

**Uchwała 102 / XI / 2025**

**Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej,**  
podjęta drogą obiegową dnia 12 listopada 2025 roku,  
**w sprawie opinii dotyczącej projektu**  
**ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (UD310)**

**§1**

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy RP postanawia przekazać uwagi do projektu ustawy „**o zmianie ustawy – o księgach wieczystych i hipotece**” („**Ustawa**”/„**Projekt**”), zawarte w Uzasadnieniu do niniejszej Uchwały.

**§2.**

Stanowisko Stowarzyszenia przekazać Ministrowi Sprawiedliwości do dnia 13 listopada 2025 roku.

**§3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**

**I.**

1. Dnia 14 października 2025 roku pismem Ministra Sprawiedliwości („**Projektodawca**”) nr DL-II.412.1.2024 z dnia 14 października 2025 r. Zarząd Główny SNRP otrzymał do zaopiniowania projekt ustawy „**o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece**”.

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, po przeanalizowaniu Ustawy, Uzasadnienia do niej oraz Oceny Skutków Regulacji pragnie zwrócić uwagę na zagadnienia omówione w dalszej części Uchwały.

2. Z zamieszczonego na stronie Rządowego Centrum Legislacji Projektu i pozostałych zamieszczonych tam dokumentów wynika, że istotą złożonego Projektu jest wprowadzenie w projektowanym art. 36<sup>4</sup> ust. 5 nieznanego dotychczasowej regulacji **wymogu wykazania tożsamości dla dokonania wglądu do księgi wieczystej za pośrednictwem systemu**

**teleinformatycznego.** Konsekwencją wprowadzenia tego rozwiązania jest przyznanie Ministrowi Sprawiedliwości (przez dodanie w art. 36<sup>3</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nowych ust. 3-5 – „**u.k.w.h.**”) uprawnienia do gromadzenia, przechowywania i przetwarzania danych osobowych. Projekt, zapowiadany od jakiegoś czasu, wpisuje się w propozycje legislacyjne mające – zdaniem Projektodawcy - polepszyć funkcjonowanie ksiąg wieczystych w aspektach, które ujawniły się po wprowadzeniu systemu teleinformatycznego.

Mimo, że krótki i pozornie „techniczny” Projekt dotyka jednak samej istoty ksiąg wieczystych, jako publicznego jawnego rejestru, prowadzonego przez sądy. Sedno Projektu stanowi bowiem ograniczenie zasady jawności, przy pozostawieniu jedynie fasadowego jej charakteru. Nie dotykając bowiem statuującego jawność brzmienia art. 2 zd. 1 **u.k.w.h.**, zgodnie z którym księgi są jawne, ustawodawca niejako „od tyłu” wprowadza administracyjną reglamentację dostępu do ksiąg wieczystych, wprowadzając je jako przesłanki udostępnienia w systemie teleinformatycznym (dla uproszczenia można przyjąć, że innych niż prowadzone w systemie informatycznym ksiąg wieczystych już nie ma), przy jednoczesnym powierzeniu obsługi tych wniosków władzy wykonawczej (Ministrowi Sprawiedliwości) bez realnej kontroli sądu nad procesem udostępniania ksiąg wieczystych do wglądu i możliwości odwołania do sądu, w przypadkach odmowy udostępnienia. Już wątpliwość czy Projekt spełnia wymogi konstytucyjnego podziału władz znajdującego swe źródło w rozważaniach Charles'a de Montesquieu, nakazuje jego poważne rozważenie.

Kwestia zakresu jawności księgi wieczystej zawsze była przedmiotem dyskusji i już przy pracach nad „ustawą hipoteczną” pojawiały się propozycje, „aby hipoteka była publiczną, w całym znaczeniu wyrazów (*acta nemini deneganda*)”, jako odpowiadająca tradycji prawa polskiego z uzasadnieniem, że „podług art. 28 hipoteka będzie sekretną, która razić będzie delikatność osób, i dla tego postawi nas w trudności działań obywatelskich”, a „art. 28 obala dawną zasadę *acta nemini deneganda* i tamuje możliwość rozwoju kredytu”. Wreszcie, cytując Antoniego Wyczechowskiego, „zgodzono się na prawidła, których celem jest, aby każdy mógł mieć wolny przystęp, któremu na tem zależy, aby powziął

