



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
X kadencja  
Minister Spraw Wewnętrznych  
i Administracji  
DZiK-WZNNAU.0330.1.2025

**Druk nr 1163**  
Warszawa, 28 marca 2025 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku,*

realizując obowiązek wynikający z art. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (DZ. U. z 2017 r., poz. 2278), w załączeniu uprzejmie przedkładam

- **Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.**

Z wyrazami szacunku

(-) Tomasz Siemoniak



Minister Spraw  
Wewnętrznych i Administracji

---

**SPRAWOZDANIE**  
**Ministra**  
**Spraw Wewnętrznych i Administracji**  
  
**z realizacji**  
**w 2024 r.**  
  
***ustawy z dnia 24 marca 1920 r.***  
***o nabywaniu nieruchomości***  
***przez cudzoziemców***

*Warszawa, marzec 2025 r.*

\* \* \*

Wypełniając zobowiązanie zawarte w artykule 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, niniejszym przedkładam Wysokiej Izbie „**Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**”.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2024 r. zawiera szczegółowe informacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz dane statystyczne przedstawione w formie zestawień tabelarycznych.

Przedkładane Wysokiej Izbie Sprawozdanie przedstawia, w szczególności informacje o:

- wydanych zezwoleniach,
- rodzaju i obszarze oraz terytorialnym rozmieszczeniu nieruchomości, których dotyczą zezwolenia,
- zasadach udzielania zezwoleń oraz o przyczynach wydawania decyzji odmownych.

W Sprawozdaniu przedstawiono również problematykę związaną z prowadzeniem rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie zezwolenia. Część sprawozdania poświęcona została problematyce badania legalności - ważności czynności prawnych - w zakresie obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców.

\* \* \*

## SPIS TREŚCI

<b>SPIS RYSUNKÓW .....</b>	<b>5</b>
<b>SPIS TABEL .....</b>	<b>6</b>
<b>WSTĘP .....</b>	<b>8</b>
<b>ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW.....</b>	<b>9</b>
1. Zakres podmiotowy .....	9
2. Zakres przedmiotowy .....	9
a) Nabywanie nieruchomości .....	10
b) Nabywanie akcji i udziałów .....	11
3. Wyłączenia z zakresu ustawy .....	11
4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia .....	12
5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń .....	13
6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia .....	15
7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej.....	16
8. Instytucja promesy .....	17
9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę .....	17
10. Kontrola sądów administracyjnych .....	19
<b>ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2024 - ZEZWOLENIA .....</b>	<b>21</b>
1. Nieruchomości gruntowe .....	22
1.1. Nieruchomości rolne i leśne .....	26
1.2. Nieruchomości leśne .....	28
2. Lokale.....	28
3. Akcje i Udziały.....	31
<b>ROZDZIAŁ III REJESTR NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW .....</b>	<b>34</b>
1. Informacje ogólne.....	34
2. Nieruchomości gruntowe .....	41
3. Nieruchomości rolne i leśne .....	45
4. Lokale.....	48
5. Udziały i akcje .....	54

<b>ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB</b>	
<b>AKCJI .....</b>	<b>60</b>
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców .....	60
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.....	62
<b>PODSUMOWANIE.....</b>	<b>65</b>

## SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1 - Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2019-2024.....	25
Rys. 2 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami (w ha) w latach 2019-2024 .....	25
Rys. 3 – Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami (w ha) w latach 2019-2024 .....	27
Rys. 4 – Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2024.....	30
Rys. 5 – Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych objętych zezwoleniami (w m <sup>2</sup> ) w latach 2019-2024 .....	31
Rys. 6 – Liczba zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2019-2024.....	33
Rys. 7 – Powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2019-2024 .....	33
Rys. 8 - Wpływ dokumentów dot. transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców w latach 2019-2024 .....	34
Rys. 9 - Liczba wpisów do rejestrów w latach 2019-2024.....	35
Rys. 10 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2019-2024 .....	41
Rys. 11 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw.....	42
Rys. 12 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości gruntowych.....	46
Rys. 13 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2019-2024 .....	46
Rys. 14 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw .....	47
Rys. 15 - Liczba wpisów dotycząca lokali nabytych przez cudzoziemców w latach 2019-2024 .....	49
Rys. 16 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw .....	49
Rys. 17 - Nabycie lokali mieszkalnych przez osoby fizyczne wg powierzchni .....	51
Rys. 18 - Nabycie lokali mieszkalnych przez osoby prawne wg powierzchni .....	51
Rys. 19 - Liczba transakcji kapitałowych wpisanych do rejestru w stosunku do wszystkich wpisów .....	54
Rys. 20 - Liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu .....	60
Rys. 21 - Liczba ujawnionych transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy w latach 2019-2024 .....	63
Rys. 22 - Liczba transakcji, w których Minister wystąpił z pozwami o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji w latach 2019-2024.....	64

## SPIS TABEL

Tab. 1 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw) .....	23
Tab. 2 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia i liczba nieruchomości wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	24
Tab. 3 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw).....	26
Tab. 4 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	27
Tab. 5 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw) ...	28
Tab. 6 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	28
Tab. 7 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia lokali wg województw) ...	29
Tab. 8 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia i liczba lokali wg kraju pochodzenia wnioskodawcy) .....	30
Tab. 9 - Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw).....	32
Tab. 10 - Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy) .....	32
Tab. 11 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia .....	36
Tab. 12 - Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia.....	36
Tab. 13 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej.....	38
Tab. 14 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej i kraju/terytorium pochodzenia nabywcy ....	39
Tab. 15 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw.....	43
Tab. 16 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy .....	43
Tab. 17 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw .....	47
Tab. 18 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy .....	48
Tab. 19 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw .....	50
Tab. 20 - Powierzchnia lokali mieszkalnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji dla wybranych miast.....	50

Tab. 21 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy.....	51
Tab. 22 - Liczba wpisów do rejestru ogółu praw i obowiązków oraz akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości .....	55
Tab. 23 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy.....	55
Tab. 24 - Liczba wpisów do rejestru ogółu praw i obowiązków oraz akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości wg województw.....	57
Tab. 25 - Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy .....	57
Tab. 26 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg województw .....	58
Tab. 27 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy.....	58
Tab. 28 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych .....	65
Tab. 29 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych.....	65
Tab. 30 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2020-2024 .....	66
Tab. 31 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych wydane w latach 2020-2024 .....	66
Tab. 32 - Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych wydane w latach 2020-2024 .....	66

## WSTĘP

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), zwana dalej „ustawą” lub „ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”, jest aktem prawnym reglamentującym nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Wprowadza generalną zasadę, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które jest wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Ustawa ta reguluje również kwestie nabywania przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium RP, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności do swobody przepływu kapitału przysługującej podmiotom z państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, co odzwierciedla w szczególności art. 8 ust. 2 ustawy. O ile zatem cudzoziemcy spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mają obowiązek co do zasady uzyskać zezwolenie na nabycie każdej nieruchomości, o tyle cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mogą swobodnie, tj. bez zezwolenia, nabywać nieruchomości oraz udziały i akcje spółek prawa handlowego. Ostatnie ograniczenia dotyczące obowiązku uzyskania przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przestały obowiązywać 30 kwietnia 2016 r.

Kwestie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców regulowane są w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz wydanych na jej podstawie:

- Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. poz. 729),
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 1689, z późn. zm.).

W Sprawozdaniu ujęto:

- w rozdziale I – informacje ogólne o zakresie regulacji ustawy,
- w rozdziale II – szczegółowe informacje o zezwoleniach wydanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w 2024 r. w ramach realizacji ustawy,
- w rozdziale III - informacje dotyczące prowadzonych przez Ministra rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców,
- w rozdziale IV - zagadnienia dotyczące badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów.

## **Rozdział I**

### **WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW**

#### **1. Zakres podmiotowy**

Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców mają zastosowanie wyłącznie do podmiotów mających status cudzoziemców. Cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną w rozumieniu ustawy (art. 1 ust. 3) uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mającą pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c, lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18, z późn. zm.)<sup>1</sup>.

Z uwagi na powyższe unormowania ustawa nie będzie miała zastosowania, m.in. do osoby fizycznej posiadającej obok obywatelstwa państwa obcego również obywatelstwo polskie, jak również spółki kapitałowej mającej siedzibę na terytorium RP, w której cudzoziemscy wspólnicy lub akcjonariusze nie dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników bądź nie mają pozycji dominującej w spółce.

#### **2. Zakres przedmiotowy**

Ustawa wprowadza obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na terytorium Polski.

---

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 4 § 1 pkt 4 k.s.h. spółka dominująca to spółka która: (...)

b) jest uprawniona do powoływania lub odwoływania większości członków zarządu innej spółki kapitałowej (spółki zależnej), albo spółdzielni (spółdzielni zależnej), także na podstawie porozumień z innymi osobami,

c) jest uprawniona do powoływania lub odwoływania większości członków rady nadzorczej innej spółki kapitałowej (spółki zależnej) albo spółdzielni (spółdzielni zależnej), także na podstawie porozumień z innymi osobami, (...)

e) dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej zależnej albo na walnym zgromadzeniu spółdzielni zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami.

#### a) Nabywanie nieruchomości

Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności lub prawa użytkownika wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego<sup>2</sup>, z którym normy prawa łączą powstawanie, zmianę lub ustanie stosunku prawnego. Oznacza to, że nabycie nieruchomości może nastąpić:

- w drodze umowy nazwanej, tj. najczęściej umowy: sprzedaży, zamiany, darowizny,
- z mocy prawa, np. w drodze spadkobrania, gdzie chwilą nabycia nieruchomości jest data otwarcia spadku, tj. data śmierci spadkodawcy,
- na podstawie orzeczenia sądu, np. przez wydanie orzeczenia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym czy też poprzez sądowy podział majątku wspólnego małżonków,
- na podstawie decyzji administracyjnej, np. w sprawie zwrotu wyłączonej nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy ustawy stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze przekształcenia na rzecz cudzoziemców prawa użytkownika wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w oparciu o ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6). Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów, przy czym w przypadku gdy zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie mają zastosowania do czynności prawnych ustanawiających ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach, jak np. użytkowanie, zastaw czy hipoteka oraz umów o charakterze zobowiązującym, takich jak dzierżawa i najem.

Ustawa nie zawiera odrębnej legalnej definicji nieruchomości i zastosowanie w tym zakresie znajdują art. 46 i 46<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, w myśl których nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Natomiast nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą

---

<sup>2</sup> Nabycie współwłasności nieruchomości lub współużytkowania wieczystego gruntu jest również nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy (wyrok NSA z dnia 25 lutego 2002 r., sygn. akt V SA 1909/01).

być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

#### **b) Nabywanie akcji i udziałów**

Cudzoziemcy mają obowiązek uzyskać zezwolenie na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski, będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości położonych na terytorium Polski. Mianowicie, zgodnie z art. 3e ust. 1 i 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zezwolenia wymaga:

- nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Polski, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną,
- nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, co do których występuje wyjątek w zakresie konieczności uzyskania zezwolenia na jej nabycie, określony w art. 8 ust. 1 pkt 1, 1a i 5 z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3 ustawy. Wyjątki te zostały szerzej omówione na str. 17-19 Sprawozdania (pkt 9 „Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę”).

### **3. Wyłączenia z zakresu ustawy**

Przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie stosuje się do przekształcenia spółki handlowej w rozumieniu przepisów tytułu IV działu III Kodeksu spółek handlowych.

Przepisów ustawy nie stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego, bez względu na rodzaj nieruchomości. Wyłączenie z obowiązku uzyskania zezwolenia odnosi się zarówno do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego, jak i testamentowego, o ile osoby powołane do spadku na podstawie testamentu należą jednocześnie do kręgu spadkobierców ustawowych. Jeżeli prawo właściwe

dla dziedziczenia nie przewiduje dziedziczenia ustawowego, do oceny, czy nabywca nieruchomości jest osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego, stosuje się prawo polskie. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości w drodze dziedziczenia dotyczy tylko dziedziczenia testamentowego przez cudzoziemców nie należących do kręgu spadkobierców ustawowych.

Przepisów ustawy nie stosuje się również do funduszu inwestycyjnego zamkniętego oraz specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego stosującego zasady i ograniczenia inwestycyjne określone dla funduszu inwestycyjnego zamkniętego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 1034, z późn. zm.).

#### **4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia**

Zezwolenie wydawane jest na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa,
- wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.

Okolicznościami potwierdzającymi więzi cudzoziemca z Rzeczpospolitą Polską mogą być w szczególności:

- posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej,
- posiadanie zezwolenia na pobyt czasowy (z wyłączeniem zezwolenia na pobyt dla cudzoziemców będących ofiarami handlu ludźmi i ze względu na okoliczności wymagające krótkotrwałego pobytu), pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej,
- członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorcy będącego osobą prawną i spółką handlową nieposiadającą osobowości prawnej z siedzibą na terytorium Polski, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy, tj. osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego, osoby prawne mające siedzibę za granicą oraz nieposiadające osobowości prawnej spółki osób wymienionych powyżej, mających siedzibę za granicą, utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku nabywania nieruchomości na potrzeby prowadzonej w Polsce działalności gospodarczej lub rolniczej powierzchnia powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej (art. 1a ust. 5 ustawy). Ponadto nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 423, z późn. zm.).

#### **5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń**

Zezwolenie na nabycie nieruchomości oraz udziałów lub akcji jest wydawane w formie decyzji administracyjnej, podlega zatem wszystkim rygorom prawnym wynikającym z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), dalej „k.p.a.” oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935, z późn. zm.).

Postępowanie administracyjne w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości wszczyna się na wniosek cudzoziemca.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych („Minister”) wydaje zezwolenie na nabycie nieruchomości, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Sprzeciw ten może być zgłoszony w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek organu, któremu przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu, możliwe jest przedłużenie terminu do jego wniesienia do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia. Wymienione organy, posiadając ustawowe prawo sprzeciwu wobec udzielenia zezwolenia, współdecydują z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydaniu zezwolenia. Sprzeciw któregoś z organów oznacza niemożność wydania decyzji zezwalającej. W przeciwnym razie byłaby ona nieważna jako wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.).

Sprzeciw Ministra Obrony Narodowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest wyrażany w drodze postanowienia (art. 1 ust. 1a ustawy), co do którego strona może wystąpić z wnioskiem o ponowne rozpoznanie sprawy (stosownie do art. 127 § 3 k.p.a. w związku z art. 144 k.p.a.).

W celu zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego, poza obligatoryjnym wystąpieniem do Ministra Obrony Narodowej oraz, w przypadku nieruchomości rolnych - do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy, przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

- 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz

- 2) dokonać, także przy pomocy właściwych organów administracji rządowej, sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności państwa, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa.

Ponadto, na podstawie art. 2a ustawy, Minister może zwrócić się do innych niż określone w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy organów administracji publicznej, organizacji zawodowych i instytucji państwowych z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie udzielenia cudzoziemcowi zezwolenia oraz o przekazanie dokumentów i informacji (w szczególności zawartych w ewidencji gruntów i budynków), niezbędnych do prowadzenia postępowań o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji, a także prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń.

Na podstawie powołanych przepisów Minister posiada uprawnienia do zwrócenia się z prośbą o wyrażenie opinii w wyżej wskazanym zakresie między innymi do:

- ministra właściwego do spraw gospodarki,
- ministra właściwego do spraw finansów publicznych,
- ministra właściwego do spraw rodziny, pracy i zabezpieczenia społecznego,
- ministra właściwego do spraw środowiska i ochrony klimatu,
- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Komendanta Głównego Straży Granicznej,
- Komendanta Głównego Policji,
- właściwych ze względu na położenie nieruchomości wojewodów,
- a także:
- właściwych konserwatorów zabytków,
- właściwych jednostek samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa),
- właściwych jednostek samorządu rolniczego,
- organizacji zawodowych.

Opinie wyżej wymienionych organów stanowią ważny element postępowania administracyjnego, pomagając w dokonaniu oceny spełnienia przesłanek warunkujących wydanie zezwolenia na rzecz wnioskodawcy, a także braku sprzeczności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z bezpieczeństwem państwa oraz słusznym interesem społecznym. W praktyce ukształtowano zasadę, że w każdej sprawie dotyczącej wydania zezwolenia Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zasięga opinii Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, a w przypadku wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnej, zasięga również opinii ministra właściwego do spraw środowiska i ochrony klimatu.

Decyzja negatywna Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji może zostać podjęta po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 2 ustawy i po zebraniu całego materiału

dowodowego uzasadniającego wydanie takiego rozstrzygnięcia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeśli Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, w zakresie swoich kompetencji, stwierdzi jednoznaczne przesłanki uzasadniające wydanie decyzji odmownej, nie jest wymagane wystąpienie do Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Ponadto każdy cudzoziemiec podlega weryfikacji na liście osób i podmiotów, wobec których, na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw wewnętrznych, stosowane są środki, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 2024 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 507, z późn. zm.).

Organ dokonując sprawdzenia w zakresie ochrony porządku publicznego ma prawo żądać od wnioskodawcy, m. in. szczegółowych informacji oraz dokumentów świadczących o pochodzeniu środków finansowych, które cudzoziemiec zamierza przeznaczyć na nabycie nieruchomości. Badanie źródeł pochodzenia środków finansowych uzasadnione jest potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa państwa, w pojęciu którym zawiera się również bezpieczeństwo finansowe i bezpieczeństwo obrotu. Dla usprawnienia wskazanej części postępowania, Minister podjął w 2024 r. działania, w celu możliwości uzyskiwania od Generalnego Inspektora Nadzoru Finansowego informacji finansowych oraz analiz finansowych. Powyższe zostało potwierdzone w zmienionym od dnia 19 lutego 2025 r. art. 105 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r., poz. 1124, z późn. zm.). Powyższe dodatkowe uprawnienie pozwoli na bardziej szczegółową weryfikację źródeł pochodzenia środków finansowych na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, a więc wpłynie pozytywnie na bezpieczeństwo finansowe państwa i bezpieczeństwo obrotu.

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 129 § 2 w związku z art. 127 § 3 k.p.a.). W trakcie biegu terminu do wniesienia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy strona może zrzec się prawa do jego wniesienia.

Jeżeli strona nie chce skorzystać z prawa do zwrócenia się z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, może wnieść do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał zaskarżoną decyzję.

## **6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia**

Ustawa nie określa terminu, w jakim Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powinien wydać decyzję. Jedynie art. 3a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wyraźnie wskazuje, że decyzję w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości położonej na terenie specjalnej strefy

ekonomicznej, ustanowionej na podstawie odrębnych przepisów, wydaje się w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku przez stronę. W pozostałych przypadkach zastosowanie ma zatem przepis art. 35 § 3 k.p.a., zgodnie z którym załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym – w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Zgodnie z art. 35 § 5 k.p.a., do wskazanego terminu na załatwienie sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

Dodać należy, iż cudzoziemcy często składają wnioski, w których brak jest podstawowych informacji i dokumentów niezbędnych do wydania zezwolenia, co ma zasadniczy wpływ na termin rozpatrywania tych spraw przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Postępowanie przedłuża się także z powodu braku reakcji stron lub ich pełnomocników na wezwania organu do uzupełnienia informacji i dokumentów niezbędnych do wydania rozstrzygnięcia, jak również z powodu postępowań prowadzonych przez organy współdziałające z Ministrem w wydawaniu decyzji, w szczególności prowadzonych przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## **7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej**

Zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydawane po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, tworzy dla cudzoziemca prawo podmiotowe, którego podstawą jest możliwość nabycia konkretnie określonej nieruchomości w Polsce albo nabycia lub objęcia udziałów (akcji) w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w sytuacjach przewidzianych w art. 3e ustawy).

