczoznawców, jakie inne korzyści przyniesie wprowadzenie postulowanych zmian, czy wprowadzenie postulowanych zmian nie przyniesie nadmiernych obciążeń dla innych podmiotów oraz czy koszt wprowadzenia przedmiotowych zmian jest adekwatny do celu jaki ma zostać osiągnięty.

Odnosząc się do postulatu nr 1 należy wskazać, iż dotyczy on praw i obowiązków notariuszy, który powinien być rozpatrywany przez Ministra Sprawiedliwości. Choć w petycji wskazano na przydatność przekazywanych informacji podczas wyceny nieruchomości, nie podano celu w jakim te odpisy miałyby być przekazywane do starosty. Minister Finansów i Gospodarki przyjmuje w domyśle, że celem przekazania tych odpisów jest kolejny (niewyartykułowany) postulat dotyczący nałożenia na starostę obowiązku wprowadzenia do ewidencji gruntów i budynków informacji o ograniczonych prawach rzeczowych.

Wprowadzenie powyższych zmian skutkowałoby kosztami wynikającymi z nałożenia dodatkowych obowiązków na starostów (dostosowania systemów służących do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz kosztami związanymi z wprowadzaniem tych informacji) oraz nałożenie dodatkowych obowiązków i obciążeń na notariuszy (którzy byłiby zobowiązani przekazywać postulowane odpisy).

W ocenie Ministra Finansów i Gospodarki poza ww. kosztami związanymi z wprowadzeniem postulowanych zmian, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania dodatkowych obciążeń dla organów administracji publicznej i notariuszy w celu umożliwienia wąskiej grupie zawodowej, jaką są rzeczoznawcy majątkowi, łatwiejszy dostęp do informacji o ograniczonych prawach rzeczowych.

Jednak najistotniejszym argumentem przemawiającym za odrzuceniem postulowanych zmian jest dublowanie zadań administracji publicznej i sądów a tym samym ponoszenie przez Państwo podwójnych kosztów związanych ze zbieraniem tych samych informacji tj. przez sądy rejonowe (prowadzące księgi wieczyste) oraz starostów (prowadzących ewidencję gruntów i budynków).

Jednocześnie należy wskazać na szereg innych trudności związanych z wprowadzeniem postulowanych zmian w przepisach prawa, wskazanych w piśmie Krajowej Rady Notarialnej z 1 lipca 2026 r., [REDAKTOWANE], skierowane do [REDAKTOWANE], z którymi zgadza się Minister Finansów i Gospodarki.

Odnosząc się do postulatu nr 2 należy wskazać, iż oprócz kosztów związanych z utworzeniem i obsługą nowego systemu rejestrującego umowy najmu i dzierżawy nieruchomości lub rozbudową istniejącego rejestru (np. ewidencji gruntów i budynków) zaproponowany mechanizm nakłada uciążliwy obowiązek na obywateli (w tym przedsiębiorców). Ponadto w niektórych przypadkach, wprowadzenie takich rozwiązań, mogłoby stanowić naruszenie tajemnicy przedsiębiorstwa, o której mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2026 r. poz. 85). Poza tym w przypadku krótkoterminowych najmów może dojść do sytuacji, iż informacje w zaproponowanym rejestrze będą nieaktualne. Jednocześnie należy wskazać na bardzo szeroką formę umów cywilnoprawnych dotyczących najmu lub dzierżawy nieruchomości co w znacznym stopniu utrudniłoby prowadzenie takiego rejestru w ustandaryzowany sposób.

Odnosząc się do postulatu nr 3 wyjaśniam, że ewidencja gruntów i budynków jest prowadzona przez starostów w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, z późn. zm.) co oznacza, że przedmiotowy rejestr jest prowadzony w skali kraju w sposób ujednolicony. Nie jest to jednak rejestr przeznaczony wyłącznie dla rzeczoznawców majątkowych i jeżeli inne rejestry zapewniają dane niezbędne rzeczoznawcom do wyceny nieruchomości ich dublowanie w ewidencji gruntów i budynków byłoby nieuzasadnione. Odnosnie umieszczenia w ewidencji gruntów i budynków dodatkowych informacji przydatnych rzeczoznawcom podczas wyceny nieruchomości - wyjaśnienia znajdują się w odpowiedzi na postulaty nr 1, 2 i 6.