wiadomość o stanie hipotecznym i aby zabroniony był przystęp tym, których tylko próżna ciekawość, a nawet chęć szkodzenia do ksiąg wiedzy” (szczegółowo zrelacjonował te kwestie Tomasz Kubicki<sup>1</sup> – więc *na tym można poprzestać*). Uchwalony art. 28 Prawa hipotecznego 1818 roku (Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego) poszedł więc drogą ustawy pruskiej i stanowił, że „każdemu właścicielowi nieruchomości, każdemu mającemu zabezpieczone iakie prawo na teyże nieruchomości i tym co od nich uzyskali pozwolenie, wolno iest przeyrzeć w każdym czasie właściwą księgę. **Innym w ten czas tylko przez Pisarza aktowego, lub w przypadku odmówienia, przez Prezesa Sądu Ziemskiego, dozwoloném będzie iéy przeyrzenie, gdy Prezesowi lub Pisarzowi udowodnią potrzebę oświecenia się z księgi**”. Znamienne jest, że praktyka poszła w zupełnie inną stronę i w zdecydowanej większości odbiegała od treści art. 28, to jest księgi hipoteczne wydawane były na żądanie każdej osoby, która wyrażała chęć zapoznania się z ich treścią. Warto wprost zacytować J. Glassa, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa-Kraków 1921, s. 8, który pisze „**w rzeczywistości każdemu petentowi bez obowiązku legitymowania się udzielana bywa księga**”.

Tak ukształtowany przepis był skutkiem dyskusji sejmowej<sup>2</sup>, w trakcie której zwolennicy pełnej jawności proponowali wykreślenie wszelkich ograniczeń wskazując, że „ani przyzwoitości ani potrzeby okrycia zasłoną śladu własność dóbr nieruchomości, nie widząc, i ponadto nie chcąc zostawiać arbitralności uznania udowodnienia potrzeby przejrzenia i żądania wypisu”, a z kolei zwolennicy ograniczeń wskazywali, „iż otwarcie ksiąg hipotecznych i przejrzenia ich przez każdego mogłoby mieć szkodliwy wpływ na kredyt i dać powód iżby się uformowała klasa szperaczy i facyendarzy, spokojność obywatelską naruszających”.

---

<sup>1</sup> Kubicki T., *Kwestia jawności formalnej ksiąg hipotecznych w toku dyskusji nad projektami polskiego prawa hipotecznego z 1818 roku. Regulacja ustawowa i jej praktyczna realizacja w XIX i początkach XX wieku*.

<sup>2</sup> Przytoczone za Godlewski M., *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w królestwie polskim*, Warszawa 1876, s. 211.

W okresie międzywojennym kompromisową propozycję przedstawił F. Zoll w swych założeniach<sup>3</sup>, projektując zasadę ogólną, że „każdemu wolno, pod nadzorem urzędnika ksiąg ziemskich, w zwykłych godzinach urzędowych, przeglądać wykazy ziemskie, sporządzać z nich odpisy i wypisy ołówkiem, tudzież stawiać wnioski w urzędzie ksiąg ziemskich o wydanie odpisów prostych lub uwierzytelnionych, jako też wyciągów z wykazów księgowych. Wolno też każdemu zasięgać informacji w urzędzie o istotnej treści wniesionych do sądu ziemskiego podań uwidocznionych w wykazie tylko przez zapiski. **Jedynie, jednakże właściwy sędzia ziemski może odmówić, na wniosek urzędnika ksiąg ziemskich, wglądu w wykazy oraz brania z nich odpisów osobie, co do której istnieją poważne podstawy do przypuszczenia, że żądania jej nie są uzasadnione żadną racjonalną potrzebą**”.

Przywiązanie do zasady *acta nemini sunt deneganda* było tak silne, że przy unifikacji prawa ksiąg wieczystych w dekrecie z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych w art. 13, jako element jawności formalnej zagwarantowano, że **każdemu wolno księgi wieczyste przeglądać z zachowaniem przepisów porządkowych**, znosząc więc w tym zakresie jakiegokolwiek ograniczenia<sup>4</sup>. Po wejściu w życie obowiązującej ustawy, materii dopuszczalności przeglądania księgi wieczystej przyznano rangę podustawową i znalazła się w brzmieniu **§ 1. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym** każdy może przeglądać księgi wieczyste i akta ksiąg wieczystych pod nadzorem pracownika wyznaczonego przez kierownika państwowego biura notarialnego. W ostatnim obowiązującym przed wprowadzeniem systemu informatycznego prowadzenia ksiąg wieczystych Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, została ujęta jako § 16, zgodnie z którym księgi wieczyste udostępniane są do wglądu tylko w obecności pracownika wyznaczonego przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału tego sądu. Przy

