



Warszawa, dnia 11 grudnia 2025 r.

**Opinia prawna Ośrodka Badań Studiów i Legislacji Krajowej Rady  
Radców Prawnych dotycząca projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach  
wieczystych i hipotece oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym  
z 8 września 2025 r. (UDER89)<sup>1</sup>**

**I. Rozwijanie cyfrowych usług publicznych w odniesieniu do rejestrów publicznych.**

Cyfryzacja usług publicznych niesie wiele korzyści społecznych (zwiększenie dostępności, rozszerzenie jawności materialnej, przyspieszenie załatwiania spraw obywateli, ograniczenie kosztów itd.). Korzyści te występują również w odniesieniu do elektronicznych rejestrów publicznych.

W związku z tym z aprobatą należy oceniać inicjatywy, które usprawniają funkcjonowanie takich rejestrów oraz dostęp do informacji zawartych w takich rejestrach, a także likwidują niepotrzebne bariery prawne, w szczególności zwiększając zakres dostępności cyfrowych dokumentów w obrocie prawnym.

**II. Odpisy ksiąg wieczystych.**

W art. 1 ust. 2 projektu planuje się usunąć barierę dotyczącą dokumentów, które obejmują odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych. Dotychczas, zgodnie z art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>, możliwe było uzyskanie tych dokumentów jedynie w formie

<sup>1</sup> <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12404050/katalog/13168319#13168319> (dostęp: 22.11.2025 r.).

<sup>2</sup> Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 341), dalej: „u.k.w.h.”.



## OŚRODEK BADAŃ, STUDIÓW I LEGISLACJI KRAJOWEJ RADY RADCÓW PRAWNYCH

KRAJOWA IZBA RADCÓW PRAWNYCH | ul. Powązkowska 15, 01-797 Warszawa | tel.: 22 300 86 40 | kirp@kirp.pl | NIP 5261043011

wydruków papierowych. Planowana zmiana przepisu pozwala na pobranie tych dokumentów w postaci elektronicznej z udziałem Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych oraz – w razie potrzeby – ich samodzielne wydrukowanie. Dokumenty te będą mogły zatem funkcjonować w obrocie prawnym zarówno w postaci elektronicznej, jak i papierowej (wydruku)<sup>3</sup>. Obie postaci będą równoważne i będą miały moc dokumentów wydawanych przez sąd, gdy będą posiadały cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Skorelowano z tym zmianę delegacji ustawowej dla Ministra Sprawiedliwości (art. 36<sup>4</sup> ust. 17 u.k.w.h., art. 36<sup>5</sup> ust. 2 u.k.w.h.).

Planowana zmiana zasługuje na pełne poparcie. Nowe brzmienie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 i 17 u.k.w.h. oraz art. 36<sup>5</sup> ust. 2 u.k.w.h. nie budzi zastrzeżeń. Brak również zastrzeżeń do art. 3 projektu, który w tej sprawie wprowadza przepis przejściowy.

### III. Dodatkowe funkcje w aplikacji mObywatel.

W projekcie planowano wprowadzenie przepisów umożliwiających korzystanie z dodatkowych funkcji w aplikacji mObywatel odnośnie do danych, które są pobierane z ksiąg wieczystych oraz Krajowego Rejestru Sądowego. Z informacji dostępnych na stronie Rządowego Centrum Legislacji wynika, że – w następstwie uwag zgłoszonych przez Ministerstwo Cyfryzacji – odstąpiono od tych zmian legislacyjnych<sup>4</sup>. Zadecydowała o tym przede wszystkim techniczna niezgodność z zasadami działania aplikacji mObywatel.

### IV. Dostęp do newslettera KRS.

W art. 10a ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>5</sup> uregulowano tzw. newsletter, za pomocą którego przesyła się użytkownikom informacje o wszczęciu spraw oraz wpisach w KRS. W projekcie planuje się rozszerzyć dostęp obywateli do newslettera przez wprowadzenie dodatkowej opcji. Będzie mógł on zostać przekazany za pośrednictwem

<sup>3</sup> Podobnie jak w przypadku np. odpisów pobieranych w Internecie z Krajowego Rejestru Sądowego.

<sup>4</sup> <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12404050/katalog/13168319#13168319> (dostęp: 22.11.2025 r.).