Zezwolenie ważne jest przez okres 2 lat od dnia wydania (art. 3 ust. 2 ustawy). Jeżeli w tym czasie nie dojdzie do nabycia nieruchomości, zezwolenie wygasa. Przedłużenie ważności zezwolenia nie jest dopuszczalne, a uprawnienie wynikające z zezwolenia nie może zostać przeniesione na innego cudzoziemca.

Fakt posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości nie uprawnia do nabycia nieruchomości innej niż wskazana w decyzji. Uprawnienie płynące z zezwolenia dotyczy określonego przedmiotu nabycia.

Udzielone cudzoziemcowi przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwolenie na nabycie nieruchomości nie zastępuje orzeczeń sądów lub decyzji administracyjnych innych organów państwowych i samorządowych, wymaganych bądź wydawanych na podstawie odrębnych ustaw. Zezwolenie nie zwalnia także od obowiązku zachowania wymogów określonych w innych przepisach prawa. Udzielone cudzoziemcowi zezwolenie nie powoduje przyznania mu żadnych innych praw, poza prawem nabycia nieruchomości. Nie rodzi ono również żadnych dodatkowych praw i obowiązków po stronie zbywcy,

poza uprawnieniem, ale nie obowiązkiem, zbycia nieruchomości cudzoziemcowi, który uzyskał zezwolenie. Zezwolenie zatem umożliwia cudzoziemcowi nabycie nieruchomości na powszechnie obowiązujących zasadach.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może określić w zezwoleniu specjalne warunki, od których spełnienia uzależniona będzie możliwość nabycia nieruchomości przez cudzoziemca (art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy). Minister nie ustala jednak warunków wpływających na treść przyszłej umowy między stronami. W 2024 r. nie wydano żadnej tego typu decyzji.

#### **8. Instytucja promesy**

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców stwarza cudzoziemcom zamierzającym nabyć nieruchomość w Polsce możliwość ubiegania się o przyrzeczenie wydania zezwolenia, zwane „promesą”. Uzyskanie promesy ułatwia, np. przystępowanie do przetargów i negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości. Nie jest to jednak wymóg bezwzględny warunkujący przystąpienie do przetargu czy negocjacji (ustalenie warunków przetargu należy bowiem do organizatora przetargu). Wydanie promesy może nastąpić również na wniosek założycieli kontrolowanej przez cudzoziemców osoby prawnej z siedzibą w Polsce na wstępnym etapie tworzenia spółki, do której ma być wniesiony aport (wkład niepieniężny) w postaci nieruchomości.

Okres ważności promesy wynosi 1 rok od dnia wydania. W okresie ważności promesy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji nie może odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3c ustawy, co oznacza, że jest ona decyzją administracyjną. Wydawana jest więc po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego i stosuje się do niej przepisy dotyczące zaskarżenia decyzji. W razie odmowy udzielenia promesy cudzoziemiec może w terminie 14 dni zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Jeżeli strona nie chce skorzystać z prawa do zwrócenia się z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, może wnieść do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Ponadto stronie przysługują nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w k.p.a.

#### **9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę**

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia przewidziane są w art. 8 ust. 1 ustawy. Nie dotyczą one jednak nieruchomości położonych w zasięgu strefy nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha. Wykaz gmin położonych w strefie nadgranicznej zawarty jest w załączniku nr 1

do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188 poz. 1580).

Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy nie wymaga zezwolenia:

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
- nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;
- nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat;
- nabycie przez osobę prawną i spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemców, na cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym;
- nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemców, akcji lub udziałów w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Literalna wykładnia przytoczonego przepisu prowadzi do wniosku, iż w odniesieniu do osób prawnych obejmuje on tylko osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą,

a więc posiadające status przedsiębiorcy. Jednakże zauważyć należy, iż z chwilą przystąpienia 1 maja 2004 r. do Unii Europejskiej Polska, na mocy Traktatu Akcesyjnego podpisanego 16 kwietnia 2003 r. w Atenach, związana jest prawem europejskim, na które składają się m.in. postanowienia Traktatów stanowiących podstawę Unii Europejskiej, tj. obecnie Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. Nr 90 poz. 864/2, z późn. zm.) i Traktatu o Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. nr 90, poz. 864/30, z późn. zm.). Szczególny reżim dotyczący prawa europejskiego wyraża się w tym, iż akty prawa europejskiego wywierają skutek bezpośredni w sferze wewnętrznej państw członkowskich, mając pierwszeństwo przed prawem krajowym w razie rozbieżności interpretacyjnych. Zgodnie z art. 63 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej zakazane są wszelkie ograniczenia w przepływie kapitału oraz w płatnościach między podmiotami z państw członkowskich. Swoboda przepływu kapitału dotyczy wszystkich podmiotów z obszaru Unii Europejskiej i odnosi się też do swobody nabywania nieruchomości. W związku z powyższym należy przyjąć, iż zakres podmiotowy zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia na zakup nieruchomości obejmuje wszystkie podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, bez względu na okoliczność prowadzenia lub nieprowadzenia działalności gospodarczej w przypadku osób prawnych.

#### **10. Kontrola sądów administracyjnych**

Zgodnie z art. 3 § 1 i 2 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi wojewódzkie sądy administracyjne oraz Naczelny Sąd Administracyjny orzekają w sprawach skarg na decyzje administracyjne i postanowienia wydane w postępowaniu administracyjnym, a ponadto rozpoznają skargi na bezczynność organów administracji publicznej.

W 2024 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **9 skarg** na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W omawianym roku sprawozdawczym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał **5** prawomocnych orzeczeń oddalających skargi na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przedmiocie odmowy wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2024 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego), na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

- w 1991 r. – 7 skarg (635 decyzji),
- w 1992 r. – 4 skargi (1 238 decyzji),
- w 1993 r. – 14 skarg (1 285 decyzji),
- w 1994 r. – 9 skarg (1 695 decyzji),

w 1995 r. – 11 skarg (1 839 decyzji),  
w 1996 r. – 16 skarg (2 048 decyzji),  
w 1997 r. – 7 skarg (2 887 decyzji),  
w 1998 r. – 12 skarg (3 161 decyzji),  
w 1999 r. – 9 skarg (3 641 decyzji),  
w 2000 r. – 8 skarg (2 606 decyzji),  
w 2001 r. – 11 skarg (2 525 decyzji),  
w 2002 r. – 6 skarg (2 909 decyzji),  
w 2003 r. – 15 skarg (2 822 decyzje),  
w 2004 r. – 21 skarg (2 518 decyzji),  
w 2005 r. – 5 skarg (1 133 decyzje),  
w 2006 r. – 5 skarg (1 072 decyzje),  
w 2007 r. – 3 skargi (1 030 decyzji),  
w 2008 r. – 3 skargi (1 013 decyzji),  
w 2009 r. – 3 skargi (792 decyzje),  
w 2010 r. – 4 skargi (620 decyzji),  
w 2011 r. – 3 skargi (685 decyzji),  
w 2012 r. – 5 skarg (677 decyzji),  
w 2013 r. – 9 skarg (530 decyzji),  
w 2014 r. – 5 skarg (591 decyzji),  
w 2015 r. – 4 skargi (659 decyzji),  
w 2016 r. – 7 skarg (608 decyzji),  
w 2017 r. – 3 skargi (419 decyzji),  
w 2018 r. – 1 skarga (464 decyzji),  
w 2019 r. – 1 skarga (796 decyzji),  
w 2020 r. – 2 skargi (812 decyzji),  
w 2021 r. – 1 skarga (1 048 decyzji),  
w 2022 r. – 13 skarg (1 338 decyzji),  
w 2023 r. – 15 skarg (1 556 decyzji),  
w 2024 r. – 9 skarg (1 967 decyzji).

Ogółem, w **latach 1991 – 2024, zostały rozpatrzone 252** skargi przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do **49 619** decyzji wydanych w tych latach przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, co oznacza, że jedynie **0,5%** wydanych decyzji zostało zaskarżonych.

## **Rozdział II**

### **SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2024 - ZEZWOLENIA**

W 2024 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **2 310** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2023 odnotowano **38,65%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **2 272** wnioski dotyczyły nieruchomości, a **38** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie **6 307** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **141** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzednich okresów sprawozdawczych. Ponadto, **80** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., gdyż wnioski, pomimo uprzedniego wezwania do uzupełnienia, nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

W ramach wyżej wymienionej liczby wydano następujące rozstrzygnięcia administracyjne dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych, lokali, udziałów i akcji:

- 1 515 zezwoleń,
- 58 promes,
- 143 decyzje odmowne,
- 33 decyzje zmieniające,
- 181 decyzji umarzających postępowanie,
- 37 decyzji wydanych w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 4 340 postanowień (m.in. o zawieszeniu lub podjęciu zawieszzonego postępowania, o przedłużeniu terminu trwania postępowania oraz na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **1 515** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- **1 112** zezwoleń na nabycie **1 539** nieruchomości gruntowych (w przypadku 108 zezwoleń decyzja została wydana jednocześnie na nabycie lokalu i nieruchomości gruntowej),
- **479** zezwoleń na nabycie **527** lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym lokali usługowych oraz udziałów w lokalach niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym),

- **23** zezwolenia na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce,
- **9** zezwoleń na nabycie **9** nieruchomości gruntowych na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego.

W **2024 r.** minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **143 decyzje odmawiające** cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów. Przyczyną ich wydania było niewykazanie przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowanie źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub niedostarczenie dokumentów niezbędnych do wydania pozytywnego rozstrzygnięcia) bądź możliwość zagrożenie obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych jedną decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej na wydanie cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie lokalu mieszkalnego o powierzchni 71,20 m<sup>2</sup> położonego w województwie lubuskim oraz jedną z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wydanie cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,5012 ha położonej w województwie kujawsko-pomorskim.

### **1. Nieruchomości gruntowe**

Przepisy ustawy dotyczą nabywania przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a zatem w Sprawozdaniu prezentowane są łącznie dane dotyczące nabycia obu tych praw.

W 2024 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **1 112** zezwoleń na nabycie **1 539** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **74,94 ha**:

- osoby prawne otrzymały **3** zezwolenia na nabycie 5 nieruchomości o łącznej powierzchni **1,44 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **1 109** zezwoleń na nabycie 1 534 nieruchomości o łącznej powierzchni **73,50 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości, w stosunku do których wydano zezwolenia dla osób fizycznych wynosiła około **0,06 ha**.

Ponadto, wydano **9** zezwoleń na nabycie **9** nieruchomości gruntowych położonych w województwie mazowieckim o łącznej powierzchni **0,30 ha** na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego USA.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| 1) mazowieckim (13,32 ha),   | 4) śląskim (6,13 ha),      |
| 2) wielkopolskim (10,41 ha), | 5) dolnośląskim (5,23 ha), |
| 3) małopolskim (7,60 ha),    | 6) podkarpackim (4,65 ha). |

Tab. 1 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w ha)	Liczba wpisów	Powierzchnia (w ha)	Liczba wpisów		
DOLNOŚLĄSKIE	5,23	227			5,23	227
KUJAWSKO-POMORSKIE	2,10	43			2,10	43
LUBELSKIE	3,24	39			3,24	39
LUBUSKIE	3,07	47			3,07	47
ŁÓDZKIE	3,19	54			3,19	54
MAŁOPOLSKIE	7,60	177			7,60	177
MAZOWIECKIE	13,32	350			13,32	350
OPOLSKIE	1,68	21			1,68	21
PODKARPACKIE	4,65	34			4,65	34
PODLASKIE	1,97	29			1,97	29
POMORSKIE	4,17	172	0,0006	1	4,17	173
ŚLĄSKIE	6,13	76			6,13	76
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,05	14			1,05	14
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2,99	27			2,99	27
WIELKOPOLSKIE	9,12	171	1,29	1	10,41	172
ZACHODNIOPOMORSKIE	4,00	53	0,15	3	4,15	56
<b>Suma</b>	<b>73,50</b>	<b>1 534</b>	<b>1,44</b>	<b>5</b>	<b>74,94</b>	<b>1 539</b>

Wśród cudzoziemców, którym wydano zezwolenie, najczęściej reprezentowane było obywatelstwo i kapitał:

- 1) **ukraiński** (1 046 nieruchomości w odniesieniu do 50,39 ha),
- 2) **białoruski** (303 nieruchomości w odniesieniu do 11,67 ha),
- 3) **brytyjski** (40 nieruchomości w odniesieniu do 7,01 ha),
- 4) **turecki** (25 nieruchomości w odniesieniu do 0,56 ha)

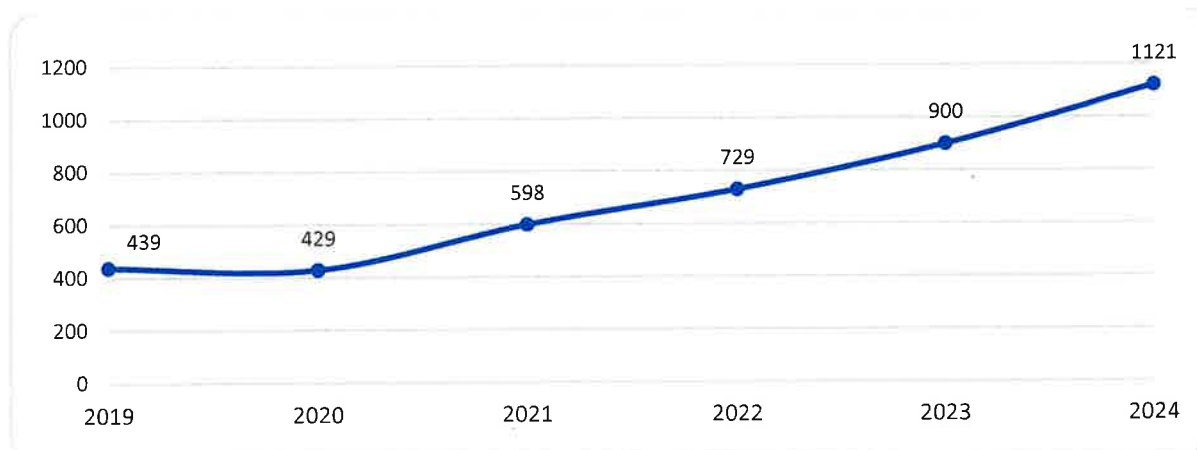
Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń oraz powierzchnię nieruchomości objętych zezwoleniami, obywateli ukraińskich należy uznać za podmioty zdecydowanie dominujące w ubieganiu się o zezwolenie na nabycie nieruchomości w 2024 r. w Polsce. Na **1 109** z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2024, 69,43% zezwoleń otrzymali obywatele Ukrainy. W zakresie powierzchni nieruchomości obywatele Ukrainy otrzymali zezwolenia na łączną powierzchnię 50,39 ha, co stanowi 67,24% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2024 r.

Jako główny cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

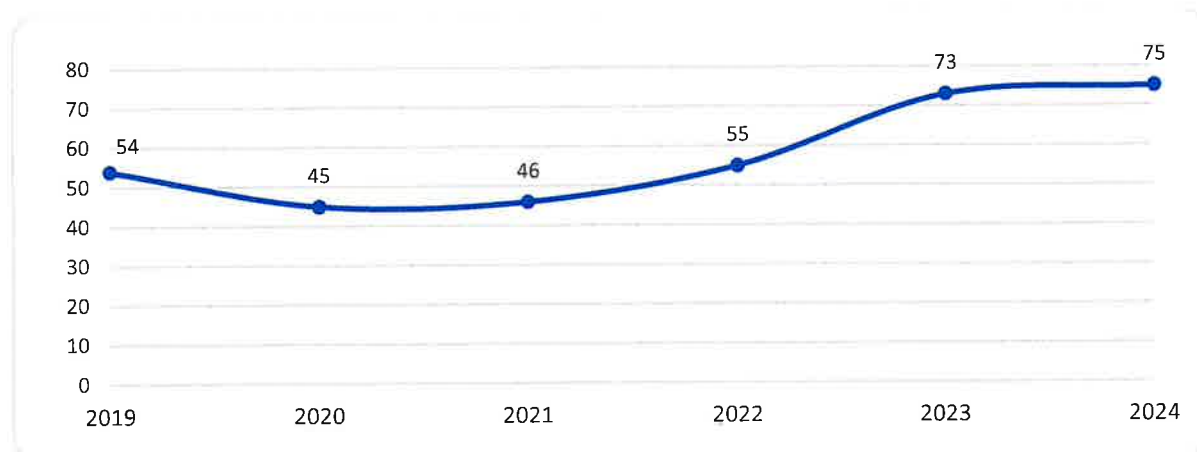
Tab. 2 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia i liczba nieruchomości wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w ha)	Liczba wpisów	Powierzchnia (w ha)	Liczba wpisów		
Argentyna	0,004	1			0,004	1
Armenia	0,11	5			0,11	5
Australia	0,90	2			0,90	2
Azerbejdżan	0,19	6			0,19	6
Białoruś	11,67	303			11,67	303
Brazylia	0,64	5			0,64	5
Chile	0,01	1			0,01	1
Chiny	0,59	19			0,59	19
Egipt	0,19	7			0,19	7
Ekwador	0,001	1			0,001	1
Gruzja	0,19	2			0,19	2
Indie	0,40	17			0,40	17
Irak	0,001	1			0,001	1
Iran	0,15	3			0,15	3
Izrael	0,0005	1			0,0005	1
Japonia	0,20	1			0,20	1
Kanada	0,0004	1			0,0004	1
Kazachstan	0,009	10			0,01	10
Kolumbia	0,25	4			0,25	4
Korea Południowa	0,17	4			0,17	4
Mołdawia	0,008	1			0,01	1
Nigeria	0,006	4			0,01	4
Nowa Zelandia	0,12	2			0,12	2
Pakistan	0,04	1			0,04	1
Peru	0,02	2			0,02	2
Rwanda	0,12	2			0,12	2
Singapur	0,24	1			0,24	1
Sri Lanka	0,11	2			0,11	2
Tajwan	0,05	2			0,05	2
Tunezja	0,0004	3			0,0004	3
Turcja	0,56	25			0,56	25
Ukraina	50,39	1 046			50,39	1 046
USA	0,20	7			0,20	7
Wielka Brytania - poza EOG	5,57	35	1,44	5	7,01	40
Wietnam	0,37	7			0,37	7
<b>Suma</b>	<b>73,50</b>	<b>1 534</b>	<b>1,44</b>	<b>5</b>	<b>74,94</b>	<b>1 539</b>

Rys. 1 - Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2019-2024



Rys. 2 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami (w ha) w latach 2019-2024



Porównując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych w 2024 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami wzrosły w stosunku do roku 2023 odpowiednio o 24,55% oraz 2,73%.