---

<sup>3</sup> Zoll F., *Drugi referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych)*, Warszawa 1931

<sup>4</sup> Litwin J., *Jawność formalna ksiąg wieczystych i innych ksiąg publicznych w prawie polskim (acta nemini deneganda)*, DPP 47/5/27.

wprowadzeniu systemu informatycznego rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym zrezygnowało nawet ze środków nadzoru nad dokonaniem wglądu i w § 3. wprowadzono obowiązującą do dziś definicję, że przeglądanie księgi wieczystej polega na wywołaniu na ekran monitora żądanej księgi wieczystej.

3. Wobec powyższego, uzasadnienie ustawy już w pierwszych zdaniach zawiera jawnie nieprawdziwe stwierdzenie, że na gruncie obowiązującego stanu prawnego „przeglądanie księgi wieczystej **odbywa się na wniosek** złożony w systemie teleinformatycznym, utworzonym i utrzymywanym przez Ministra Sprawiedliwości oraz umożliwiającym dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych” (art. 36<sup>4</sup> ust. 5 i 6 u.k.w.h.). W rzeczywistości powołane przepisy ustawy nie przewidują żadnego „wniosku”, a mówią jedynie o „umożliwieniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przeglądania ksiąg wieczystych” i „bezpłatnym przeglądaniu ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego”.

Tym samym nie istnieje żadna kompetencja Ministra Sprawiedliwości do regulowania sposobu dokonania takiego wglądu, a z samego brzmienia art. 36<sup>4</sup> ust. 17 pkt 5) u.k.w.h. wynika, że Ministrowi Sprawiedliwości przysługuje tylko delegacja do regulowania „trybu przeglądania księgi wieczystej”, a nie wprowadzenia, nieznanego ustawie, postępowania wszczynanego przez złożenie wniosku. Takie postępowanie jest przewidziane jedynie w stosunku do postępowania o wydanie określonych dokumentów (art. 36<sup>4</sup> ust. 17 pkt 2)-4) u.k.w.h.). Przepis ten nakazuje w pierwszym rzędzie uwzględnić zasadę jawności ksiąg wieczystych i powszechność dostępu do nich. Niezgodna z ustawą i wykraczająca poza granice delegacji ustawowej pozostaje obowiązująca treść § 15 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych wydane na podstawie delegacji zawartej w art. 36<sup>4</sup> ust. 17 u.k.w.h., w zakresie, w jakim posługuje się pojęciem wniosku. Zachodzi zresztą wewnętrzną sprzeczność tego przepisu, albowiem z jednej strony § 15 ust. 1 Rozporządzenia przyjmuje, że przeglądanie księgi wieczystej odbywa się na wniosek złożony w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w § 3, ale dalej w ust. 2 i 3 wprost przyjmuje się, że przeglądanie księgi wieczystej **nie wymaga**

**uwierzytelnienia w systemie teleinformatycznym**, o którym mowa w § 3, a wręcz zdefiniowane jest jako „**wywołanie na ekran monitora aktualnej albo zupełnej treści żądanej książki wieczystej**” bez jakiegokolwiek procedury w tym zakresie.

Wobec przedstawionego wyводу, jak przy każdej istotnej zmianie stanu prawnego obowiązującego od ponad półwiecza, należy się gruntownie zastanowić nad potrzebą tej zmiany. Już spostrzeżenie, że sama zasada *acta nemini denegantur* [dosł.: akta niczego nie odrzucają; papier wszystko przyjmie], nie jest wolna od krytyki – zwłaszcza w jej staropolskim wydaniu, gdzie „przyjmowano do ksiąg bez kontroli i krytyki urzędowej wszystko, co się komu podobało wnieść do nich: rekognicje bajek, manifestacje o zmyślonych wypadkach, wybryki satyryczne, paszkwile, oskarżenia podyktowane złością tylko i imaginacją” – pozwala zacytować za Władysławem Łozińskim, *Prawem i Lewem, Obyczaje na Czerwonej Rusi w pierwszej połowie XVII wieku*: „nie bójmy się cieni na obrazie przeszłości i jeszcze raz poddajmy ją analizie”.