<sup>5</sup> Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 869), dalej: „u.KRS”.



## OŚRODEK BADAŃ, STUDIÓW I LEGISLACJI KRAJOWEJ RADY RADCÓW PRAWNYCH

KRAJOWA IZBA RADCÓW PRAWNYCH | ul. Powązkowska 15, 01-797 Warszawa | tel.: 22 300 86 40 | kirp@kirp.pl | NIP 5261043011

aplikacji mObywatel, gdy zawiera informacje dotyczące użytkownika tej aplikacji (nowy art. 10a ust. 5 u.KRS – w pierwotnej wersji projektu).

Planowaną zmianę trzeba przyjąć z aprobatą. Usprawnia dostęp do informacji w ważnym rejestrze publicznym (KRS) oraz przyczynia się do zwiększenia ochrony interesów obywateli (np. umożliwiając im szybszą reakcję w wypadku prób bezprawnego przejęcia kontroli w spółkach handlowych albo przejęcia udziałów bądź akcji w tych spółkach). Tworzy wyraźną podstawę prawną, aby newsletter mógł zostać automatycznie udostępniony za pośrednictwem aplikacji mObywatel.

W toku dalszych prac legislacyjnych<sup>6</sup> zaproponowano, aby – w miejsce art. 10a ust. 5 u.KRS – wprowadzić nowy art. 10 ust. 1a u.KRS oraz zmienić art. 10 ust. 2-4 u.KRS. Modyfikacje te zmierzają do realizacji przedstawionego celu i nie budzą zastrzeżeń.

### **V. Dodatkowe propozycje zmian legislacyjnych.**

W praktyce można stwierdzić kilka istotnych problemów w życiu obywateli, które odnoszą się do dostępu do ksiąg wieczystych. Warto rozważyć wprowadzenie zmian legislacyjnych, które te problemy zmniejszą lub całkowicie rozwiążą.

Pierwszy problem dotyczy przypadków, gdy obywatel – z rozmaitych przyczyn – nie zna numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym (np. zaginięcie dokumentów, kłopoty z pamięcią wynikające z wieku lub choroby). Nie może przejrzeć ksiąg wieczystych w Internecie, ponieważ w tym celu potrzebna jest znajomość numeru księgi wieczystej (zob. art. 36<sup>4</sup> ust. 6 u.k.w.h.). Gdy zwraca się o te informacje do sądów wieczystoksięgowych, często spotyka się z odmową ze względu na brak konkretnej podstawy prawnej do ich ujawnienia. W związku z tym uzasadnione jest wprowadzenie przepisu, który zobowiązywałby Centralną Informację Ksiąg Wieczystych oraz jej poszczególne ekspozytury przy sądach rejonowych do przekazania informacji – na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego – o numerach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem ich własności lub

---

<sup>6</sup> <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12404050/katalog/13168319#13168319> (dostęp: 22.11.2025 r.).



## OŚRODEK BADAŃ, STUDIÓW I LEGISLACJI KRAJOWEJ RADY RADCÓW PRAWNYCH

KRAJOWA IZBA RADCÓW PRAWNYCH | ul. Powązkowska 15, 01-797 Warszawa | tel.: 22 300 86 40 | kirp@kirp.pl | NIP 5261043011

użytkowania wieczystego. Dodatkowo uzasadnione byłoby potwierdzenie, że taki wniosek można złożyć drogą elektroniczną (np. w systemie ePUAP).

Drugi problem – podobnej natury – odnosi się do spadkobierców. Często nie dysponują oni informacjami o numerach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, które wchodzi w skład spadku. Stanowi to istotny problem społeczny. Utrudnia m.in. prawidłowy dział spadku oraz zwiększa odsetek nieruchomości pozostawionych bez opieki. Uzasadnia to wprowadzenie przepisu, który obligowałby Centralną Informację Ksiąg Wieczystych oraz jej poszczególne ekspozytury przy sądach rejonowych do przekazania informacji – na wniosek spadkobierców właściciela lub użytkownika wieczystego (w tym wniosek elektroniczny) – o numerach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wchodzących w skład spadku. Wniosek, oczywiście, wymagałby przedstawienia dokumentu potwierdzającego prawo do spadku (np. prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowanego notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia).

Autor opinii: dr Tomasz Czech, radca prawny