Niewątpliwym wpływem na wzrost liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przy stosunkowo niewielkim wzroście powierzchni nieruchomości miał wzrost liczby zezwoleń wydanych na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych, z którymi związana jest konieczność nabycia udziału w nieruchomości gruntowych stanowiących drogi, parki, plac zabaw (tzw. tereny wspólne).

Rozwój gospodarczy, wzrost wynagrodzeń oraz koszty utrzymania powodują, że Polska jest coraz bardziej atrakcyjnym krajem dla cudzoziemców. Wiążą oni swoje plany życiowe z naszym krajem ze względu na coraz bardziej chłonny rynek pracy i niskie bezrobocie. Zauważalny wzrost obecności obcokrajowców w naszym otoczeniu, uczących się bądź pracujących, wiąże się w bliższej lub dalszej przyszłości z chęcią nabycia przez nich nieruchomości w Polsce.

Inną z przyczyn wzrostu liczby wniosków kierowanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości jest również trwający od 2022 r. konflikt zbrojny wywołany agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i związany z nim napływ do Polski fali uchodźców – obywateli Ukrainy.

### 1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2024 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom 199 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 33,80 ha, co stanowi 45,10% powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Tabele nr 3 i 4 „Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmują nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym niektóre nieruchomości rolne mają również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter gruntów istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju nieruchomości w jednym zestawieniu. W ramach 199 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, 7 zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni 0,91 ha (szczegółowe informacje zamieszczone zostały w pkt 1.2. niniejszego rozdziału).

Spośród 199 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych 198 zezwoleń otrzymały osoby fizyczne, natomiast 1 zezwolenie otrzymała osoba prawna.

Tab. 3 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w ha)	Liczba wpisów	Powierzchnia (w ha)	Liczba wpisów		
DOLNOŚLĄSKIE	1,08	19			1,08	19
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,40	4			0,40	4
LUBELSKIE	1,93	15			1,93	15
LUBUSKIE	1,68	9			1,68	9
ŁÓDZKIE	1,94	14			1,94	14
MAŁOPOLSKIE	2,03	19			2,03	19
MAZOWIECKIE	5,21	43			5,21	43
OPOLSKIE	0,74	6			0,74	6
PODKARPACKIE	4,00	17			4,00	17
PODLASKIE	1,17	7			1,17	7
POMORSKIE	0,93	13			0,93	13
ŚLĄSKIE	1,61	14			1,61	14
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,92	9			0,92	9
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,75	11			1,75	11
WIELKOPOLSKIE	6,34	44			6,34	44
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,90	17	0,15	3	2,05	20
<b>Suma</b>	<b>33,65</b>	<b>261</b>	<b>0,15</b>	<b>3</b>	<b>33,80</b>	<b>264</b>

W 2024 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

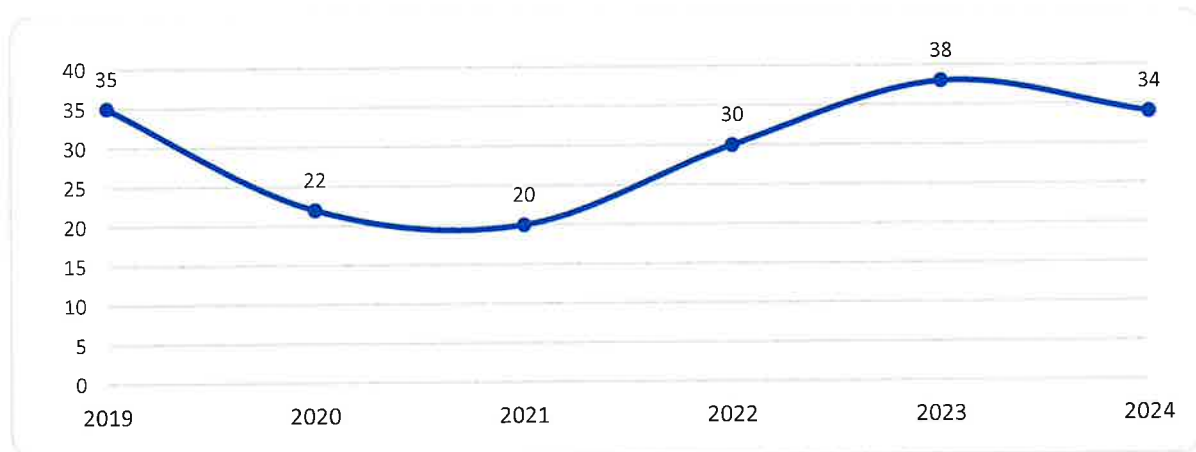
- 1) **wielkopolskim** (44 nieruchomości w odniesieniu do 6,34 ha),
- 2) **mazowieckim** (43 nieruchomości w odniesieniu do 5,21 ha),
- 3) **zachodniopomorskim** (20 nieruchomości w odniesieniu do 2,05 ha),
- 4) **małopolskim** (19 nieruchomości w odniesieniu do 2,03 ha),
- 5) **dolnośląskim** (19 nieruchomości w odniesieniu do 1,08 ha).

Tab. 4 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)	Suma liczby zezwoleń
	Powierzchnia (w ha)	Liczba zezwoleń	Powierzchnia (w ha)	Liczba zezwoleń		
Australia	0,85	1			0,85	1
Białoruś	3,69	20			3,69	20
Chiny	0,15	1			0,15	1
Gruzja	0,11	1			0,11	1
Japonia	0,20	1			0,20	1
Kolumbia	0,25	1			0,25	1
Mołdawia	0,008	1			0,008	1
Rwanda	0,12	1			0,12	1
Turcja	0,05	3			0,05	3
Ukraina	24,68	155			24,68	155
USA	0,16	2			0,16	2
Wielka Brytania - poza EOG	3,37	11	0,15	1	3,52	12
<b>Suma</b>	<b>33,65</b>	<b>198</b>	<b>0,15</b>	<b>1</b>	<b>33,80</b>	<b>199</b>

Ze względu na obywatelstwo najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymali obywatele **Ukrainy** (155 zezwoleń w odniesieniu do 24,68 ha nieruchomości).

Rys. 3 – Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami (w ha) w latach 2019-2024



## 1.2. Nieruchomości leśne

W 2024 r. wydano 7 zezwoleń cudzoziemcom (osoby fizyczne) na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie mazowieckim (0,48 ha), małopolskim (0,32 ha), wielkopolskim (0,09 ha) oraz śląskim (0,02 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele Ukrainy (3), Białorusi (2), Turcji (2). W roku 2023 wydano 12 takich zezwoleń.

Szczegółowe dane dotyczące zezwoleń wydanych na nabycie nieruchomości leśnych zaprezentowano poniżej.

Tab. 5 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Osoba Fizyczna	Suma powierzchni (w ha)
	Powierzchnia (w ha)	
MAŁOPOLSKIE	0,32	0,32
MAZOWIECKIE	0,48	0,48
ŚLĄSKIE	0,02	0,02
WIELKOPOLSKIE	0,09	0,09
<b>Suma</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>

Tab. 6 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Suma powierzchni (w ha)	Suma liczby zezwoleń
	Powierzchnia (w ha)	Liczba zezwoleń		
Białoruś	0,48	2	0,48	2
Turcja	0,02	2	0,02	2
Ukraina	0,41	3	0,41	3
<b>Suma</b>	<b>0,91</b>	<b>7</b>	<b>0,91</b>	<b>7</b>

## 2. Lokale

W 2024 r. cudzoziemcy otrzymali 479 zezwoleń na nabycie 527 lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym lokali usługowych oraz udziałów w lokalach niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym) o łącznej powierzchni 29 779,96 m<sup>2</sup>. Osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie 526 lokali mieszkalnych i użytkowych. Jedno zezwolenie zostało wydane na rzecz osoby prawnej (1 lokal położony w województwie pomorskim o powierzchni 90,86 m<sup>2</sup>).

Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) **pomorskim** (364 lokale w odniesieniu do 21 397,17 m<sup>2</sup>),
- 2) **zachodniopomorskim** (36 lokali w odniesieniu do 1 972,25 m<sup>2</sup>),
- 3) **dolnośląskim** (29 lokali w odniesieniu do 1 744,95 m<sup>2</sup>),
- 4) **lubuskim** (27 lokali w odniesieniu do 1 609,49 m<sup>2</sup>).

Tab. 7 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia lokali wg województw)

Województwo	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w m <sup>2</sup> )	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów		
DOLNOŚLĄSKIE	1 744,95	29			1 744,95	29
LUBELSKIE	388,70	7			388,70	7
LUBUSKIE	1 609,49	27			1 609,49	27
ŁÓDZKIE	73,50	2			73,50	2
MAŁOPOLSKIE	505,30	13			505,30	13
MAZOWIECKIE	455,67	19			455,67	19
OPOLSKIE	630,25	10			630,25	10
PODKARPACKIE	256,54	5			256,54	5
PODLASKIE	71,50	1			71,50	1
POMORSKIE	21 306,31	363	90,86	1	21 397,17	364
ŚLĄSKIE	467,63	6			467,63	6
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	129,30	4			129,30	4
WIELKOPOLSKIE	77,71	4			77,71	4
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 972,25	36			1 972,25	36
<b>Suma</b>	<b>29 689,10</b>	<b>526</b>	<b>90,86</b>	<b>1</b>	<b>29 779,96</b>	<b>527</b>

Cudzoziemcami, którzy uzyskali najwięcej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, byli obywatele: **Ukrainy** (304 lokale o łącznej powierzchni 16 569,42 m<sup>2</sup>) i **Białorusi** (168 lokali o łącznej powierzchni 10 189,76 m<sup>2</sup>), co stanowi **89,56%** wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła ok. **62,17 m<sup>2</sup>**.

Przyczyny wzrostu liczby wniosków kierowanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych pozostają analogiczne jak w przypadku wzrostu liczby wniosków o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych i obejmują m.in. skutki napływu do Polski fali uchodźców – obywateli Ukrainy.

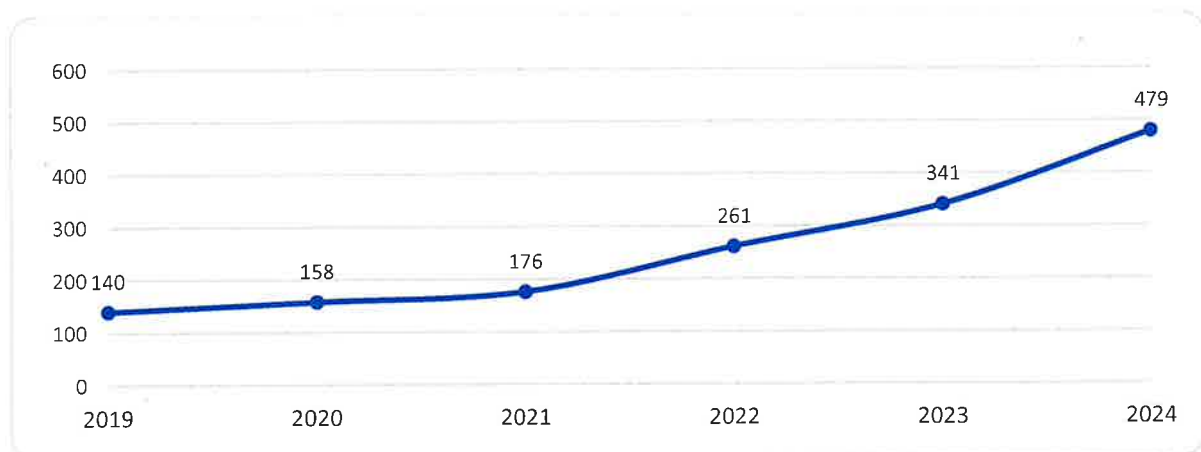
Jako cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, jak również cele inwestycyjne.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2024 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dane porównawcze w tym zakresie obejmujące ostatnie 5 lat.

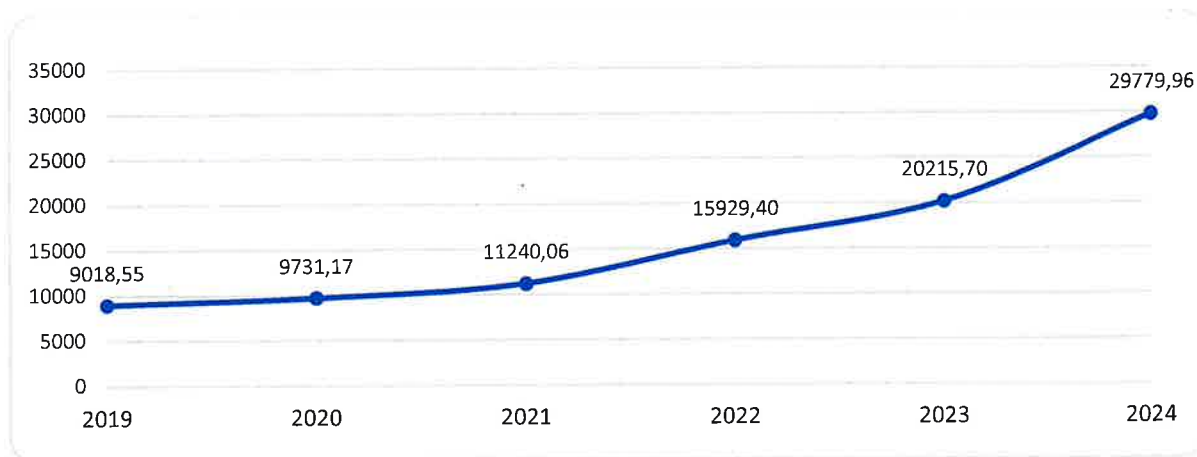
Tab. 8 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia i liczba lokali wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w m <sup>2</sup> )	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów		
Albania	116,40	1			116,40	1
Argentyna	64,02	1			64,02	1
Armenia	119,99	3			119,99	3
Azerbejdżan	2,96	1			2,96	1
Białoruś	10 189,76	168			10 189,76	168
Chiny	203,06	4			203,06	4
Egipt	67,56	1			67,56	1
Gruzja	87,97	1			87,97	1
Indie	311,06	7			311,06	7
Izrael	98,53	3			98,53	3
Kazachstan	135,03	1			135,03	1
Kolumbia	58,05	1			58,05	1
Nigeria	52,94	2			52,94	2
Peru	0,78	1			0,78	1
Turcja	236,03	4			236,03	4
Ukraina	16 569,42	304			16 569,42	304
USA	419,32	8			419,32	8
Wielka Brytania - poza EOG	689,59	11	90,86	1	780,45	12
Wietnam	266,62	4			266,62	4
<b>Suma</b>	<b>29 689,10</b>	<b>526</b>	<b>90,86</b>	<b>1</b>	<b>29 779,96</b>	<b>527</b>

Rys. 4 – Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2024



Rys. 5 – Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych objętych zezwoleniami (w m<sup>2</sup>) w latach 2019-2024



### 3. Akcje i Udziały

W 2024 r. cudzoziemcy uzyskali **23** zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, w tym:

- 23 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **126,30 ha** nieruchomości położonych w Polsce,
- w przypadku 2 zezwoleń decyzja dotyczyła udziałów i akcji w spółkach będących jednocześnie właścicielami nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych o powierzchni **1 918,56 m<sup>2</sup>**.

Osoby fizyczne otrzymały **8** zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **17,91 ha** nieruchomości, natomiast osoby prawne otrzymały **15** zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **108,39 ha** nieruchomości.

W 2024 r. cudzoziemcy najczęściej uzyskiwali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone w województwach:

- 1) **małopolskim** – 59,58 ha,
- 2) **wielkopolskim** – 26,40 ha,
- 3) **opolskim** – 10,00 ha,
- 4) **mazowieckim** – 9,20 ha,

Tab. 9 - Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw)

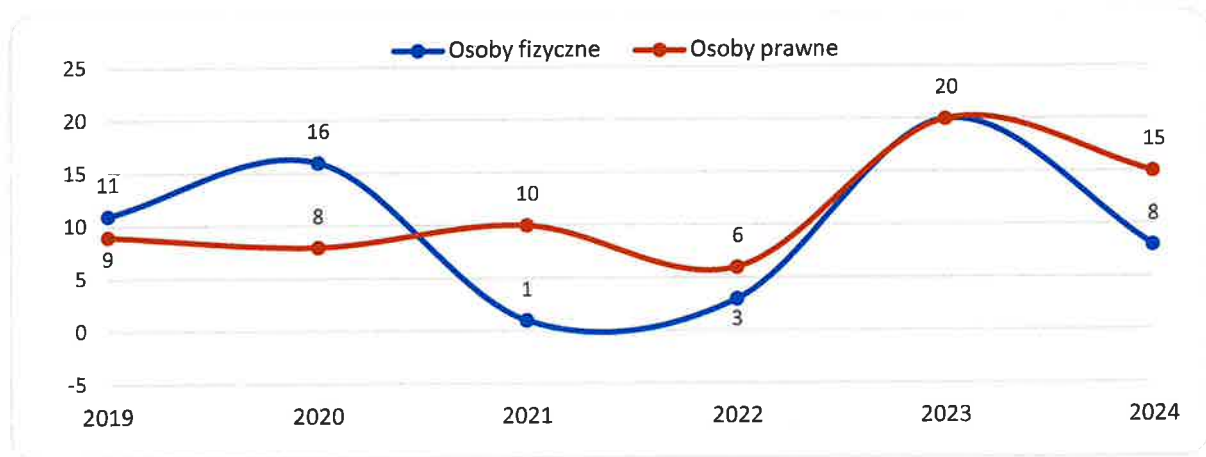
Województwo	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)
	Powierzchnia (w ha)	Powierzchnia (w ha)	
DOLNOŚLĄSKIE	1,18	1,56	2,75
ŁÓDZKIE	4,97		4,97
MAŁOPOLSKIE		59,58	59,58
MAZOWIECKIE		9,20	9,20
OPOLSKIE		10,00	10,00
PODKARPACKIE	3,22		3,22
ŚLĄSKIE	8,54		8,54
WIELKOPOLSKIE		26,40	26,40
ZACHODNIOPOMORSKIE		1,65	1,65
<b>Suma</b>	<b>17,91</b>	<b>108,39</b>	<b>126,30</b>

Tab. 10 - Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

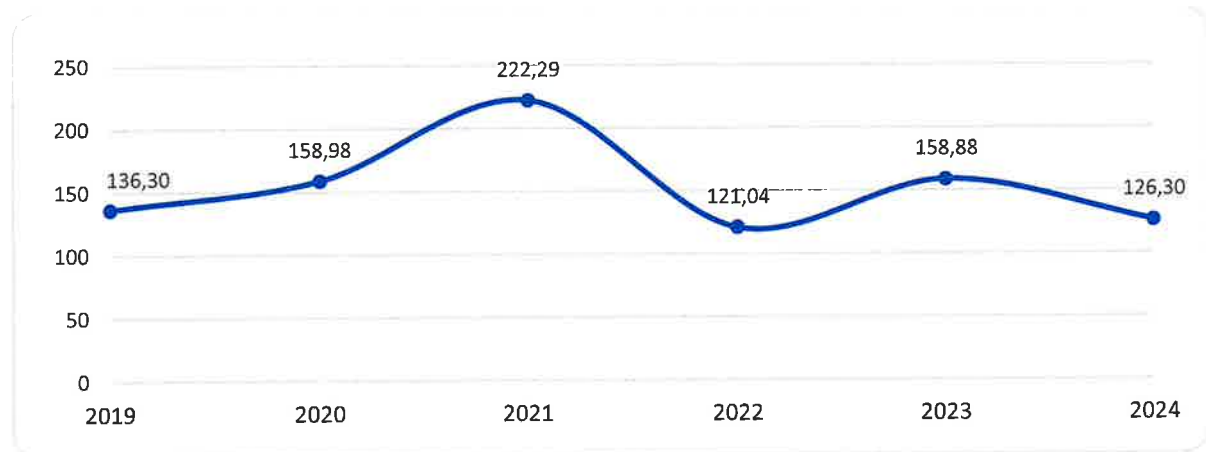
Kraj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)	Suma liczby zezwoleń
	Powierzchnia (w ha)	Liczba zezwoleń	Powierzchnia (w ha)	Liczba zezwoleń		
Arabia Saudyjska			1,46	1	1,46	1
Indie	12,06	3			12,06	3
Izrael			6,19	4	6,19	4
Korea Południowa			10,00	1	10,00	1
Saint Kitts and Nevis			0,16	1	0,16	1
Singapur			1,55	1	1,55	1
Tajwan			1,65	1	1,65	1
Turcja	1,05	1			1,05	1
Ukraina	3,35	3			3,35	3
USA	1,45	1	66,44	5	67,90	6
Wielka Brytania - poza EOG			20,94	1	20,94	1
<b>Suma</b>	<b>17,91</b>	<b>8</b>	<b>108,39</b>	<b>15</b>	<b>126,30</b>	<b>23</b>

Wśród podmiotów ubiegających się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji i udziałów, największą grupę stanowią osoby prawne pochodzące z USA i Izraela oraz osoby fizyczne z Indii i Ukrainy.