4. Zgodnie z przedłożonym Uzasadnieniem do Projektu: „wszczęcie prac legislacyjnych nad ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 341) **podyktowane jest koniecznością zmiany trybu przeglądania ksiąg wieczystych, poprzez utworzenie narzędzia do uwierzytelniania użytkowników korzystających z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych**”. Z uzasadnienia wynika, że taka „konieczność” jest skutkiem powzięcia informacji o działalności komercyjnych portali sprzedających dane z ksiąg wieczystych i założenia, że komercyjne udostępnianie danych zawartych w księgach wieczystych stanowi działanie pozaprawne i czyn zabroniony, polegający na nieuprawnionym kopiowaniu przez właścicieli serwisów internetowych danych z publicznie dostępnych rejestrów informatycznych, następnie bezprawnym przetwarzaniu danych osobowych w nich zgromadzonych, a ostatecznie oferowaniu komercyjnego dostępu do tych informacji (art. 107 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych i inne). Przyjęcie za punkt wyjścia, że dane zawarte w księdze wieczystej, a nawet sam numer księgi wieczystej stanowią dane osobowe, przemawia za przyjęciem, że „konieczność” taka rzeczywiście istnieje i wymaga interwencji ustawodawcy. ZG SNRP pragnie dodać, że jak dotąd nie

ustalono jakiegokolwiek sprawcy tych bezprawnych działań, nie ustalono mechanizmu takiego działania, a tym bardziej nikt nie został skazany, wobec czego dopiero po analizie mechanizmu działania sprawców należałoby opracować wymagane środki zaradcze, zaczynając od środków gwarantujących ochronę przy dotychczasowym stanie prawnym. Należy zauważyć, że określenie „powziął informację” jest eufemizmem, albowiem problem jest znany od wielu lat każdemu, kto ma na co dzień do czynienia z księgami wieczystymi<sup>5</sup>.

ZG SNRP pragnie zwrócić uwagę, że warto wyciągnąć wnioski z poprzedniej nowelizacji. Wprowadzenie wymogu znajomości numeru księgi wieczystej nie wydawało się problemem, bo numery ksiąg wieczystych były powszechnie dostępne w udostępnianych internetowo danych katastru. Problem pojawił się więc dopiero wtedy, gdy Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie („**WSA**”) wyrokiem z dnia 5 maja 2021 r., sygn. akt II Sa/Wa 2222/20 oddalił skargę Głównego Geodety Kraju („**GDK**”) na decyzję Prezesa UODO, i potwierdził, że numery ksiąg wieczystych są danymi osobowymi. Stwierdził również, że GGK nie miał podstaw prawnych do ujawniania tych numerów w serwisie Geoportal2 i umyślnie naruszał przepisy o ochronie danych osobowych. W uzasadnieniu wyroku WSA uznał, że publikacja numerów ksiąg wieczystych pozwala w łatwy sposób pośrednio zidentyfikować właścicieli nieruchomości. Tym samym numer księgi wieczystej stanowi dane osobowe. WSA wskazał również, że pogląd, iż numery ksiąg wieczystych są danymi osobowymi, nie jest nowy i potwierdził to już Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 26 września 2018 r., sygn. akt I OSK 11/17. W ocenie WSA nie znalazł potwierdzenia nawet argument GGK, że podstawę do publikowania numerów ksiąg wieczystych w serwisie [ww.geoportal.pl](http://ww.geoportal.pl) stanowi rozdział 6 załącznika II do Rozporządzenia Komisji (UE) NR 1089/2010 z dnia 23 listopada 2010 r. w sprawie wykonania dyrektywy 2007/2AA/E Parlamentu Europejskiego i Rady w zakresie interoperacyjności zbiorów i usług danych przestrzennych. Zdaniem sądu regulacje zawarte w tym rozporządzeniu w żadnej mierze nie odnoszą się

---

<sup>5</sup> Izbebski W., *Co dalej z księgami wieczystymi?*, Geoforum.pl 15.01.2025, czy tegoż autora *Uczmy się od innych*, „Magazyn Geoinformacyjny Geodeta”, styczeń 2020.

do kwestii publikowania w serwisie [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl) numerów ksiąg wieczystych.