Odnosząc się do postulatu nr 4 wyjaśniam, iż we właściwości Ministra Finansów i Gospodarki nie znajduje się określanie standardów tworzenia przez notariuszy aktów notarialnych - w przedmiotowej sprawie powinna się Pani zwrócić bezpośrednio do Ministra Sprawiedliwości. Jednocześnie należy wskazać, iż odpowiedzi w przedmiotowej sprawie udzieliła Pani Krajowa Rada Notarialna w piśmie z 1 lipca 2026 r., [REDAKTOWANE]. Minister Finansów i Gospodarki podziela pogląd wyrażony przez Krajową Radę Notarialną w powyżej przywołanym piśmie.

Odnosząc się do postulatu nr 5 w pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami² przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte m.in. w aktach notarialnych dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali³. Jednocześnie spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie. Oznacza to tym samym, że na gruncie obowiązujących aktualnie przepisów rzeczoznawca majątkowy ma już zagwarantowane prawo dostępu do danych źródłowych oraz rejestrów zawierających dane o nieruchomościach będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Odnosząc się z kolei do podnoszonej w wystąpieniu kwestii utrudniania dostępu albo odmowy udostępniania aktów notarialnych pozostających w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych z uwagi na konieczność ochrony danych osobowych należy wskazać, że w przeszłości do resortu rozwoju i technologii docierały sygnały o tego rodzaju problemach z dostępem rzeczoznawców majątkowych do wskazanych dokumentów. Ministerstwo interweniowało w tych sprawach przekazując spółdzielniom mieszkaniowym stosowne wyjaśnienia, które miały na celu wyeliminowanie pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych, a co za tym idzie ograniczenie przypadków utrudniania rzeczoznawcom

² ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2026 r. poz.399), dalej: „ugn”

³ art. 155 ust. 3 ugn

majątkowych dostępu do danych transakcyjnych. W tej sprawie wystosowano również wystąpienie do związków rewizyjnych zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe w całym kraju, przekazując jednocześnie stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W wystąpieniu wskazano m.in., że jak wynika z przepisu art. 6 ust. 1 lit. c rozporządzenia RODO⁴, przetwarzanie danych osobowych jest zgodne z prawem, jeżeli jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. Tym samym biorąc pod uwagę przepisy *ugn*, które obligują spółdzielnie mieszkaniowe do udostępnienia aktów notarialnych dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali, to bezpodstawną jest odmowa udostępniania aktu notarialnego przez spółdzielnię mieszkaniową rzeczoznawcy majątkowemu pomimo wyraźnego obowiązku prawnego.

Zgodnie art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze⁵, dalej *ups*, rzeczoznawca majątkowy, któremu spółdzielnia mieszkaniowa odmawia udostępnienia aktów notarialnych może skorzystać z prawa do złożenia na spółdzielnię skargi do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dalej Minister).

W przypadku stwierdzenia podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową, Minister występuje, na podstawie art. 93a § 2 *ups*, z wnioskiem o lustrację spółdzielni. Wyjaśnić należy, że uprawnienia Ministra wobec spółdzielni mieszkaniowych nie są uprawnieniami nadzorczymi, co oznacza, że nie może on władczo określać sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowej, a więc nakazać spółdzielni podjęcia bądź zaniechania określonego zachowania, np. udostępnienia aktów notarialnych rzeczoznawcy majątkowemu przez spółdzielnię. W przypadku zaistnienia sporu na tym tle pomiędzy rzeczoznawcą majątkowym a spółdzielnią mieszkaniową właściwym do jego wiążącego rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny.

Nadmieniam, że od czasu wejścia w życie art. 93a *ups*, tj. od dnia 22 lipca 2005 r., Minister tylko raz wnioskował o lustrację spółdzielni mieszkaniowej w związku z naruszeniem przez nią przepisów art. 155 *ugn*.