Rys. 6 – Liczba zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2019-2024



Rys. 7 – Powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2019-2024



## Rozdział III

### REJESTR NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

#### 1. Informacje ogólne

Minister właściwy do spraw wewnętrznych, zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy, prowadzi rejestr, w ramach którego wyodrębnia się:

- rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez konieczności uzyskania zezwolenia (w przypadkach określonych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy), do którego w 2024 r. dokonano **28 526** wpisów (w tym 28 189 wpisów dotyczących nabycia nieruchomości i 337 wpisów dotyczących obrotu kapitałowego)

oraz

- rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń (w przypadkach wskazanych w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy), do którego w 2024 r. dokonano **1 867** wpisów (w tym 1 862 wpisy dotyczące nabycia nieruchomości i 5 wpisów dotyczących obrotu kapitałowego).

Powyższy obowiązek został wprowadzony ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. (Dz. U. z 1998 r. poz. 668, z późn. zm.) o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej i jest realizowany od 1999 r.

Wpisy do rejestrów prowadzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych dokonywane są na podstawie aktów notarialnych, orzeczeń sądowych jak również ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących nabycia przez cudzoziemców nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej czy nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości na terytorium RP. Ww. dokumenty przesyłane są odpowiednio przez notariuszy, sądy i organy administracji publicznej w wykonaniu ich ustawowo określonych obowiązków (art. 8a ustawy).

W 2024 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły **38 284** dokumenty dotyczące transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców z czego **30 283** dokumenty dotyczyły nabycia nieruchomości, a **8 001** dokumentów dotyczyło obrotu kapitałowego.

Rys. 8 - Wpływ dokumentów dot. transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców w latach 2019-2024



W okresie sprawozdawczym dokonano również analizy dokumentów, które dotyczyły transakcji nabycia nieruchomości zawartych w poprzednich latach, o których Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powziął wiadomość w roku 2024 oraz dokumentów, które wpłynęły w okresach wcześniejszych, ale w stosunku do których prowadzone były postępowania wyjaśniające.

Na podstawie tego dokonano **30 393** wpisy do rejestrów, tj.:

- **30 051** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców;
- **342** wpisy dotyczące transakcji kapitałowych, w tym:
  - **284** wpisy dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych,
  - **58** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rys. 9 - Liczba wpisów do rejestrów w latach 2019-2024



W odniesieniu do **12 153** dokumentów (**3 957** dotyczących nabycia nieruchomości i **8 196** w zakresie obrotu kapitałowego) nie dokonano wpisów do żadnego z rejestrów. W przypadku transakcji dotyczących nabycia nieruchomości najczęściej sprawy nie podlegały wpisowi do rejestru, ponieważ nabywca był uprawniony do dziedziczenia ustawowego, natomiast w zakresie obrotu kapitałowego najczęściej spółka na dzień nabycia udziałów nie była właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Aktualnie w toku postępowania wyjaśniającego pozostaje 121 dokumentów z zakresu nabycia nieruchomości, akcji i udziałów<sup>3</sup>.

Dane przedstawione w tabelach w niniejszej części Sprawozdania, za wyjątkiem danych w podrozdziale 5., dotyczą transakcji nabycia nieruchomości ze względu na fakt, że transakcje kapitałowe stanowią 1,13% wszystkich wpisów dokonanych do rejestru w 2024 r.

<sup>3</sup> Dane na dzień 7 marca 2025 roku.

W poniższej tabeli zaprezentowane zostały dane dotyczące **liczby wpisów** do rejestrów w zakresie nieruchomości nabytych przez cudzoziemców z podziałem na transakcje na podstawie zezwolenia i bez konieczności uzyskania zezwolenia, osoby fizyczne i prawne oraz rodzaj nieruchomości.

Tab. 11 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia

		Grunty liczba wpisów	Grunty rolne i leśne liczba wpisów	Lokale mieszkalne liczba wpisów	Lokale użytkowe liczba wpisów	Suma liczba wpisów:
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	3578	848	15880	2168	<b>22474</b>
	Osoba Prawna	3273	362	1076	1004	<b>5715</b>
<b>Suma:</b>		<b>6851</b>	<b>1210</b>	<b>16956</b>	<b>3172</b>	<b>28189</b>
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	1292	108	373	64	<b>1837</b>
	Osoba Prawna	20	4	1	0	<b>25</b>
<b>Suma:</b>		<b>1312</b>	<b>112</b>	<b>374</b>	<b>64</b>	<b>1862</b>
<b>Suma:</b>		<b>8163</b>	<b>1322</b>	<b>17330</b>	<b>3236</b>	<b>30051</b>
	Grunty	Lokale	<b>Suma:</b>			
Bez zezwolenia	8061	20128	<b>28189</b>			
Za zezwoleniem	1424	438	<b>1862</b>			
<b>Suma:</b>	<b>9485</b>	<b>20566</b>	<b>30051</b>			

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące **powierzchni nieruchomości** nabytych przez cudzoziemców z podziałem na transakcje na podstawie zezwolenia i bez konieczności uzyskania zezwolenia, osoby fizyczne i prawne oraz rodzaj nieruchomości.

Tab. 12 - Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia

		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	302,72	939,75	925 091,35	61 117,39
	Osoba Prawna	3 204,68	298,04	60 580,90	379 237,39
<b>Suma:</b>		<b>3 507,39</b>	<b>1 237,79</b>	<b>985 672,25</b>	<b>440 354,78</b>
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	46,99	17,45	22 646,64	1 582,71
	Osoba Prawna	13,78	20,90	90,86	
<b>Suma:</b>		<b>60,67</b>	<b>38,35</b>	<b>22 737,50</b>	<b>1 582,71</b>
<b>Suma:</b>		<b>3 568,16</b>	<b>1 276,15</b>	<b>1 008 409,75</b>	<b>441 937,49</b>
	Wszystkie grunty (w ha)	Wszystkie lokale (w m <sup>2</sup> )			
Bez zezwolenia	4 745,19	1 426 027,03			
Za zezwoleniem	99,13	24 320,21			
<b>Suma:</b>	<b>4 844,31</b>	<b>1 450 347,23</b>			

W tabeli nr 13 i 14 poniżej przedstawione zostały szczegółowe informacje co do wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców do rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Znacząca różnica w zakresie liczby wpisów w rejestrze obejmującym transakcje bez zezwolenia i rejestrze obejmującym transakcje dokonane za zezwoleniem – w 2024 r. 93,8% wszystkich wpisów w zakresie nabycia nieruchomości dotyczy transakcji dokonanych bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra - wynika głównie z faktu zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dla obywateli i przedsiębiorców państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Wskazany wyjątek jest następstwem przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej na warunkach przyjętych w Traktacie Akcesyjnym.

Dane zawarte w rejestrach nie odpowiadają w pełni dokonanych transakcjom w 2024 r., jak również mogą nie pokrywać się z danymi w zakresie wydanych w roku 2024 zezwoleń przez Ministra, z następujących powodów:

- a) zezwolenie wydane przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji ważne jest 2 lata od dnia jego wydania, a wyłącznie od woli stron transakcji zależy, kiedy dojdzie do zawarcia umowy (często nabycie nieruchomości dokonywane jest w następnym roku kalendarzowym). Ponadto, nie każde zezwolenie oznacza faktyczne nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, gdyż strony mogą odstąpić od zamiaru zawarcia umowy;
- b) dokumenty stanowiące podstawę wpisu do prowadzonych przez Ministra rejestrów, wymagają często przeprowadzenia czynności wyjaśniających, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do dokonania wpisu. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego osoby prawnej nabywającej nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też w przypadku nabywania akcji lub udziałów, braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe;
- c) przesłanie dokumentów, stanowiących podstawę wpisu do rejestrów następuje z naruszeniem ustawowego terminu (więcej informacji w rozdziale IV), w związku z czym, informację o transakcji dokonanej w 2024 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2025 lub później.

Tab. 13 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej

Podstawa prawna	nabycie lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości	nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Polsce co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt	nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Polsce co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt	nabycie nieruchomości przez cudzoziemca uprawnionego do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości posiadającym ją co najmniej 5 lat	nabycie przez podmiot na jego cele statutowe, niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast	nabycie nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej
	art. 8 ust. 1 pkt 1a	art. 8 ust. 1 pkt 2	art. 8 ust. 1 pkt 3	art. 8 ust. 1 pkt 4	art. 8 ust. 1 pkt 5	art. 8 ust. 2
Liczba transakcji zarejestrowanych w 2023 r.	284	318	265	70	2	12 820
Liczba transakcji zarejestrowanych w 2024 r.	342	362	282	31	1	13 092
Główni nabywcy w 2024 r.	Ukraina (197) Białoruś (75) Izrael (13) Chiny (11) Rosja (9)	Ukraina (178) Wietnam (48) Chiny (30) Rosja (19) Turcja (18)	Ukraina (141) Białoruś (24) Rosja (13) Wielka Brytania (13) Indie (12)	Ukraina (14) Wielka Brytania (6) Irak (2) Kongo (2) Niemcy (2) USA (2)	Holandia (1)	Niemcy (3 881) Holandia (1 324) Luksemburg (630) Francja (568) Włochy (564)

Tab. 14 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej i kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	art. 8 ust 1 pkt 1	art. 8 ust 1 pkt 1a	art. 8 ust 1 pkt 2	art. 8 ust 1 pkt 3	art. 8 ust 1 pkt 4	art. 8 ust 1 pkt 5	art. 8 ust 2	Suma:
Afganistan	3							3
Albania	8							8
Algieria	7	1	2	1				11
Angola	5							5
Arabia Saudyjska							3	3
Argentyna	11							11
Armenia	41		12	7			2	62
Australia	26			2	1		2	31
Austria							430	430
Autonomia Palestyńska	3							3
Azerbejdżan	55	2	2				5	64
Bangladesz	5		1	1			1	8
Belgia							367	367
Białoruś	2945	75	12	24	1		80	3137
Boliwia	1							1
Bośnia i Hercegowina	11							11
Brazylia	34	1		2			1	38
Bułgaria							126	126
Burundi	3							3
Chile	3							3
Chiny	161	11	30	6			26	234
Chorwacja							41	41
Cypr							264	264
Czechy				1			528	529
Dania							194	194
Demokratyczna Republika Konga	3							3
Dominika	1							1
Dominikana	2							2
Egipt	28	2		3			3	36
Ekwador	3							3
Estonia							80	80
Filipiny	9			2				11
Finlandia							44	44
Francja				1			568	569
Gibraltar	3							3
Grecja							98	98
Grenada		1						1
Gruzja	28							28
Gwinea	1							1
Hiszpania							529	529
Holandia						1	1324	1325
Honduras	1		2					3
Indie	221	7	10	12			4	254
Indonezja	7							7
Irak	5				2		1	8
Iran	16	1		1				18

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

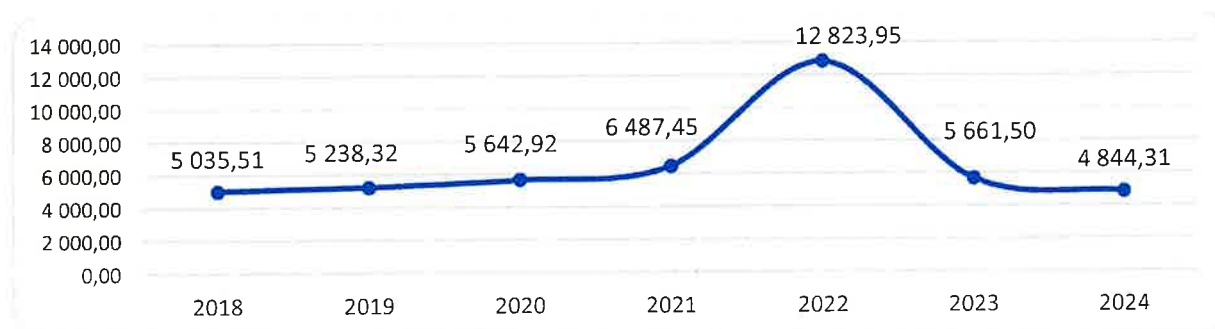
Irlandia							175	175
Islandia							6	6
Izrael	191	13	1				141	346
Jamajka	1							1
Japonia	12	1	3	1			4	21
Jemen	1							1
Jordania	8			1				9
Kamerun	1			2				3
Kanada	46	1			1		3	51
Kazachstan	51	1		3			2	57
Kenia	2		1					3
Kirgistan	3							3
Kolumbia	16	1					4	21
Kongo					2			2
Korea Południowa	39	1	2	4			40	86
Kosowo	2						2	4
Królestwo Bahrajnu	1							1
Kuba	1	1	1					3
Lesotho	2							2
Liban	12						2	14
Libia	1							1
Lichtenstein							34	34
Litwa							238	238
Luksemburg							630	630
Łotwa							56	56
Macedonia Północna	9						1	10
Malezja	2							2
Malta							115	115
Maroko	12			1				13
Meksyk	27		2	1			1	31
Mołdawia	33		3	1			2	39
Mongolia	6			1				7
Nepal	13			2				15
Niemcy					2		3881	3883
Nigeria	21	1						22
Norwegia							80	80
Nowa Zelandia	4							4
Pakistan	3			3				6
Peru	8							8
Portugalia							189	189
Republika Kostaryki	1							1
Republika Południowej Afryki	7			2			3	12
Rosja	368	9	19	13			66	475
Rumunia							241	241
Rwanda	4							4
Salwador	2							2
Serbia	19			1				20
Singapur	4						1	5
Słowacja							280	280
Słowenia							17	17
Sri Lanka	2							2
Syria	6						15	21

Szwajcaria							366	<b>366</b>
Szwecja	1		1				267	<b>269</b>
Tadżykistan	4							<b>4</b>
Tajlandia	2			6			3	<b>11</b>
Tajwan	26		2				22	<b>50</b>
Tanzania	3							<b>3</b>
Trynidad i Tobago	1							<b>1</b>
Tunezja	9		2	1				<b>12</b>
Turcja	153	5	18	9			53	<b>238</b>
Turkmenistan	7	1						<b>8</b>
Ukraina	8776	197	178	141	14		414	<b>9720</b>
USA	167	2	4	7	2		64	<b>246</b>
Uzbekistan	9		1				1	<b>11</b>
Wenezuela	7			1			1	<b>9</b>
Węgry							202	<b>202</b>
Wielka Brytania - poza EOG <sup>4</sup>	209	5	5	13	6		178	<b>416</b>
Wielka Brytania - w EOG <sup>5</sup>							3	<b>3</b>
Wietnam	107	2	48	5			2	<b>164</b>
Włochy							564	<b>564</b>
Zambia	1							<b>1</b>
Zimbabwe	6							<b>6</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie							2	<b>2</b>
<b>Suma:</b>	<b>14079</b>	<b>342</b>	<b>362</b>	<b>282</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>13092</b>	<b>28189</b>

## 2. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2024 r. dokonano **9 485** wpisów transakcji, mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **4 844,31 ha**.

Rys. 10 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2019-2024



<sup>4</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

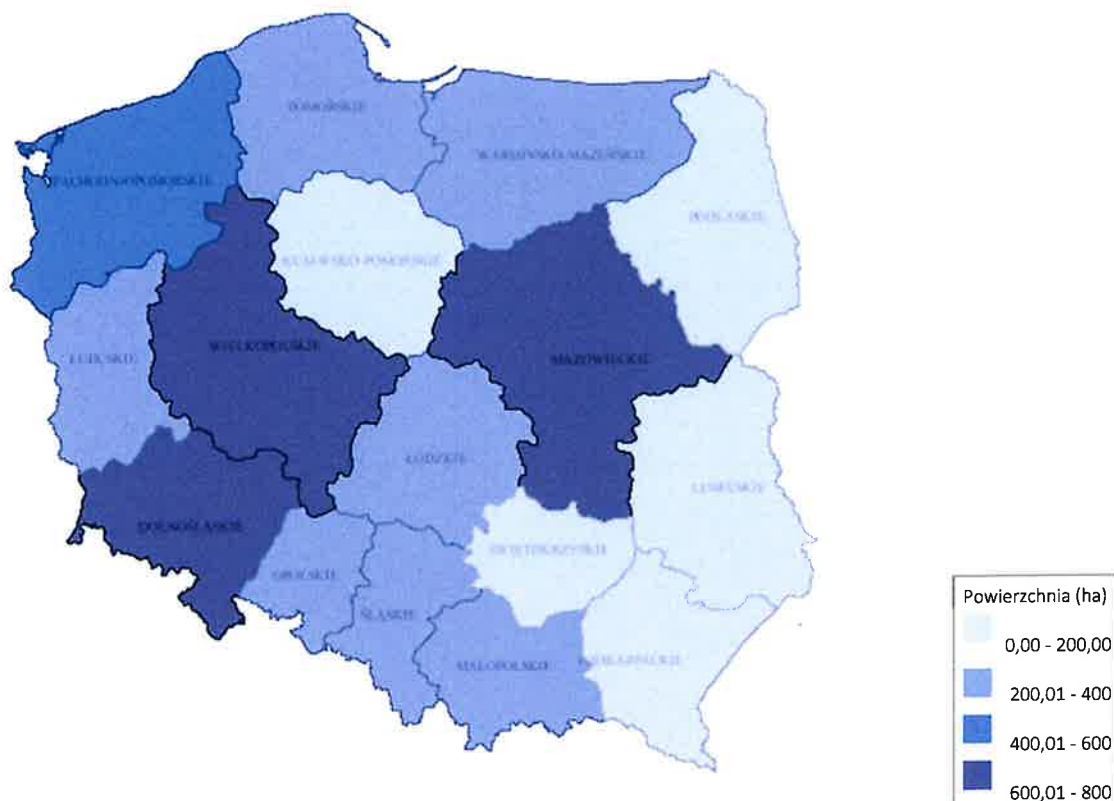
<sup>5</sup> Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Wśród **osób fizycznych** najczęściej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele: Niemiec (797,46 ha), Holandii (173,03 ha), Ukrainy (72,32 ha), Czech (29,71 ha) i Austrii (26,71 ha).