Ostatecznie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 stycznia 2025 r., sygn. III OSK 6508/21, sąd przyjął, że istotą sprawy było ustalenie czy organ przetwarzał dane osobowe w postaci numerów ksiąg wieczystych udostępnianych na portalu GEOPORTAL2 zgodnie z prawem. Z obowiązku rozstrzygnięcia tego zagadnienia sąd I instancji wywiązał się prawidłowo, gdyż przeprowadził szeroki wywód, w ramach którego ustalił, że numery ksiąg wieczystych odpowiadają definicji legalnej danych osobowych, a następnie sąd I instancji wskazał, że skarżący był podmiotem przetwarzającym dane bez podstawy prawnej i uzasadnił w drodze argumentacji prawnej brak podstawy prawnej takiego przetwarzania danych osobowych.”<sup>6</sup>

5. Kolejnym być może nawet najistotniejszym zarzutem nowej regulacji jest spostrzeżenie, że jeżeli postawione cele, ze względów technicznych, nie zostaną osiągnięte, to działalność komercyjnych portali sprzedających dane z ksiąg wieczystych (prosto, anonimowo i z możliwością wyszukiwania po parametrach innych niż numer księgi wieczystej) stanie się jeszcze bardziej atrakcyjna w stosunku do wglądu udostępnionego przez Centralną Informację („CI”), przyczyniając się tym samym do ich rozwoju. Trzeba zwrócić uwagę, że zgodnie z § 20 ust. 4. rozporządzenia o CI, Centralna Informacja może ograniczyć liczbę jednorazowo wyszukanych ksiąg wieczystych. Analogicznie zgodnie z § 15 ust. 5. rozporządzenia Centralna Informacja może, ze względu na bezpieczeństwo CBDKW, ograniczyć możliwość przeglądania ksiąg wieczystych poprzez wskazanie maksymalnej liczby wniosków o przeglądanie ksiąg wieczystych kierowanych z jednej lokalizacji internetowej lub przedłużenie minimalnego czasu na udzielenie dostępu do księgi wieczystej. Przewidziane rozwiązania wyraźnie okazały się jednak nieskuteczne. W każdym razie brak w uzasadnieniu ustawy jakiegokolwiek odwołania do analizy istniejącego stanu zabezpieczeń i powodu ich nieskuteczności.

---

<sup>6</sup> Izbebski W., *Co dalej z księgami wieczystymi?*, Geoforum.pl 15.01.2025, czy tegoż autora *Uczmy się od innych*, „Magazyn Geoinformacyjny Geodeta”, styczeń 2020; Durzyńska M., *Numer księgi wieczystej w kontekście zasady jawności rejestrów publicznych*, „Przegląd Geodezyjny”, czerwiec 2020.

Po ograniczeniu dostępu pogłębiony zostanie proces wykluczenia informatycznego osób starszych i innych ograniczonych w dostępie do systemów teleinformatycznych, dla których procedura stwierdzania tożsamości okaże się dodatkową, często nie do przejścia przeszkodą, do dokonania wglądu do księgi wieczystej.

6. Na koniec, zdaniem ZG SNRP, wątpliwą wydaje się konieczność wprowadzenia regulacji nowego art. 36<sup>3</sup> ust. 3-5 u.k.w.h., skoro bowiem ustawa nie zawiera i projekt nie zakłada analogicznych przepisów w stosunku do danych gromadzonych i przetwarzanych na podstawie wniosków o wydanie dokumentów, mimo że faktycznie Minister takie dane gromadzi i przetwarza na podstawie ustawy, to nieuzasadniona jest dalej idąca regulacja samej rejestracji wglądów. Jeżeli już dodawać taki przepis, powinien on znaleźć zastosowanie do wszelkich danych osobowych gromadzonych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych. Wprowadzenie tego rozwiązania poprzedzać powinna jednak analiza skali problemu. Dla przypomnienia, o skali najlepiej świadczy, że gdy w czerwcu 2010 r. udostępniony został wgląd do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie elektronicznym przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie internetowej <http://ekw.ms.gov.pl>, tylko w pierwszym dniu skorzystały z tej usługi dokładnie 102 363 osoby. Tym samym wprowadzenie proponowanej regulacji doprowadzi do stworzenia ogromnego zbioru danych osobowych i wszelkich związanych z tym konsekwencji, w tym problemów z jego zabezpieczeniem – jeżeli nie udało się zabezpieczyć danych zawartych w księgach wieczystych, jaka jest gwarancja zabezpieczenia kolejnej ogromnej bazy – aby nie stała się ona łupem „komercyjnych portali”.