Obecnie do resortu nie docierają sygnały o problemach związanych z udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowym aktów notarialnych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Niewątpliwie istotnym zagadnieniem w kontekście dostępności do danych o transakcjach posiadanych przez spółdzielnie mieszkaniowe jest również kwestia pobierania opłat za ich udostępnienie. Zauważenia wymaga, że w obowiązującym stanie prawnym nie zostały uregulowane kwestie odpłatności za usługi świadczone przez spółdzielnie mieszkaniowe w związku z realizacją obowiązku udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych dotyczących zbywania spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani tych dokumentów źródłowych. Należy mieć jednak na uwadze, że spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność na podstawie przepisów *ups*, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu, a tym samym ewentualne żądanie przez spółdzielnię mieszkaniową jakichkolwiek opłat z tego tytułu powinno wynikać z regulacji wewnętrznej danej spółdzielni.

Podkreślenia w tym miejscu jednak wymaga, że jak wynika z informacji posiadanych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii większość spółdzielni mieszkaniowych nie pobiera opłat za udostępnianie danych transakcyjnych o zbywanych spółdzielczych prawach do lokali. Tym samym prezentowany w przedmiotowym wystąpieniu pogląd wskazujący, że

⁴ rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 95/45/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.)

⁵ Dz.U. z 2026 r. poz. 521.

spółdzielnie mieszkaniowe nadużywają niewłaściwych praktyk poprzez odmowę udostępniania aktów notarialnych bądź też ograniczają możliwość w uzyskaniu pełnych informacji z dokumentów dotyczących nieruchomości, w tym spółdzielczych praw do lokali znajdujących się w ich zasobach oraz stosują praktyki pobierania nadmiernych opłat za ich udostępnienie nie jest powszechną praktyką obserwowaną na rynku. Ewentualne zidentyfikowane utrudnienia w tym zakresie mogą mieć zatem charakter incydentalny i świadczą raczej o stosunkowo niskiej skali występowania takich sytuacji, a co za tym idzie nie stanowią wystarczającej podstawy do podejmowania interwencji legislacyjnej.

Jednocześnie należy jednak zapewnić, że resort rozwoju i technologii stale monitoruje funkcjonowanie przepisów w obszarze działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, w tym również dotyczących procesów udostępniania danych rzeczoznawcom majątkowym, jak również na bieżąco podejmuje działania mające na celu eliminowanie pojawiających się wątpliwości w praktyce ich stosowania. W przypadku dostrzeżenia rażących naruszeń oraz wzmożonej skali tego zjawiska rozważone zostanie podjęcie stosownej interwencji, w tym legislacyjnej.

Odnosząc się do postulatu nr 6 należy wskazać, iż oprócz kosztów związanych z utworzeniem i obsługą nowego systemu rejestrującego dane o obrocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali lub rozbudową istniejącego rejestru (np. ewidencji gruntów i budynków) zaproponowane rozwiązanie nakłada dodatkowy obowiązek na podmioty, na które (w zależności od przyjętego mechanizmu prawnego) nałożono by określone obowiązki i zadania związane z przekazywaniem tych danych oraz prowadzeniem rejestru.

W ocenie Ministra Finansów i Gospodarki poza ww. kosztami związanymi z wprowadzeniem postulowanych zmian, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania dodatkowych obciążeń dla powyższych podmiotów w celu umożliwienia wąskiej grupie zawodowej, jaką są rzeczoznawcy majątkowi, łatwiejszy dostęp do informacji o obrocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż dostęp do ww. informacji jest już zapewniony rzeczoznawcom majątkowym na podstawie art. 155 ust. 3 *ugn*.

Odnosząc się do postulatu nr 7 dotyczącego zapewnienia bieżącej aktualizacji Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, tak aby odzwierciedlał stan rzeczywisty i nie zawierał danych nieaktualnych, w tym osób zmarłych należy wskazać, że [REDAKTOWANE] w przeszłości zgłaszał już analogiczny wniosek. W odpowiedzi zapewniono m.in., że resort rozwoju i technologii w miarę możliwości dokonuje cyklicznej aktualizacji danych zawartych w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych.

Na bieżąco podejmowane są również kroki mające na celu usprawnienie tego procesu. Stanowisko w tym zakresie pozostaje nadal aktualne.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach, sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Gałązka

zastępca dyrektora

Departament Architektury, Budownictwa
i Geodezji

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 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 (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki Administratora jest Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Finansów i Gospodarki (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;

- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.