W przypadku **osób prawnych** najczęściej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału: niemieckiego (857,34 ha), holenderskiego (798,58 ha), luksemburskiego (332,71 ha), francuskiego (158,10 ha) oraz cypryjskiego (154,04 ha).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: dolnośląskiego (735,04 ha), wielkopolskiego (631,79 ha) oraz mazowieckiego (629,12 ha).

Rys. 11 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw



Poniższa tabela przedstawia powierzchnię nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez konieczności uzyskania zezwolenia według województw, natomiast szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców według kraju/terytorium pochodzenia nabywcy znajduje się w tabeli nr 16 poniżej.

Tab. 15 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	42,32	207,73	<b>250,05</b>	422,41	62,58	<b>484,99</b>	<b>735,04</b>
WIELKOPOLSKIE	26,84	182,57	<b>209,41</b>	389,71	32,67	<b>422,38</b>	<b>631,79</b>
MAZOWIECKIE	50,81	20,70	<b>71,51</b>	519,96	37,64	<b>557,61</b>	<b>629,12</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	23,49	288,37	<b>311,86</b>	199,39	29,30	<b>228,69</b>	<b>540,55</b>
LUBUSKIE	22,98	22,89	<b>45,87</b>	280,97	42,40	<b>323,37</b>	<b>369,24</b>
ŚLĄSKIE	43,34	31,44	<b>74,78</b>	210,59	8,82	<b>219,42</b>	<b>294,20</b>
ŁÓDZKIE	18,87	10,48	<b>29,35</b>	238,65	6,08	<b>244,73</b>	<b>274,08</b>
MAŁOPOLSKIE	24,90	21,74	<b>46,64</b>	179,84	9,94	<b>189,78</b>	<b>236,42</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	11,03	51,91	<b>62,94</b>	157,92	1,21	<b>159,13</b>	<b>222,08</b>
OPOLSKIE	18,90	52,62	<b>71,52</b>	140,69	3,73	<b>144,42</b>	<b>215,94</b>
POMORSKIE	30,28	10,81	<b>41,09</b>	164,81	9,65	<b>174,46</b>	<b>215,54</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	10,22	5,88	<b>16,10</b>	154,42	4,05	<b>158,47</b>	<b>174,57</b>
PODKARPACKIE	8,48	12,38	<b>20,86</b>	76,00	3,45	<b>79,45</b>	<b>100,31</b>
LUBELSKIE	7,92	18,74	<b>26,66</b>	23,52	34,84	<b>58,36</b>	<b>85,03</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	5,53	8,86	<b>14,39</b>	34,51	29,36	<b>63,87</b>	<b>78,26</b>
PODLASKIE	3,81	10,08	<b>13,89</b>	25,06	3,22	<b>28,28</b>	<b>42,17</b>
<b>Suma:</b>	<b>349,70</b>	<b>957,20</b>	<b>1 306,91</b>	<b>3 218,46</b>	<b>318,94</b>	<b>3 537,41</b>	<b>4 844,31</b>

Tab. 16 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Algieria	0,02		<b>0,02</b>				<b>0,02</b>
Arabia Saudyjska				0,19		<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
Argentyna	0,004						<b>0,004</b>
Armenia	0,82	0,58	<b>1,40</b>	0,27		<b>0,27</b>	<b>1,68</b>
Australia	0,12	0,97	<b>1,10</b>				<b>1,10</b>
Austria	9,19	17,52	<b>26,71</b>	118,14	8,03	<b>126,18</b>	<b>152,89</b>
Azerbejdżan	0,27		<b>0,27</b>	0,17		<b>0,17</b>	<b>0,44</b>
Bangladesz	0,0006	0,09	<b>0,09</b>				<b>0,09</b>
Belgia	10,38	10,19	<b>20,57</b>	81,48	22,59	<b>104,06</b>	<b>124,63</b>
Białoruś	9,14	2,66	<b>11,81</b>	23,14	5,62	<b>28,76</b>	<b>40,56</b>
Bośnia i Hercegowina		0,07	<b>0,07</b>				<b>0,07</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Brazylia	0,91		<b>0,91</b>				<b>0,91</b>
Bułgaria	2,59	3,07	<b>5,66</b>	2,15		<b>2,15</b>	<b>7,81</b>
Chile	0,01		<b>0,01</b>				<b>0,01</b>
Chiny	2,43	0,33	<b>2,76</b>	2,83	0,50	<b>3,33</b>	<b>6,10</b>
Chorwacja	0,08	2,83	<b>2,91</b>	1,49	3,29	<b>4,78</b>	<b>7,69</b>
Cypr				141,25	12,79	<b>154,04</b>	<b>154,04</b>
Czechy	21,25	8,47	<b>29,71</b>	119,99	1,40	<b>121,39</b>	<b>151,11</b>
Dania	1,41	0,55	<b>1,96</b>	55,75	27,81	<b>83,56</b>	<b>85,51</b>
Egipt	0,28		<b>0,28</b>	0,49		<b>0,49</b>	<b>0,76</b>
Estonia	0,68	0,06	<b>0,74</b>	16,45	0,22	<b>16,67</b>	<b>17,41</b>
Filipiny	0,11	0,28	<b>0,39</b>				<b>0,39</b>
Finlandia	0,42	0,07	<b>0,49</b>	11,22		<b>11,22</b>	<b>11,70</b>
Francja	10,37	4,99	<b>15,36</b>	143,51	14,58	<b>158,10</b>	<b>173,46</b>
Grecja	0,86	0,13	<b>1,00</b>	2,92		<b>2,92</b>	<b>3,91</b>
Gruzja	0,14		<b>0,14</b>				<b>0,14</b>
Haiti	0,00001		<b>0,00001</b>				<b>0,00001</b>
Hiszpania	2,81	1,60	<b>4,41</b>	32,52	8,48	<b>41,00</b>	<b>45,41</b>
Holandia	14,87	158,17	<b>173,03</b>	753,25	45,33	<b>798,58</b>	<b>971,61</b>
Honduras	0,004		<b>0,004</b>				<b>0,004</b>
Indie	3,85		<b>3,85</b>	1,08	0,44	<b>1,52</b>	<b>5,37</b>
Irak		0,81	<b>0,81</b>	0,35		<b>0,35</b>	<b>1,16</b>
Iran	0,10		<b>0,10</b>				<b>0,10</b>
Irlandia	4,70	1,54	<b>6,24</b>	76,34	1,11	<b>77,45</b>	<b>83,69</b>
Islandia	0,25		<b>0,25</b>				<b>0,25</b>
Izrael	0,05		<b>0,05</b>	19,66	1,61	<b>21,27</b>	<b>21,32</b>
Japonia	0,54	0,21	<b>0,76</b>	11,41		<b>11,41</b>	<b>12,17</b>
Jordania	0,16		<b>0,16</b>				<b>0,16</b>
Kamerun	0,06		<b>0,06</b>				<b>0,06</b>
Kanada	0,14		<b>0,14</b>	2,53		<b>2,53</b>	<b>2,67</b>
Kazachstan	0,08		<b>0,08</b>				<b>0,08</b>
Kenia	0,02		<b>0,02</b>				<b>0,02</b>
Kolumbia	0,28		<b>0,28</b>				<b>0,28</b>
Kongo	0,20		<b>0,20</b>				<b>0,20</b>
Korea Południowa	1,10		<b>1,10</b>	81,39		<b>81,39</b>	<b>82,49</b>
Kosowo				0,37	0,64	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Kuba	0,23		<b>0,23</b>				<b>0,23</b>
Liban				0,61		<b>0,61</b>	<b>0,61</b>
Lichtenstein				8,80	1,67	<b>10,47</b>	<b>10,47</b>
Litwa	8,15	4,99	<b>13,14</b>	20,62	0,90	<b>21,52</b>	<b>34,66</b>
Luksemburg	0,74		<b>0,74</b>	319,71	13,00	<b>332,71</b>	<b>333,45</b>
Łotwa	0,84	0,53	<b>1,37</b>	1,52		<b>1,52</b>	<b>2,89</b>
Macedonia Północna				0,01		<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
Malta	0,44	0,39	<b>0,82</b>	22,54	17,32	<b>39,86</b>	<b>40,69</b>
Maroko	0,08		<b>0,08</b>				<b>0,08</b>
Meksyk	0,12		<b>0,12</b>	0,05		<b>0,05</b>	<b>0,17</b>
Mołdawia	0,44	0,008	<b>0,45</b>				<b>0,45</b>
Nepal	0,28	0,30	<b>0,58</b>				<b>0,58</b>
Niemcy	126,96	670,51	<b>797,46</b>	774,61	82,73	<b>857,34</b>	<b>1 654,80</b>

Nigeria	0,004						<b>0,004</b>
Norwegia	1,38	3,25	<b>4,63</b>	11,02	1,37	<b>12,38</b>	<b>17,02</b>
Pakistan	0,05	0,56	<b>0,61</b>				<b>0,61</b>
Peru	0,02		<b>0,02</b>				<b>0,02</b>
Portugalia	4,08	0,14	<b>4,23</b>	16,13	2,62	<b>18,75</b>	<b>22,97</b>
Republika Południowej Afryki	0,06		<b>0,06</b>	1,32		<b>1,32</b>	<b>1,38</b>
Rosja	1,31	0,86	<b>2,16</b>	0,44	1,30	<b>1,74</b>	<b>3,90</b>
Rumunia	6,87	5,14	<b>12,01</b>	1,40	0,49	<b>1,89</b>	<b>13,91</b>
Serbia	0,02		<b>0,02</b>				<b>0,02</b>
Singapur	0,24		<b>0,24</b>	0,25		<b>0,25</b>	<b>0,49</b>
Słowacja	6,26	14,36	<b>20,63</b>	2,69	1,76	<b>4,45</b>	<b>25,08</b>
Słowenia	0,32	0,07	<b>0,38</b>	0,28	0,26	<b>0,54</b>	<b>0,92</b>
Sri Lanka	0,11		<b>0,11</b>				<b>0,11</b>
Syria	0,14		<b>0,14</b>	0,002	1,01	<b>1,01</b>	<b>1,15</b>
Szwajcaria	1,47	6,32	<b>7,80</b>	66,92	0,99	<b>67,90</b>	<b>75,70</b>
Szwecja	4,66	1,63	<b>6,29</b>	31,68	9,07	<b>40,75</b>	<b>47,04</b>
Tajlandia	0,04		<b>0,04</b>	0,21	6,70	<b>6,91</b>	<b>6,95</b>
Tajwan	0,10		<b>0,10</b>	3,21		<b>3,21</b>	<b>3,30</b>
Tunezja	0,09	0,21	<b>0,30</b>				<b>0,30</b>
Turcja	2,06	3,09	<b>5,16</b>	10,58		<b>10,58</b>	<b>15,73</b>
Ukraina	50,59	21,73	<b>72,32</b>	40,15	8,88	<b>49,03</b>	<b>121,35</b>
USA	1,63	0,84	<b>2,47</b>	18,82	9,66	<b>28,48</b>	<b>30,95</b>
Uzbekistan	0,48		<b>0,48</b>	0,49		<b>0,49</b>	<b>0,97</b>
Wenezuela	0,06		<b>0,06</b>				<b>0,06</b>
Węgry	5,34	1,14	<b>6,48</b>	11,82		<b>11,82</b>	<b>18,30</b>
Wielka Brytania - poza EOG <sup>6</sup>	6,42	2,86	<b>9,28</b>	99,15	3,99	<b>103,14</b>	<b>112,42</b>
Wielka Brytania - w EOG <sup>7</sup>	0,04		<b>0,04</b>				<b>0,04</b>
Wietnam	2,59		<b>2,59</b>	0,14		<b>0,14</b>	<b>2,73</b>
Włochy	14,30	3,08	<b>17,37</b>	52,70	0,79	<b>53,49</b>	<b>70,86</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie				0,25		<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
<b>Suma:</b>	<b>349,710</b>	<b>957,20</b>	<b>1 306,91</b>	<b>3 218,46</b>	<b>318,94</b>	<b>3 537,41</b>	<b>4 844,31</b>

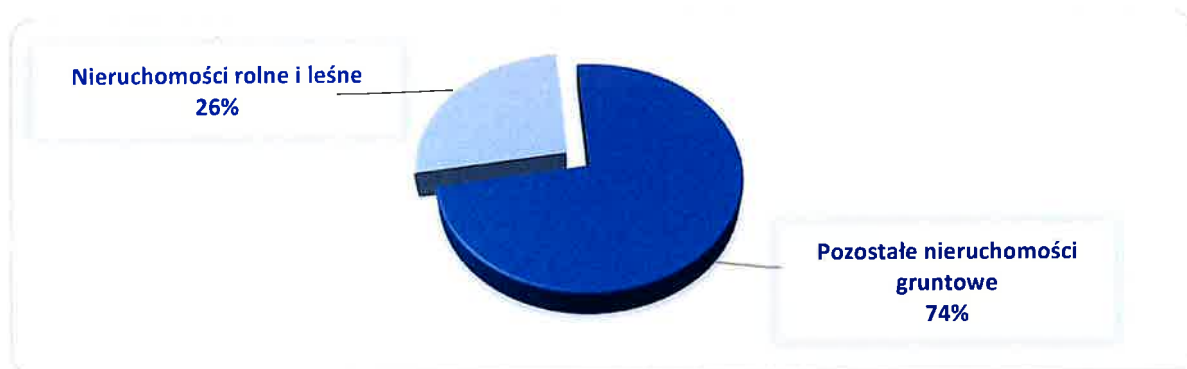
### **3. Nieruchomości rolne i leśne**

W 2024 r. cudzoziemcy, na podstawie 1 322 transakcji, nabyli nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 1 276,15 ha, co stanowi ok. 26% ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców. Szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia według kraju/terytorium pochodzenia nabywcy znajduje się tabeli nr 16 do niniejszego Sprawozdania.

<sup>6</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

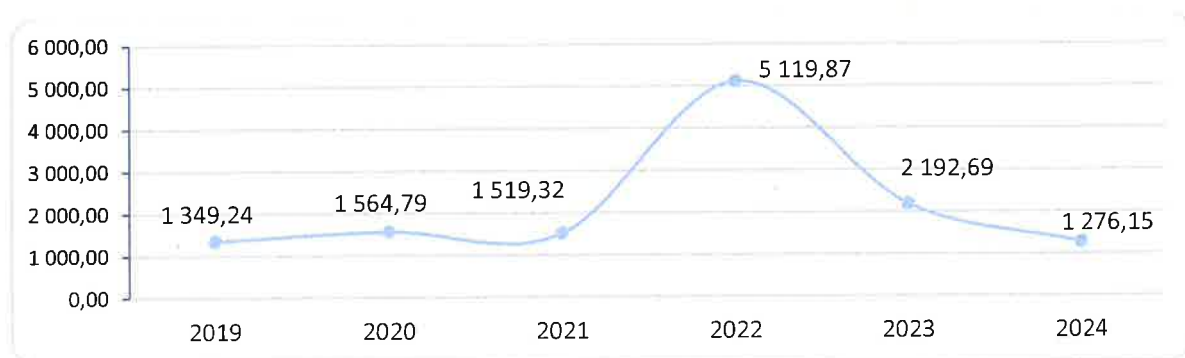
<sup>7</sup> Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Rys. 12 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości gruntowych



Porównując dane z ostatnich lat przedstawione na poniższym wykresie należy zauważyć, że powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców w 2024 r. zmalała.

Rys. 13 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2019-2024

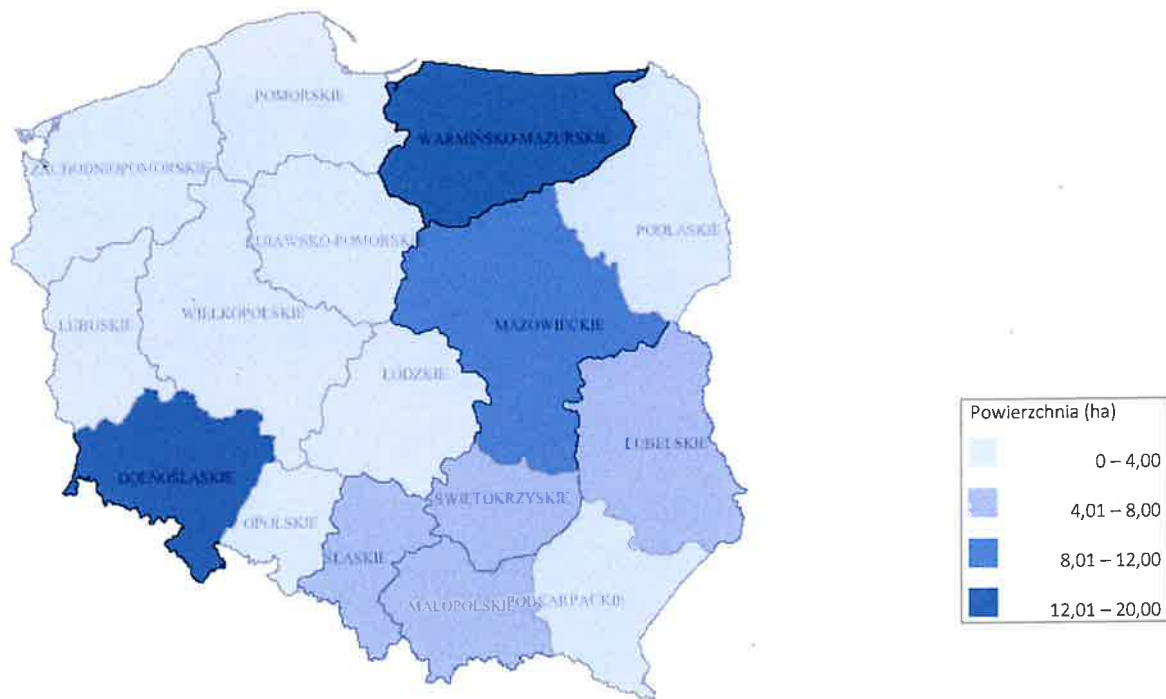


Wśród **osób fizycznych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyli obywatele: Niemiec (670,51 ha), Holandii (158,17 ha), Ukrainy (21,73 ha), Austrii (17,52 ha) i Słowacji (14,36 ha). W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału: niemieckiego (82,73 ha), holenderskiego (45,33 ha), duńskiego (27,81 ha), belgijskiego (22,59 ha) oraz maltańskiego (17,32 ha).