Tematyka jawności pozostaje w zainteresowaniu doktryny, także i dzisiaj i nie brakuje pogłębionych analiz tego problemu<sup>7</sup>. Już po wejściu nowelizacji, doktryna sformułowała cały szereg postulatów, których realizacja z pewnością przyczyniałaby się do poprawy funkcjonalności wglądu do ksiąg wieczystych bez wprowadzenia barier w tym zakresie<sup>8</sup>.

---

7 Gryszyńska A., *Wpływ informatyzacji na formalną jawność rejestrów sądowych* [w:] *Ewolucja prawa polskiego pod wpływem technologii informatycznych*, red. Misztal-Konecka J., Tylec G., Lublin 2012; Stawecki T., *Jawność jako wartość prawna*, „*Studia Iuridica*” tom 43; Wudarski A., *Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawno-porównawcza w kontekście europejskim* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego, księga pamiątkowa dedykowana prof. M. Pazdanowi*, Warszawa 2014.

<sup>8</sup> Maziarz A., *Praktyczne aspekty funkcjonowania zasady jawności ksiąg wieczystych*, PPH 12/2009; Rogacka-Lukasik A., *Jawność ksiąg wieczystych w świetle nowelizacji przepisów w 2013 roku*, „*Przegląd*

Przypomnieć należy, że ustawa z dnia 24 maja 2013 r. stanowiła realizację Planu Informatyzacji Państwa na lata 2007-2010 (patrz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Planu Informatyzacji Państwa na lata 2007-2010 – Dz.U.2007.61.415), który w ramach projektu Nowa Księga Wieczysta (NKW) przewidywał w szczególności **bezpośredni wgląd do ksiąg wieczystych, stawiając pośród celów systemu zapewnienie centralnego, jednolitego i łatwego dostępu do ksiąg wieczystych, przy zachowaniu ich ochrony przed zniszczeniem lub nieuprawnionym dostępem**. Wobec powyższego, jak wynika z uzasadnienia Ustawy, jednym z celów wprowadzonej regulacji jest zagwarantowanie ustawowego dostępu do jawnej księgi wieczystej, przy uwzględnieniu aktualnych możliwości technicznych, w szczególności za pośrednictwem Internetu, co ma istotne znaczenie dla faktycznego realizowania zasady jawności. Przykładem pozytywnym ingerencji ustawodawcy może być zmiana art. 607 k.p.c. przez art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz.U.2023.803) likwidująca zbędny wymóg dołączania tradycyjnego odpisu księgi wieczystej w sprawach z zakresu prawa rzeczowego, z uzasadnieniem, że „w związku z faktem, iż księgi wieczyste prowadzone są obecnie w systemie teleinformatycznym brak jest uzasadnienia, by do wniosków wszczynających postępowanie nieprocesowe, które dotyczą nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej, konieczne było załączanie odpisu tej księgi”. Zdaniem ZG SNRP to ten kierunek powinien być kontynuowany i polecać należy takie środki zaradcze, które nie ograniczają faktycznego dostępu do ksiąg wieczystych. Ponieważ od początku wprowadzenia wglądu do internetu nie brakowało głosów, że dostęp do księgi zaczyna być zbyt szeroki i zaczyna godzić w inne prawa chronione, takie jak podlegające ochronie „dane osobowe”<sup>9</sup>. Kwestia ta wymaga wyważonego rozważenia i przyjęcia kompleksowego rozwiązania, czego projekt nie gwarantuje.

7. Podsumowując, Projekt jest jeszcze jednym potwierdzeniem, że ustawodawca zaczyna traktować Bazy Ksiąg Wieczystych jako źródła

---

Ustawodawstwa Gospodarczego” 2014, nr 11; Siciński P., *Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych*, „Nieruchomości” 8-9/2014.