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: zachodniopomorskiego (317,67 ha), dolnośląskiego (270,31 ha) oraz wielkopolskiego (215,24 ha).

Z danych zawartych w Sprawozdaniu wynika, że w 2024 r. cudzoziemcy nabyli **83,12 ha** nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym. Osoby prawne nabyły 36,19 ha, a osoby fizyczne 46,93 ha tego typu nieruchomości. Największą powierzchnię nieruchomości leśnych nabyto na terenie województwa: warmińsko-mazurskiego (16,52 ha), dolnośląskiego (16,18 ha) oraz mazowieckiego (12,37 ha), co prezentuje poniższa mapa Polski oraz tabela z podziałem na województwa oraz osoby prawne i fizyczne. W 2023 r. cudzoziemcy nabyli 180,33 ha nieruchomości leśnych.

Rys. 14 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw



Tab. 17 – Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw

Województwo	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	16,52		<b>16,52</b>
DOLNOŚLĄSKIE	0,81	15,37	<b>16,18</b>
MAZOWIECKIE	4,02	8,35	<b>12,37</b>
ŚLĄSKIE	5,70	1,09	<b>6,79</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,63	3,79	<b>6,42</b>
MAŁOPOLSKIE	2,46	3,88	<b>6,35</b>
LUBELSKIE	4,72		<b>4,72</b>
PODLASKIE	3,28		<b>3,28</b>
POMORSKIE	3,25		<b>3,25</b>
PODKARPACKIE	1,72	0,75	<b>2,47</b>
WIELKOPOLSKIE		1,34	<b>1,34</b>
ŁÓDZKIE	0,24	1,04	<b>1,28</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,37	0,58	<b>0,95</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,92		<b>0,92</b>
OPOLSKIE	0,29		<b>0,29</b>
LUBUSKIE	0,01		<b>0,01</b>
<b>Suma:</b>	<b>46,93</b>	<b>36,19</b>	<b>83,12</b>

Poniższa tabela prezentuje powierzchnię nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Niemiec (37,06 ha).

Tab. 18 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

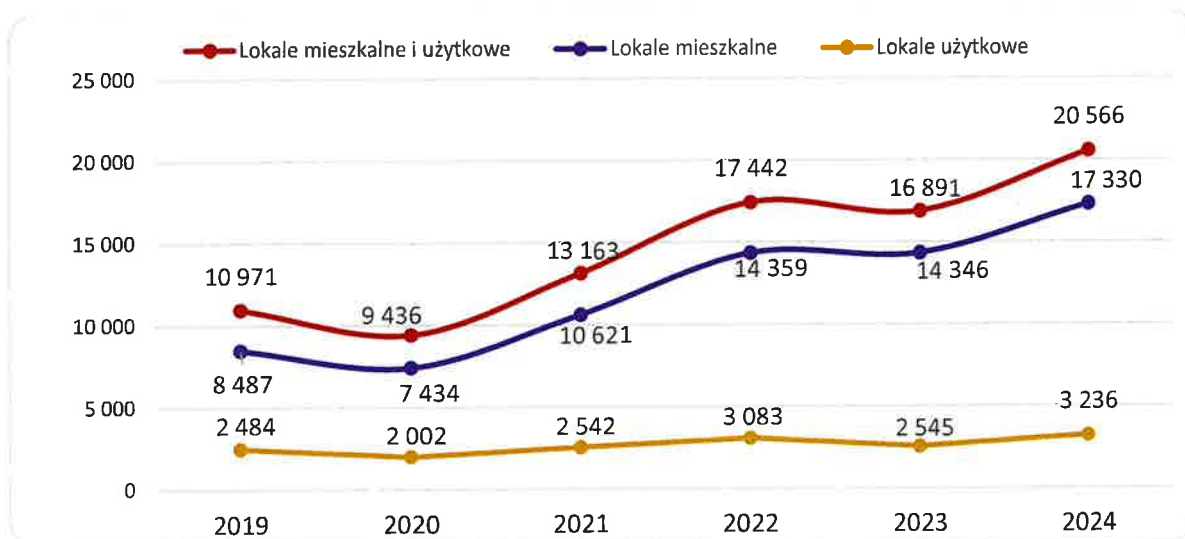
Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia (w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Niemcy	31,94	5,11	<b>37,06</b>
Belgia	3,19	12,53	<b>15,72</b>
Cypr		9,61	<b>9,61</b>
Holandia	3,93	3,35	<b>7,28</b>
Chorwacja	1,80		<b>1,80</b>
Ukraina	0,51	1,27	<b>1,79</b>
Wielka Brytania - poza EOG <sup>8</sup>	0,29	1,21	<b>1,50</b>
Hiszpania	0,06	1,15	<b>1,21</b>
Luksemburg		1,10	<b>1,10</b>
Słowacja	1,04		<b>1,04</b>
Litwa	1,01		<b>1,01</b>
Francja	0,52	0,23	<b>0,75</b>
Irak	0,53		<b>0,53</b>
Szwecja	0,21	0,31	<b>0,52</b>
Bułgaria	0,42		<b>0,42</b>
Rumunia	0,38		<b>0,38</b>
Włochy	0,38		<b>0,38</b>
Dania		0,32	<b>0,32</b>
Turcja	0,24		<b>0,24</b>
Australia	0,12		<b>0,12</b>
Austria	0,12		<b>0,12</b>
USA	0,10		<b>0,10</b>
Portugalia	0,05		<b>0,05</b>
Szwajcaria	0,05		<b>0,05</b>
Rosja	0,01		<b>0,01</b>
Łotwa	0,001		<b>0,001</b>
<b>Suma:</b>	<b>46,93</b>	<b>36,19</b>	<b>83,12</b>

#### 4. Lokale

W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **17 330** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych (za zezwoleniem i bez zezwolenia) o łącznej powierzchni 1 008 409,75 m<sup>2</sup> oraz **3 236** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 441 937,49 m<sup>2</sup>.

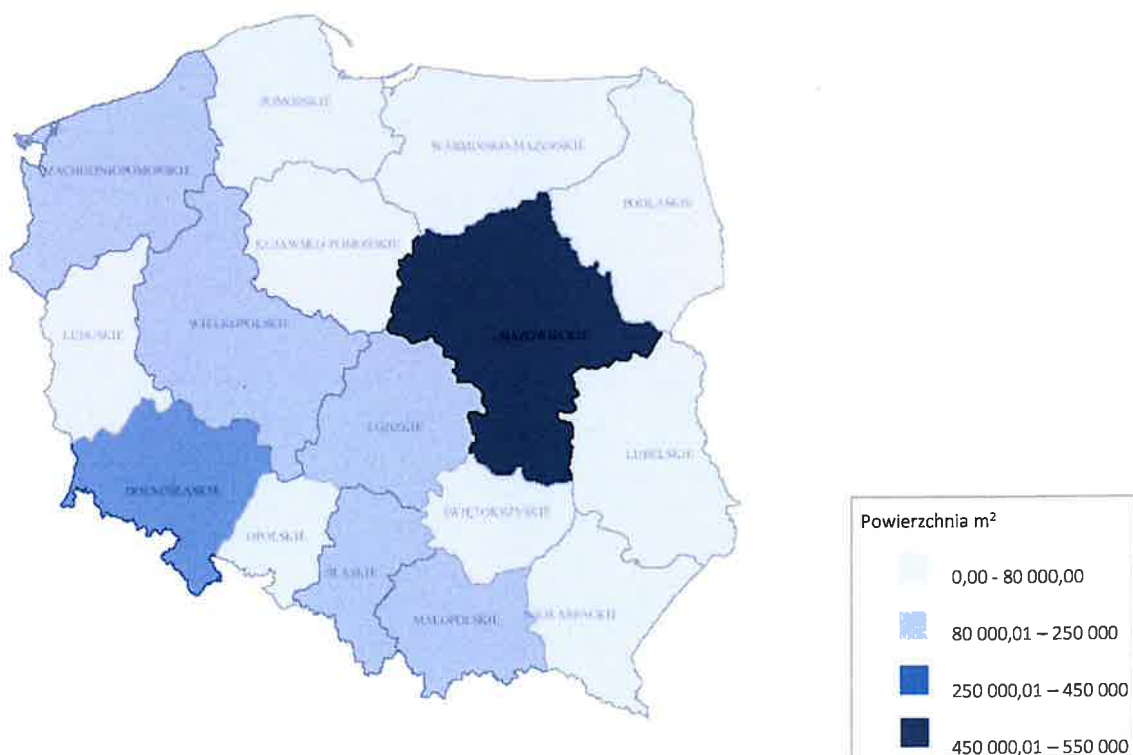
<sup>8</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Rys. 15 - Liczba wpisów dotycząca lokali nabytych przez cudzoziemców w latach 2019-2024



Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego nabytego przez osobę fizyczną wynosi 58,31 m<sup>2</sup>. Najwięcej lokali (mieszkalnych i użytkowych) według powierzchni cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (508 133,89 m<sup>2</sup>), dolnośląskiego (216 377,70 m<sup>2</sup>) oraz małopolskiego (123 837,27 m<sup>2</sup>).

Rys. 16 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw



Tab. 19 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw

Województwo	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma:
	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )	
MAZOWIECKIE	288 437,09	26 899,07	27 871,73	164 925,99	<b>508 133,89</b>
DOLNOŚLĄSKIE	157 595,77	6 817,85	4 269,98	47 694,10	<b>216 377,70</b>
MAŁOPOLSKIE	97 078,87	6 298,40	7 820,45	12 639,56	<b>123 837,27</b>
WIELKOPOLSKIE	84 705,12	5 557,67	1 949,66	4 139,10	<b>96 351,55</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	26 567,24	5 811,13	5 289,75	46 239,64	<b>83 907,77</b>
ŚLĄSKIE	74 329,69	1 943,61	3 096,43	1 163,84	<b>80 533,58</b>
ŁÓDZKIE	46 576,72	1 487,05	3 554,30	27 570,44	<b>79 188,51</b>
LUBUSKIE	35 392,92	650,15	633,69	27 333,59	<b>64 010,35</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	21 066,67	1 366,34	1 028,90	34 050,98	<b>57 512,89</b>
POMORSKIE	46 203,11	2 002,81	2 089,92	1 421,07	<b>51 716,92</b>
LUBELSKIE	12 587,99	834,47	1 479,98	8 431,55	<b>23 333,99</b>
PODLASKIE	16 528,75	1 264,71	184,45	470,00	<b>18 447,90</b>
OPOLSKIE	16 181,02	408,16	71,81	688,38	<b>17 349,37</b>
PODKARPACKIE	10 043,53	670,66	1 129,43	1 372,61	<b>13 216,23</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	10 980,23	375,47	143,96	749,53	<b>12 249,20</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	3 463,27	312,55	57,31	347,02	<b>4 180,14</b>
<b>Suma:</b>	<b>947 737,99</b>	<b>62 700,10</b>	<b>60 671,76</b>	<b>379 237,39</b>	<b>1 450 347,23</b>

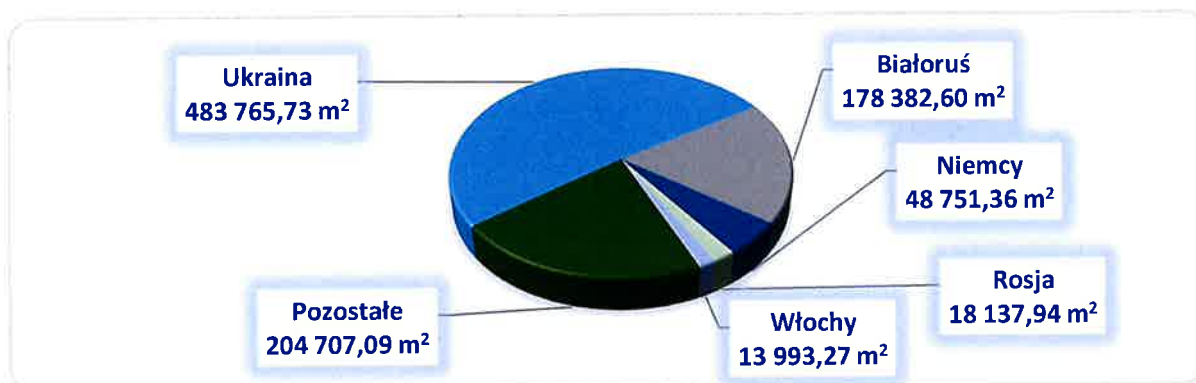
Najchętniej lokale mieszkalne cudzoziemcy nabyli w dużych miastach, takich jak: Warszawa, Kraków i Wrocław.

Tab. 20 - Powierzchnia lokali mieszkalnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji dla wybranych miast

Miejscowość	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma powierzchni (w m <sup>2</sup> ):	Suma wpisów:
	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów		
Warszawa	171 386,37	3045	24 289,17	490	<b>195 675,54</b>	<b>3535</b>
Kraków	74 748,20	1396	6 875,79	127	<b>81 623,99</b>	<b>1523</b>
Wrocław	79 075,56	1434	3 443,54	57	<b>82 519,10</b>	<b>1491</b>
Łódź	36 498,58	764	3 370,71	63	<b>39 869,29</b>	<b>827</b>
Poznań	27 254,87	520	1 415,78	20	<b>28 670,65</b>	<b>540</b>
Gdańsk	16 608,83	310	1 022,58	15	<b>17 631,41</b>	<b>325</b>
Gorzów Wielkopolski	11 602,19	204			<b>11 602,19</b>	<b>204</b>
Szczecin	4 528,96	90	4 572,36	68	<b>9 101,32</b>	<b>158</b>
Świnoujście	2 651,13	61	97,14	2	<b>2 748,27</b>	<b>63</b>
Gdynia	2 772,17	49	346,53	5	<b>3 118,70</b>	<b>54</b>
Zakopane	116,97	4			<b>116,97</b>	<b>4</b>
<b>Suma:</b>	<b>427 243,82</b>	<b>7877</b>	<b>45 433,61</b>	<b>847</b>	<b>472 677,44</b>	<b>8724</b>

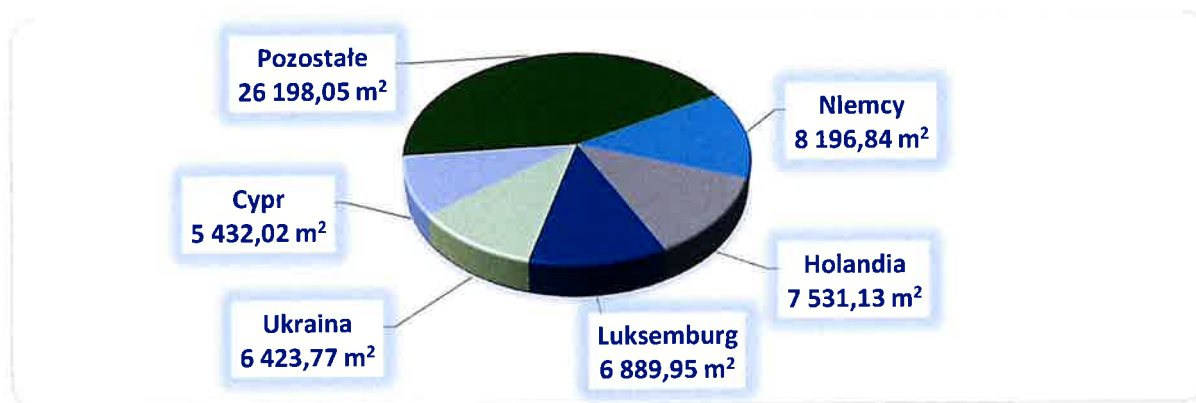
Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale. Wśród **osób fizycznych** najwięcej lokali mieszkalnych nabyli obywatele: Ukrainy, Białorusi, Niemiec, Rosji i Włoch.

Rys. 17 - Nabycie lokali mieszkalnych przez osoby fizyczne wg powierzchni



Wśród **osób prawnych** najwięcej lokali mieszkalnych nabyły podmioty z przewagą kapitału: niemieckiego, holenderskiego, luksemburskiego, ukraińskiego oraz cypryjskiego.

Rys. 18 - Nabycie lokali mieszkalnych przez osoby prawne wg powierzchni



Szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości lokalowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia według kraju/terytorium pochodzenia nabywcy zawiera tabela nr 21 poniżej.