<sup>9</sup> Golański A., *Księgi wieczyste w Internecie: koniec prywatności, atrakcja dla złodziei?*, tekst na stronie <http://webhosting.pl/Ksiegi.wieczyste.w.Internecie.koniec.prywatnosci.atrakcja.dla.zlodziei>.

informacji o obywatelach na potrzeby ścigania i szeroko pojętej inwigilacji, a nie na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa obrotu i tworzenia środowiska pracy zawodów związanych z tym obrotem, jak notariusze, komornicy, geodeci i banki hipoteczne. O tym, że celem projektu nie jest w rzeczywistości żadna ochrona danych osobowych świadczyć może umieszczenie na liście uprawnionych do procedur nieograniczonego, bez żadnej kontroli nad przetwarzaniem danych, wyszukiwania podmiotów takich jak Policja, Najwyższa Izba Kontroli, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Służba Kontrwywiadu Wojskowego, Służba Wywiadu Wojskowego, których związek z ochroną bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami jest co najmniej luźny, a nie zapewnienie takiego dostępu wymienionym wyżej zawodom, które mają za zadanie zapewnienie bezpieczeństwa obrotu i wykonują zdania w imieniu państwa. W tej sytuacji stworzenie nowej wielkiej bazy danych wydaje się być szykowane znowu na potrzeby tych służb, czego Projekt nawet specjalnie nie ukrywa. Pomijając już przytoczone wątpliwości co do zgodności z konstytucją w zakresie sądowych gwarancji jawności księgi wieczystej, zdaniem ZG SNRP Projekt jest typowym tworem źle pojmowanego dążenia do kontroli wszelkich dziedzin życia obywateli, który powinien zostać jak najszybciej wycofany, bowiem jego analiza generuje wątpliwości i pytania w poniższych obszarach:

- Czy w ogóle jest potrzeba tworzenia przez Ministerstwo Sprawiedliwości kolejnej bazy danych osobowych, która powstanie w związku z wprowadzaniem konieczności składania wniosków o wgląd do księgi wieczystej i uwierzytelniania osób składających te wnioski?
- Ponieważ w Ministerstwie Sprawiedliwości trwają już prace nad niezbędnym, następnym elementem modernizacji ksiąg wieczystych, jakim jest wprowadzenie elektronicznych akt księgi wieczystej i mając na uwadze, że przy ich wprowadzeniu rozstrzygnięte być muszą także zagadnienia ochrony danych osobowych, analogicznie jak w przypadku innych rejestrów publicznych (patrz Notariusze nie chcą anonimizować wyciągów z aktów - Renata Krupa-Dąbrowska Gazeta Prawna 5 listopada 2025, 08:00), zasadnym jest aby oba etapy reformy objąć jedną spójną nowelizacją.

- Dlaczego nie podjęto próby stworzenia ogólnych zasad zbierania danych osobowych na potrzeby prowadzonych przez Ministerstwo Sprawiedliwości rejestrów, udostępniania tych danych, zarządzania nimi i ochrony baz danych przed nieuprawnionym dostępem, to jest takich zasad, które odnosiłyby się i byłyby wykorzystane we wszystkich rejestrach jakie już są np. rejestr przedsiębiorców i w przyszłości będą tworzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości? Dobrym przykładem takiej regulacji o charakterze ogólnym jest chociażby Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (tj. Dz.U. z 2016 r. poz.283).

Dlatego, zdaniem ZG SNRP, w miejsce Projektu należy stworzyć całościowe racjonalne zasady gromadzenia, przetwarzania, udostępniania i ochrony danych zawartych w księgach wieczystych, a także innych rejestrach sądowych, z zapewnieniem sądowej gwarancji dostępu do tych danych i sądowej zgody na ich przetwarzanie. Najlepiej z uwzględnieniem komparystycznego<sup>10</sup> porównania z innymi systemami prawnymi, gdzie takie gwarancje funkcjonują.

## II.

Mając na uwadze rozważania, zawarte powyżej, w części I UZASADNIENIA. Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej zdecydował jak na wstępie.

W imieniu Zarządu Głównego SNRP

Izabella Soroko – Borska

Anna Dańko – Roesler

Członek ZG SNRP

Prezes ZG SNRP

---

<sup>10</sup> Siciński P., *Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych*, „Nieruchomości” 8-9/2014; Wudarski A., *Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawno-porównawcza w kontekście europejskim* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego, księga pamiątkowa dedykowana prof. M. Pazdanowi*, Warszawa 2014.