Tab. 21 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m²)	Lokale użytkowe (w m²)		Lokale mieszkalne (w m²)	Lokale użytkowe (w m²)		
Afganistan	136,52	26,47	<b>162,99</b>				<b>162,99</b>
Albania	383,39		<b>383,39</b>				<b>383,39</b>
Algieria	572,09	5,06	<b>577,15</b>				<b>577,15</b>
Angola	273,84		<b>273,84</b>				<b>273,84</b>
Argentyna	675,29		<b>675,29</b>				<b>675,29</b>
Armenia	2 503,27	175,46	<b>2 678,72</b>				<b>2 678,72</b>
Australia	1 355,13	96,32	<b>1 451,45</b>		124,90	<b>124,90</b>	<b>1 576,35</b>
Austria	7 234,94	1 014,20	<b>8 249,13</b>	350,55	2 706,87	<b>3 057,42</b>	<b>11 306,55</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Autonomia Palestyńska	162,99		<b>162,99</b>				<b>162,99</b>
Azerbejdżan	2 684,10	272,11	<b>2 956,21</b>	69,02	236,63	<b>305,65</b>	<b>3 261,86</b>
Bangladesz	203,39		<b>203,39</b>	89,46		<b>89,46</b>	<b>292,85</b>
Belgia	3 463,23	474,04	<b>3 937,27</b>	4 264,92	1 199,69	<b>5 464,61</b>	<b>9 401,88</b>
Białoruś	178	11 468,83	<b>189 851,43</b>	929,48	541,68	<b>1 471,16</b>	<b>191 322,59</b>
Boliwia	60,71		<b>60,71</b>				<b>60,71</b>
Bośnia i Hercegowina	546,01		<b>546,01</b>				<b>546,01</b>
Brazylia	2 192,81	67,96	<b>2 260,76</b>	38,03		<b>38,03</b>	<b>2 298,79</b>
Bułgaria	2 831,73	359,07	<b>3 190,79</b>				<b>3 190,79</b>
Burundi	51,68	30,65	<b>82,33</b>				<b>82,33</b>
Chile	121,66	25,59	<b>147,25</b>				<b>147,25</b>
Chiny	11 256,22	693,94	<b>11 950,16</b>	407,86	158,39	<b>566,25</b>	<b>12 516,41</b>
Chorwacja	1 064,42	118,40	<b>1 182,82</b>	171,36	115,77	<b>287,13</b>	<b>1 469,94</b>
Cypr	271,92	13,41	<b>285,32</b>	5 432,02	4 106,09	<b>9 538,11</b>	<b>9 823,43</b>
Czechy	6 692,17	892,75	<b>7 584,92</b>	735,02	204 335,84	<b>205</b>	<b>212 655,78</b>
Dania	2 005,70	147,67	<b>2 153,36</b>	2 099,23	588,87	<b>2 688,10</b>	<b>4 841,46</b>
Demokratyczna Republika Konga	112,52		<b>112,52</b>				<b>112,52</b>
Dominika	40,13		<b>40,13</b>				<b>40,13</b>
Dominikana	106,83		<b>106,83</b>				<b>106,83</b>
Egipt	1 794,77	101,33	<b>1 896,10</b>	84,68		<b>84,68</b>	<b>1 980,78</b>
Ekwador	175,96		<b>175,96</b>				<b>175,96</b>
Estonia	344,67	53,94	<b>398,61</b>	1 532,76	535,94	<b>2 068,70</b>	<b>2 467,31</b>
Filipiny	430,04	24,06	<b>454,10</b>				<b>454,10</b>
Finlandia	967,12	26,65	<b>993,76</b>				<b>993,76</b>
Francja	11 659,88	1 585,99	<b>13 245,87</b>	532,38	142,33	<b>674,71</b>	<b>13 920,58</b>
Gibraltar				315,53	45,92	<b>361,45</b>	<b>361,45</b>
Grecja	2 373,23	114,05	<b>2 487,27</b>		119,84	<b>119,84</b>	<b>2 607,11</b>
Grenada		55,60	<b>55,60</b>				<b>55,60</b>
Gruzja	1 652,01	77,17	<b>1 729,18</b>				<b>1 729,18</b>
Gwinea	39,75		<b>39,75</b>				<b>39,75</b>
Haiti	63,47		<b>63,47</b>				<b>63,47</b>
Hiszpania	7 691,98	786,96	<b>8 478,94</b>	451,32	576,67	<b>1 027,98</b>	<b>9 506,92</b>
Holandia	9 623,89	928,72	<b>10 552,61</b>	7 531,13	38 562,42	<b>46 093,55</b>	<b>56 646,16</b>
Honduras	109,22		<b>109,22</b>				<b>109,22</b>
Indie	13 081,93	911,03	<b>13 992,96</b>				<b>13 992,96</b>
Indonezja	462,09	33,08	<b>495,17</b>				<b>495,17</b>
Irak	249,79		<b>249,79</b>				<b>249,79</b>
Iran	840,43	40,15	<b>880,58</b>				<b>880,58</b>
Irlandia	2 592,42	258,50	<b>2 850,92</b>	367,36	706,97	<b>1 074,33</b>	<b>3 925,25</b>
Islandia	78,70		<b>78,70</b>				<b>78,70</b>
Izrael	8 038,24	736,51	<b>8 774,75</b>	3 504,18	36 232,57	<b>39 736,75</b>	<b>48 511,50</b>
Jamajka	15,60		<b>15,60</b>				<b>15,60</b>
Japonia	642,92	50,01	<b>692,93</b>				<b>692,93</b>
Jemen	66,90		<b>66,90</b>				<b>66,90</b>
Jordania	391,97		<b>391,97</b>				<b>391,97</b>
Kamerun	104,71		<b>104,71</b>				<b>104,71</b>
Kanada	2 199,76	124,91	<b>2 324,67</b>	52,49		<b>52,49</b>	<b>2 377,16</b>
Kazachstan	2 718,29	166,69	<b>2 884,98</b>		179,26	<b>179,26</b>	<b>3 064,24</b>
Kenia	89,93		<b>89,93</b>				<b>89,93</b>

Kirgistan	113,84		<b>113,84</b>				<b>113,84</b>
Kolumbia	713,00	49,39	<b>762,38</b>	84,70	82,81	<b>167,51</b>	<b>929,89</b>
Korea Południowa	2 229,93	148,79	<b>2 378,71</b>	509,16	336,21	<b>845,37</b>	<b>3 224,08</b>
Kosowo	60,57	27,91	<b>88,48</b>				<b>88,48</b>
Królestwo Bahrajnu	31,63		<b>31,63</b>				<b>31,63</b>
Kuba	61,74	41,17	<b>102,91</b>				<b>102,91</b>
Lesotho	50,20	26,47	<b>76,67</b>				<b>76,67</b>
Liban	615,59		<b>615,59</b>				<b>615,59</b>
Libia	44,50		<b>44,50</b>				<b>44,50</b>
Lichtenstein				725,29	1 143,22	<b>1 868,51</b>	<b>1 868,51</b>
Litwa	4 927,80	399,85	<b>5 327,65</b>		20 823,92	<b>20 823,92</b>	<b>26 151,57</b>
Luksemburg	424,71	58,66	<b>483,37</b>	6 889,95	7 710,12	<b>14 600,07</b>	<b>15 083,44</b>
Łotwa	1 105,06		<b>1 105,06</b>	253,37	66,79	<b>320,16</b>	<b>1 425,22</b>
Macedonia Północna	392,59	11,71	<b>404,30</b>				<b>404,30</b>
Malezja	147,08		<b>147,08</b>				<b>147,08</b>
Malta	108,29	74,33	<b>182,62</b>	570,81	250,37	<b>821,18</b>	<b>1 003,79</b>
Maroko	735,80	22,15	<b>757,95</b>				<b>757,95</b>
Meksyk	1 489,82	49,60	<b>1 539,41</b>				<b>1 539,41</b>
Mołdawia	1 544,22	51,14	<b>1 595,35</b>	93,45		<b>93,45</b>	<b>1 688,80</b>
Mongolia	348,82	65,56	<b>414,38</b>				<b>414,38</b>
Nepal	402,69		<b>402,69</b>				<b>402,69</b>
Niemcy	48 751,36	8 823,07	<b>57 574,43</b>	8 196,84	7 437,63	<b>15 634,47</b>	<b>73 208,91</b>
Nigeria	1 197,67	38,49	<b>1 236,16</b>				<b>1 236,16</b>
Norwegia	1 651,27	45,14	<b>1 696,42</b>	348,49	70,18	<b>418,67</b>	<b>2 115,08</b>
Nowa Zelandia	206,88	31,86	<b>238,74</b>				<b>238,74</b>
Pakistan	156,11		<b>156,11</b>				<b>156,11</b>
Peru	474,88		<b>474,88</b>				<b>474,88</b>
Portugalia	4 842,35	499,34	<b>5 341,69</b>		3 753,52	<b>3 753,52</b>	<b>9 095,21</b>
Republika Kostaryki	55,64		<b>55,64</b>				<b>55,64</b>
Republika Południowej Afryki	501,12		<b>501,12</b>				<b>501,12</b>
Rosja	18 137,94	1 294,32	<b>19 432,26</b>	30,76	1 631,57	<b>1 662,33</b>	<b>21 094,59</b>
Rumunia	5 808,83	822,09	<b>6 630,92</b>	64,62	93,07	<b>157,69</b>	<b>6 788,61</b>
Rwanda	201,16		<b>201,16</b>				<b>201,16</b>
Salwador	64,75	49,47	<b>114,22</b>				<b>114,22</b>
Serbia	1 099,62	180,08	<b>1 279,70</b>				<b>1 279,70</b>
Singapur	170,08	23,49	<b>193,57</b>				<b>193,57</b>
Słowacja	5 262,53	363,21	<b>5 625,73</b>	419,02	31,18	<b>450,20</b>	<b>6 075,94</b>
Słowenia	254,80	67,20	<b>322,01</b>				<b>322,01</b>
Sri Lanka	128,08		<b>128,08</b>				<b>128,08</b>
Syria	260,10		<b>260,10</b>	474,42	80,13	<b>554,55</b>	<b>814,64</b>
Szwajcaria	1 561,14	24,23	<b>1 585,37</b>	192,74	33 335,90	<b>33 528,64</b>	<b>35 114,01</b>
Szwecja	5 725,45	596,37	<b>6 321,82</b>				<b>6 321,82</b>
Tadżykistan	300,39		<b>300,39</b>				<b>300,39</b>
Tajlandia	189,54	166,61	<b>356,15</b>				<b>356,15</b>
Tajwan	1 610,89	24,63	<b>1 635,52</b>	794,19	339,46	<b>1 133,65</b>	<b>2 769,17</b>
Tanzania	115,96		<b>115,96</b>				<b>115,96</b>
Trynidad i Tobago	41,33		<b>41,33</b>				<b>41,33</b>
Tunezja	321,76	159,16	<b>480,92</b>				<b>480,92</b>
Turcja	9 313,52	482,20	<b>9 795,72</b>	629,77	484,35	<b>1 114,12</b>	<b>10 909,84</b>

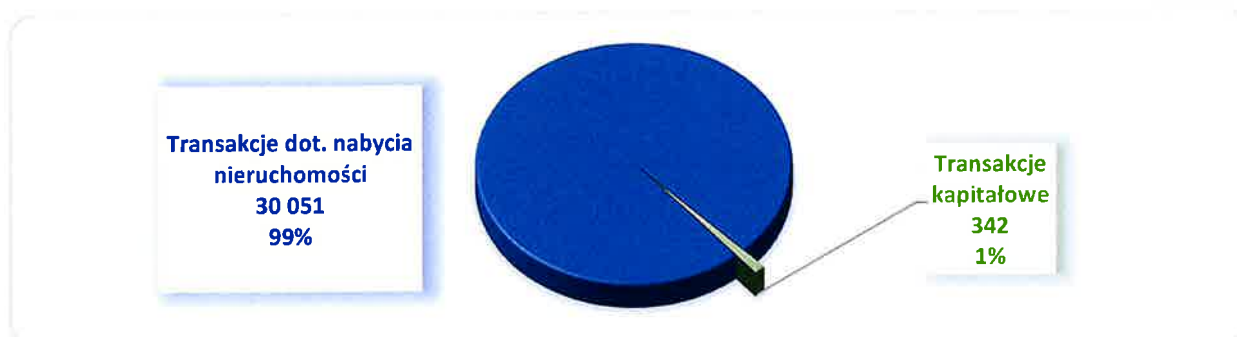
Turkmenistan	352,42	37,62	<b>390,05</b>				<b>390,05</b>
Ukraina	483	21 608,69	<b>505 374,43</b>	6 423,77	4 663,94	<b>11 087,71</b>	<b>516 462,14</b>
USA	8 610,92	392,12	<b>9 003,04</b>	1 428,46	190,23	<b>1 618,69</b>	<b>10 621,73</b>
Uzbekistan	593,38		<b>593,38</b>				<b>593,38</b>
Wenezuela	330,73		<b>330,73</b>	45,06		<b>45,06</b>	<b>375,79</b>
Węgry	4 310,28	520,72	<b>4 831,00</b>	577,49	3 810,79	<b>4 388,28</b>	<b>9 219,28</b>
Wielka Brytania - poza EOG <sup>9</sup>	10 580,75	633,59	<b>11 214,35</b>	1 843,77	1 057,98	<b>2 901,75</b>	<b>14 116,10</b>
Wielka Brytania - w EOG <sup>10</sup>	26,00		<b>26,00</b>				<b>26,00</b>
Wietnam	6 870,52	1 291,60	<b>8 162,12</b>				<b>8 162,12</b>
Włochy	13 993,27	1 540,79	<b>15 534,06</b>	1 116,86	627,38	<b>1 744,24</b>	<b>17 278,30</b>
Zambia	70,01		<b>70,01</b>				<b>70,01</b>
Zimbabwe	396,09		<b>396,09</b>				<b>396,09</b>
<b>Suma:</b>	<b>947 737,99</b>	<b>62 700,10</b>	<b>1 010 438,09</b>	<b>60 671,76</b>	<b>379 237,39</b>	<b>439 909,15</b>	<b>1 450 347,23</b>

## 5. Udziały i akcje

W 2024 r. zarejestrowano **342** transakcje kapitałowe, a wśród nich:

- **284** wpisy dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych,
- **58** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rys. 19 - Liczba transakcji kapitałowych wpisanych do rejestru w stosunku do wszystkich wpisów



W ramach **284** zarejestrowanych transakcji dotyczących obrotu kapitałowego spółki były właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **3 637,37 ha**. Największą powierzchnię nieruchomości gruntowych odnotowano w województwie zachodniopomorskim (1 313,95 ha), lubuskim (652,26 ha) oraz mazowieckim (338,25 ha).

<sup>9</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

<sup>10</sup> Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Tab. 22 - Liczba wpisów do rejestru ogółu praw i obowiązków oraz akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia (w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
ZACHODNIOPOMORSKIE	4	17	21	452,38	861,58	1 313,95
LUBUSKIE	8	8	16	513,69	138,56	652,26
MAZOWIECKIE	5	63	68	4,02	334,22	338,25
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		5	5		298,91	298,91
DOLNOŚLĄSKIE	5	25	30	18,31	185,37	203,68
WIELKOPOLSKIE	5	23	28	8,68	158,96	167,64
ŚLĄSKIE	1	20	21	1,46	134,75	136,21
OPOLSKIE	1	8	9	5,78	118,84	124,62
MAŁOPOLSKIE	1	20	21	0,20	96,67	96,87
POMORSKIE	1	12	13	7,51	71,01	78,52
KUJAWSKO-POMORSKIE		14	14		73,89	73,89
ŁÓDZKIE	3	15	18	1,11	57,89	59,00
PODLASKIE		5	5		35,38	35,38
LUBELSKIE		4	4		29,41	29,41
PODKARPACKIE	3	5	8	0,93	21,77	22,70
ŚWIĘTOKRZYSKIE		3	3		6,08	6,08
<b>Suma:</b>	<b>37</b>	<b>247</b>	<b>284</b>	<b>1 014,07</b>	<b>2 623,30</b>	<b>3 637,37</b>

Transakcje, na mocy których nabyto ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości gruntowych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał: niemiecki (1 719,10 ha), duński (427,33 ha) i austriacki (341,88 ha).

Tab. 23 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia (w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Niemcy	970,97	748,12	1 719,10
Dania		427,33	427,33
Austria	0,24	341,64	341,88
Holandia	18,67	199,00	217,66
Luksemburg		197,78	197,78
Czechy		193,60	193,60
Cypr		130,97	130,97
Włochy	0,40	106,41	106,81
Szwajcaria	3,31	66,88	70,20

Wielka Brytania - poza EOG <sup>11</sup>		48,77	<b>48,77</b>
Hiszpania		22,46	<b>22,46</b>
Ukraina	1,68	18,01	<b>19,69</b>
Francja	7,51	12,11	<b>19,62</b>
Litwa		18,41	<b>18,41</b>
<b>Węgry</b>		14,27	<b>14,27</b>
Finlandia		12,60	<b>12,60</b>
Malta		12,55	<b>12,55</b>
Republika Południowej Afryki		12,07	<b>12,07</b>
Bułgaria		7,96	<b>7,96</b>
Kanada	7,95		<b>7,95</b>
Lichtenstein		7,39	<b>7,39</b>
Słowacja		5,95	<b>5,95</b>
Wietnam		5,55	<b>5,55</b>
Portugalia		4,94	<b>4,94</b>
Belgia	0,45	3,33	<b>3,79</b>
Indie		1,87	<b>1,87</b>
Azerbejdżan	1,74		<b>1,74</b>
Estonia		1,35	<b>1,35</b>
Grecja	1,14		<b>1,14</b>
Norwegia		0,96	<b>0,96</b>
Turcja		0,42	<b>0,42</b>
Jersey		0,27	<b>0,27</b>
Izrael		0,17	<b>0,17</b>
Korea Południowa		0,16	<b>0,16</b>
Przedsiębiorca EOG <sup>12</sup>		0,004	<b>0,004</b>
<b>Suma:</b>	<b>1 014,07</b>	<b>2 623,30</b>	<b>3 637,37</b>

W ramach 58 zarejestrowanych transakcji dotyczących obrotu kapitałowego spółki były właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni 70 027,21 m<sup>2</sup>. Największą powierzchnię lokali odnotowano w województwie: mazowieckim (46 770,30 m<sup>2</sup>), wielkopolskim (13 682,66 m<sup>2</sup>) oraz małopolskim (4 182,54 m<sup>2</sup>).

Transakcje, na mocy których nabyto ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach posiadających najwięcej lokali mieszkalnych i użytkowych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał: czeski (41 471,85 m<sup>2</sup>), liechtensteiński (13 028,77 m<sup>2</sup>) oraz luksemburski (4 707,72 m<sup>2</sup>).

<sup>11</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

<sup>12</sup> Spółka prawa handlowego z siedzibą na terytorium RP, której jedynym bądź większościowym udziałowcem jest spółka akcyjna, będąca cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278), której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, co uniemożliwia jednoznaczne ustalenie kraju pochodzenia jej kapitału zagranicznego.

Tab. 24 - Liczba wpisów do rejestru ogółu praw i obowiązków oraz akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości wg województw

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
MAZOWIECKIE	7	18	25	1 022,97	45 747,33	46 770,30
WIELKOPOLSKIE	1	2	3	1 481,46	12 201,20	13 682,66
MAŁOPOLSKIE	1	5	6	40,84	4 141,70	4 182,54
ŚLĄSKIE		5	5		1 770,77	1 770,77
ŁÓDZKIE	1	3	4	137,86	1 429,65	1 567,51
KUJAWSKO-POMORSKIE		3	3		703,62	703,62
POMORSKIE		5	5		462,05	462,05
ZACHODNIOPOMORSKIE		2	2		381,88	381,88
ŚWIĘTOKRZYSKIE		1	1		299,85	299,85
DOLNOŚLĄSKIE	1	2	3	65,54	68,87	134,41
OPOLSKIE		1	1		71,62	71,62
<b>Suma:</b>	<b>11</b>	<b>47</b>	<b>58</b>	<b>2 748,67</b>	<b>67 278,54</b>	<b>70 027,21</b>

Tab. 25 - Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Czechy		41 471,85	41 471,85
Lichtenstein		13 028,77	13 028,77
Luksemburg		4 707,72	4 707,72
Belgia	1 481,46	1 039,32	2 520,78
Cypr		2 048,03	2 048,03
Niemcy	137,86	1 554,76	1 692,62
Portugalia		908,87	908,87
Włochy	8,29	717,90	726,19
Irlandia		701,44	701,44
Ukraina	606,80	40,15	646,95
Wielka Brytania - poza EOG <sup>13</sup>		463,47	463,47
Izrael	423,83		423,83
Holandia		219,29	219,29
Austria		152,02	152,02
Finlandia		131,30	131,30
Litwa		78,50	78,50
Francja	40,84	15,13	55,97
Gruzja	49,60		49,60
<b>Suma:</b>	<b>2 748,67</b>	<b>67 278,54</b>	<b>70 027,21</b>

<sup>13</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano **85** transakcje dotyczące obrotu kapitałowego w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **2 175,72 ha**. Największą powierzchnię nieruchomości rolnych i leśnych odnotowano w województwie: zachodniopomorskim (1 260,29 ha), lubuskim (499,61 ha) oraz warmińsko-mazurskim (288,71 ha).

Tab. 26 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg województw

Województwo	Powierzchnia (w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
ZACHODNIOPOMORSKIE	448,01	812,28	<b>1 260,29</b>
LUBUSKIE	497,45	2,16	<b>499,61</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		288,71	<b>288,71</b>
OPOLSKIE	0,08	32,68	<b>32,76</b>
DOLNOŚLĄSKIE	16,61	0,36	<b>16,97</b>
LUBELSKIE		16,74	<b>16,74</b>
MAZOWIECKIE		11,45	<b>11,45</b>
WIELKOPOLSKIE	0,83	10,59	<b>11,42</b>
PODKARPACKIE		10,51	<b>10,51</b>
PODLASKIE		9,50	<b>9,50</b>
ŁÓDZKIE	0,30	8,96	<b>9,26</b>
ŚLĄSKIE		2,65	<b>2,65</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE		2,63	<b>2,63</b>
MAŁOPOLSKIE		1,81	<b>1,81</b>
POMORSKIE		1,43	<b>1,43</b>
<b>Suma:</b>	<b>963,27</b>	<b>1 212,45</b>	<b>2 175,72</b>

Transakcje, na mocy których nabyto ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał: niemiecki (1 357,32 ha), duński (405,81 ha) i austriacki (304,86 ha).

Tab. 27 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia (w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Niemcy	950,04	407,27	<b>1 357,32</b>
Dania		405,81	<b>405,81</b>
Austria		304,86	<b>304,86</b>
Wielka Brytania - poza EOG <sup>14</sup>		42,86	<b>42,86</b>
Holandia	12,25	10,55	<b>22,80</b>

<sup>14</sup> Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Ukraina	0,30	14,80	15,10
Litwa		10,48	10,48
Szwajcaria		4,77	4,77
Hiszpania		3,74	3,74
Włochy		3,21	3,21
Cypr		2,19	2,19
Finlandia		0,96	0,96
Kanada	0,68		0,68
Luksemburg		0,54	0,54
Turcja		0,42	0,42
<b>Suma:</b>	<b>963,27</b>	<b>1 212,45</b>	<b>2 175,72</b>

UWAGA:

Dane statystyczne zaprezentowane w Sprawozdaniu są wynikiem zaokrąglenia wartości z czterech miejsc po przecinku do dwóch miejsc po przecinku.

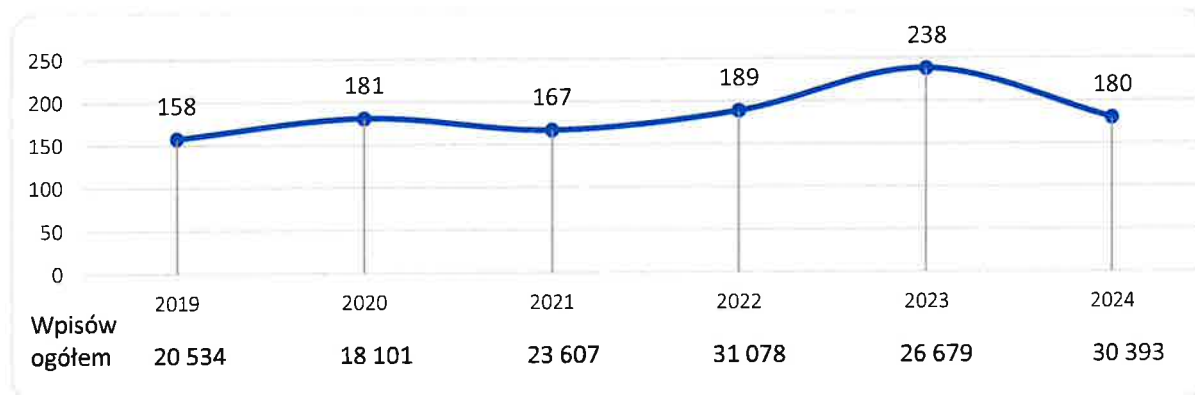
## Rozdział IV

### BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI

#### 1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców

Podstawowym źródłem informacji o nabytych przez cudzoziemców nieruchomościach są dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisy aktów notarialnych przesyłane przez notariuszy. Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy notariusz jest zobowiązany do przesłania do MSWiA wypisu aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. Podobnie jak w latach ubiegłych, odnotowuje się przypadki przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych z dużym opóźnieniem, nawet kilkuletnim od dokonania czynności, zazwyczaj po wezwaniu ze strony Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, który uzyskuje informację o nabyciu przez cudzoziemców nieruchomości z innych źródeł (np. z dokumentów dostarczanych przez stronę w toku postępowania o wydanie zezwolenia). Nieprzesyłanie lub nieterminowe przesyłanie wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

Rys. 20 - Liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu



W związku z przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, podobnie jak w latach ubiegłych, skierował do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie (wraz z listą notariuszy, którzy dopuścili się naruszenia ustawy). Jednocześnie Minister wskazał, że wyeliminowanie nieterminowego przesyłania aktów notarialnych przez notariuszy pozytywnie wpłynie na zachowanie pewności obrotu prawnego nieruchomości z udziałem cudzoziemców oraz na prawidłowość prowadzonego rejestru nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie, Minister Sprawiedliwości wskazał na konieczność kontynuowania dotychczasowych działań nadzorczych oraz dyscyplinujących.

Zgodnie z przekazanymi informacjami, kontrola przestrzegania przez notariuszy obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy, od 2013 r. stanowi nadal jeden z kierunków nadzoru. Stąd kwestia terminowości przesyłania wypisów aktów notarialnych jest każdorazowo przedmiotem badania w ramach wizytacji działalności notariuszy przeprowadzanych zarówno przez samorząd notarialny, jak i przez wizytatorów właściwego sądu apelacyjnego. Z analizy przesłanych do Ministerstwa Sprawiedliwości protokołów wizytacji i lustracji kancelarii notarialnych wynika, że w przypadku uchybienia ustawowego terminu wydawane są, co do zasady, zarządzenia powizytacyjne, zobowiązujące notariuszy do przestrzegania obowiązku wynikającego z art. 8a ust. 1 ustawy.

W ramach czynności nadzorczych podjętych w 2024 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów rad izb notarialnych oraz Prezesa Krajowej Rady Notarialnej pisma zobowiązujące do kontynuowania czynności nadzorczych i dyscyplinarnych w celu wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych. W odpowiedzi na pisma nadzorcze organy samorządu notarialnego poinformowały, że wszyscy notariusze są co roku informowani o obowiązku bezwzględnie terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych z udziałem cudzoziemców do MSWiA. Jednocześnie od notariuszy, którzy zostali zamieszczeni w wykazie załączonym do pisma z 2024 r. właściwe rady izb notarialnych odebrały pisemne wyjaśnienia, ale w zdecydowanej większości nie zostały wobec nich podjęte uchwały o wystąpieniu z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego, głównie z uwagi na incydentalność zdarzenia. Na wniosek właściwych rad izb notarialnych o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego sądy dyscyplinarne wymierzyły karę upomnienia wobec 4 notariuszy, natomiast postępowania dyscyplinarne na wniosek Ministra Sprawiedliwości wobec 2 notariuszy i 1 zastępcy notarialnego nadal się toczą.

Minister Sprawiedliwości wskazał, że decyzje rad izb notarialnych o niewystępowaniu z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego podejmowane są pod wpływem aktualnego orzecznictwa sądów dyscyplinarnych, które umarzają postępowania na podstawie art. 17 § 1 pkt 3 k.p.k. w związku z art. 69 ustawy – Prawo o notariacie, przyjmując, że zarzucany obwinionym notariuszom czyn cechuje się znikomym stopniem społecznej szkodliwości (szczególnie w przypadku uchybienia dotyczącego tylko jednego wypisu aktu notarialnego), co potwierdził w judykaturze Sąd Najwyższy.

Działania nadzorcze Ministra Sprawiedliwości mogą przyczynić się do wyeliminowania nieprawidłowości w zakresie nieterminowego przesyłania aktów notarialnych przez notariuszy, a tym samym wpłynąć na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców oraz na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców.

Jak słusznie wskazał Minister Sprawiedliwości, problem dalszego powtarzania się w praktyce notarialnej naruszeń obowiązku opisanego w art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców skłania jednakże do poszukiwania innych metod, poza działaniami nadzorczymi i dyscyplinarnymi, które pozwolą na wyeliminowanie bądź istotne ograniczenie tego zjawiska.

Dostrzegając potrzebę podjęcia działań w kierunku wprowadzenia nowych rozwiązań organizacyjnych, zmierzających do unowocześnienia i ułatwienia sposobu wykonywania przez notariuszy obowiązków w zakresie przesyłania wypisów aktów notarialnych z udziałem cudzoziemców, jak również mając na uwadze propozycje elektronizacji realizacji ww. zadania, na którą zwrócili uwagę posłowie w trakcie dyskusji nad sprawozdaniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców za 2023 r., Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zainicjował prace grupy roboczej do spraw opracowania kompleksowego kierunku zmian w zakresie legislacyjnym i technicznym w tym obszarze. Prace dotyczą zastąpienia obowiązku wynikającego z art. 8a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, polegającego na przekazywaniu wypisów aktów notarialnych w formie papierowej, obowiązkiem przekazywania ich w formie elektronicznej za pośrednictwem istniejącego systemu teleinformatycznego Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN). W skład grupy weszli przedstawiciele zarówno Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministra Sprawiedliwości oraz Krajowej Rady Notarialnej. Trwają aktualnie prace nad przygotowaniem zmian legislacyjnych, umożliwiających cyfryzację realizacji przedmiotowego zadania należącego do notariuszy. Powyższa zmiana wpłynie na zachowanie pewności bezpieczeństwa obrotu prawnego.

## **2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy**

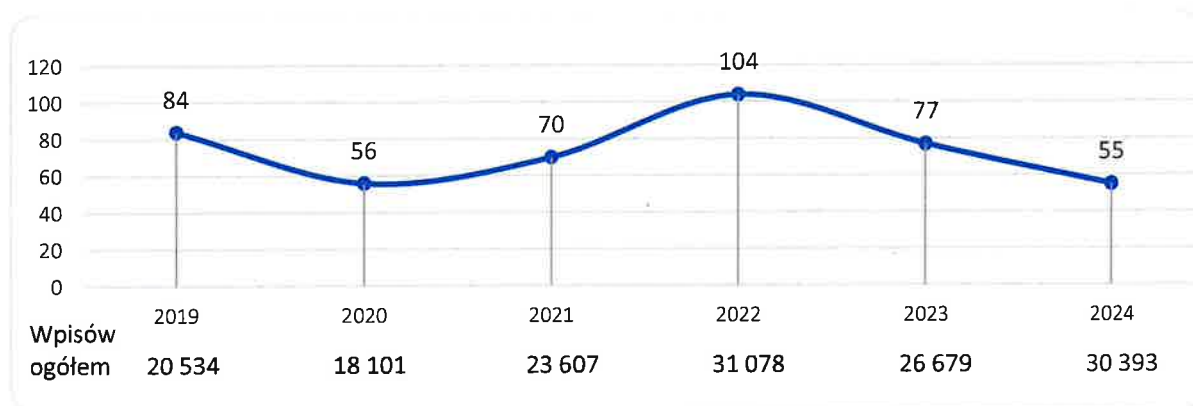
Nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce wymaga co do zasady uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Zezwolenie jest niezbędne do zawarcia transakcji. Bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego (art. 5 ustawy), a nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne z mocy prawa (art. 6 ust. 1 ustawy). Jest to sankcja bezwzględnej nieważności czynności prawnej, co oznacza, że takiej czynności prawnej nie można konwalidować. Orzeczenie sądu o nieważności nabycia ma charakter wyłącznie deklaratoryjny, gdyż bezwzględna nieważność czynności prawnej następuje z mocy prawa. Oznacza to, że czynność sprzeczna z prawem jest nieważna od samego początku, tj. od chwili jej dokonania, a orzeczenie sądu tylko potwierdza ten fakt.

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje niezgodne z przepisami ustawy. W takich przypadkach Minister zwraca się do nabywcy nieruchomości, jednocześnie przesyłając pismo do wiadomości notariusza, który sporządził akt notarialny, o podjęcie działań mających na celu

doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, tj. przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Minister informuje nabywcę o konsekwencjach sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy, tj. nieważności takiej umowy. Nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi zatem uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku, gdy strony transakcji nie wystąpią z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego w trybie art. 189 k.p.c. lub na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Minister podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Wydanie przez sąd żądanego orzeczenia wiąże się z poniesieniem kosztów postępowania sądowego przez stronę. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z żądaniem stwierdzenia nieważności nabycia może wystąpić również, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa lub wojewoda.

W 2024 r. odnotowano 55 transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. Wskutek działań podjętych przez Ministra, w 23 przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Dla porównania, w 2023 r. odnotowano 77 transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy, a w 23 przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

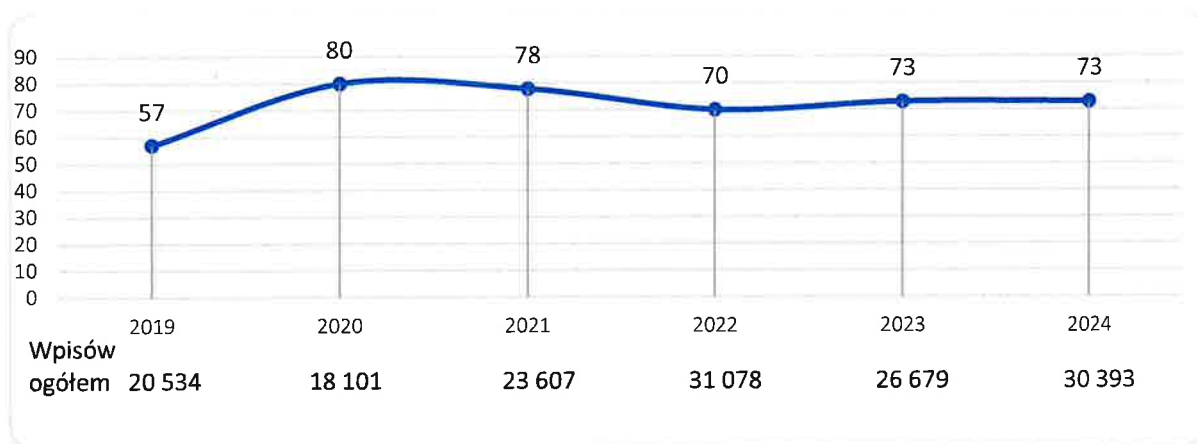
Rys. 21 - Liczba ujawnionych transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy w latach 2019-2024



W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa, sądy cywilne w 2024 r. wydały 60 prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Ponadto, zapadły 3 prawomocne orzeczenia oddalające powództwo MSWiA o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Począwszy od 2004 r. do końca 2024 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż **1 513** transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponadto, w **713** przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku **779** transakcji Minister, wobec braku woli stron transakcji do doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami ustawy, wystąpił z pozwami do sądów o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji.

Rys. 22 - Liczba transakcji, w których Minister wystąpił z pozwami o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji w latach 2019-2024



W związku z transakcjami zawartymi niezgodnie z przepisami ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji skierował w 2024 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości **17** informacji dotyczących sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego wadliwą czynność prawną, w postaci sporządzenia wadliwego aktu notarialnego z udziałem cudzoziemca, bez sprawdzenia wszystkich dokumentów i danych, które wskazywały na potrzebę uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na dokonanie transakcji.

## PODSUMOWANIE

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest aktem prawnym reglamentującym nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce.

W 2024 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie 2 310 wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2023 odnotowano 38,65% wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W 2024 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał 1 121 zezwoleń na nabycie 1 548 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 75,24 ha.

Tab. 28 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2024	osoby fizyczne	1109	73,50
	osoby prawne	3	1,44
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	9	0,30
	Razem	1121	75,24

W ramach ww. liczby 1 121 zezwoleń 199 zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych o łącznej powierzchni 33,80 ha. Wśród 199 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych 7 zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni 0,91 ha.

Tab. 29 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2024	osoby fizyczne	198	33,65
	osoby prawne	1	0,15
	Razem	199	33,80

Tab. 30 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2020-2024

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
<b>2024</b>	<b>1121</b>	<b>75</b>
2023	900	73
2022	729	55
2021	598	46
2020	429	45

W 2024 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **479 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 29 779,96 m<sup>2</sup>** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej.

Tab. 31 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych wydane w latach 2020-2024

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia lokali objęta zezwoleniami (w m <sup>2</sup> )
<b>2024</b>	<b>479</b>	<b>29 779,96</b>
2023	341	20 215,70
2022	261	15 929,40
2021	176	11 240,06
2020	158	9 731,17

W omawianym roku wydano **23 zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 126,30 ha nieruchomości położonych w Polsce.** W przypadku 2 zezwoleń decyzja dotyczyła udziałów i akcji w spółkach będących jednocześnie właścicielami nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych o powierzchni 1 918,56 m<sup>2</sup>.

Tab. 32 - Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych wydane w latach 2020-2024

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
<b>2024</b>	<b>23</b>	<b>126</b>
2023	42	159
2022	11	121
2021	11	222
2020	26	159

W 2024 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **143 decyzje odmawiające** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów, w tym jedną decyzję w związku ze sprzeciwem Ministra Obrony Narodowej i jedną w związku ze sprzeciwem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Celem prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych i objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem oraz bez obowiązku uzyskania zezwolenia jest nie tylko monitorowanie tendencji w tym zakresie i analiza skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych) nabywaniem konkretnych rodzajów nieruchomości ale również zapewnienie bezpieczeństwa obrotu przez analizę legalności dokonanych przez cudzoziemców nabyć.

W 2024 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **38 284** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. Na podstawie tego dokonano **30 393** wpisy do rejestrów, tj. **30 051** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz **342** wpisy z zakresu nabycia ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Analizując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu należy stwierdzić, że analogicznie do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2024 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **9 485** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **4 844,31 ha** (w tym 1322 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1 276,15 ha),
- na podstawie **20 566** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **1 450 347,23 m<sup>2</sup>**.

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano **85** transakcji dotyczących nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **2 175,72 ha**.

W 2024 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w ramach posiadanych kompetencji ustawowych podjął inicjatywę mającą na celu zwiększenie ochrony bezpieczeństwa w zakresie obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W jej wyniku minister właściwy do spraw wewnętrznych został ujęty na liście podmiotów, o których mowa w art. 105 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r., poz. 1124, z późn. zm.) i stał się uprawniony do pozyskiwania informacji i analiz finansowych od Generalnego

Inspektora Nadzoru Finansowego. Pozyskane uprawnienie pozwoli na bardziej szczegółową weryfikację źródeł pochodzenia środków finansowych na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, a więc wpłynie pozytywnie na bezpieczeństwo finansowe państwa i bezpieczeństwo obrotu.

Ponadto wprowadzono obowiązkową dodatkową weryfikację każdego cudzoziemca na liście osób i podmiotów, wobec których, na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw wewnętrznych, stosowane są środki, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 2024 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 507, z późn. zm.).

Dostrzegając z kolei potrzebę podjęcia działań w kierunku wprowadzenia nowych rozwiązań organizacyjnych, zmierzających do zapewnienia najwyższych standardów w zakresie monitorowania nabywania nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zainicjował prace grupy roboczej, z przedstawicielami Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwa Sprawiedliwości, Krajowej Rady Notarialnej, której zadaniem jest opracowanie propozycji zmian legislacyjnych umożliwiających cyfryzację realizacji obowiązków wynikających z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Przesyłanie dokumentów do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w wersji elektronicznej umożliwi wyeliminowania przypadków nieprzesyłania lub nieterminowego przesłania przez notariuszy aktów notarialnych oraz zapewnieni zwiększenie bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2024 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwracam się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie.

**Minister**

**Spraw Wewnętrznych i Administracji**



**Tomasz Siemoniak**