

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **KOMISJI ADMINISTRACJI I SPRAW
WEWNĘTRZNYCH
(NR 106)
z dnia 29 kwietnia 2026 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych (nr 106)

29 kwietnia 2026 r.

Komisja Administracji i Spraw Wewnętrznych, obradująca pod przewodnictwem posła **Konrada Frysztaka (KO)**, zastępcy przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła:

- poprawkę zgłoszoną w czasie drugiego czytania do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z uregulowaniem funkcjonowania lotnictwa służb porządku publicznego (druki nr 2395 i 2408),
- sprawozdanie ministra spraw wewnętrznych i administracji z realizacji w 2025 r. Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (druk nr 2420).

W posiedzeniu udział wzięli: **Czesław Mroczek** i **Magdalena Roguska** sekretarze stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Igor Amarowicz**, **Gabriela Borowa** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych; **Tomasz Czech**, **Piotr Podczaski** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Konrad Frysztak (KO):

Dzień dobry. Witam państwa bardzo serdecznie.

Otwieram posiedzenie Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych z porządkiem dziennym dostarczonym państwu – dzisiaj mamy dwa punkty.

Witam pana ministra Czesława Mroczka, sekretarza stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji. Witam panią minister Magdalенę Roguską, sekretarz stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji wraz ze współpracownikami.

Szanowni państwo, przystępujemy do rozpatrzenia porządku dziennego: punkt nr 1 – rozpatrzenie poprawki zgłoszonej w czasie drugiego czytania do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z uregulowaniem funkcjonowania lotnictwa służb porządku publicznego. To są druki nr 2395 i nr 2408. Czy pan minister zechce się ustosunkować krótko do tej poprawki, która przyszła do nas z Senatu?

Legislator Piotr Podczaski:

Z drugiego czytania.

Przewodniczący poseł Konrad Frysztak (KO):

Z Sejmu, z drugiego czytania. Przepraszam.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji Czesław Mroczek:

Dziękuję bardzo.

Panie przewodniczący, szanowni państwo, ta poprawka jest efektem dyskusji rozpoczętej przez nas podczas pierwszego czytania i wątpliwości zgłoszonych przez Biuro Legislacyjne. Jeżeli pan przewodniczący i państwo pozwolicie, to poprosiłbym pana dyrektora Mariusza Cichomskiego, żeby krótko omówił tę poprawkę. Oczywiście prosimy o jej poparcie.

Przewodniczący poseł Konrad Frysztak (KO):

Dziękuję bardzo.

Proszę, panie dyrektorze.

Zastępca dyrektora Departamentu Porządku Publicznego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji Mariusz Cichomski:

Panie przewodniczący, szanowni państwo, chodzi o określenie czasu wykonywania lotów, udziału w operacjach lotniczych przez personel cywilny. Dotychczasowy akt wykonawczy, który normuje tę sferę, dotyczy funkcjonariuszy Straży Granicznej. Natomiast w przypadku SG jest tak,

że wąska grupa personelu lotniczego – tego, który wykonuje również loty – jest personelem cywilnym. W związku z tym trzeba przyjąć rozwiązania szczególne, które pozwolą bezpośrednio powiązać czas wykonywania służby przez funkcjonariuszy i rozkład tego czasu służby razem z czasem pracy pracowników, żeby mogli wykonywać wspólne loty. Dziękuję uprzejmie.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję.

Czy są pytania, uwagi do poprawki? Czy jest sprzeciw do poprawki? Nie widzę. Stwierdzam zatem, że poprawka została przyjęta. Bardzo dziękuję.

A teraz musimy wybrać posła sprawozdawcę. Zgłaszam panią posłankę Pępek. Czy są inne zgłoszenia? Nie widzę. Pani posłanka się zgadza?

Posel Małgorzata Pępek (KO):

Tak.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję.

Stwierdzam zatem, że wybraliśmy panią posłankę Pępek jako sprawozdawcę.

Bardzo dziękuję, panie ministrze.

Przystępujemy do rozpatrzenia punktu nr 2 – rozpatrzenia sprawozdania ministra spraw wewnętrznych i administracji z realizacji w 2025 r. Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Bardzo proszę, pani minister.

Sekretarz Komisji Gabriela Borowa:

Teraz będzie przerwa techniczna, bo będzie prezentacja.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

OK. Sekundka przerwy technicznej i oddam głos pani minister.

[Po przerwie]

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Jesteśmy gotowi z prezentacją, zatem oddaję głos pani minister Magdalenie Roguskiej. Bardzo proszę.

Sekretarz stanu w MSWiA Magdalena Roguska:

Bardzo dziękuję.

Szanowny panie przewodniczący, szanowni państwo posłowie, za chwilę przejdziemy do prezentacji, w której w szczegółach przedstawimy résumé ze sprawozdania, które zostało złożone zgodnie z delegacją ustawową i które dzisiaj jest rozpatrywane. Szanowni państwo... Już mogę, panie przewodniczący?

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Tak. Bardzo proszę, pani minister.

Sekretarz stanu w MSWiA Magdalena Roguska:

Szanowni państwo, minister spraw wewnętrznych i administracji realizuje zadania wynikające z ustawy. Prowadzi w ramach tych zadań postępowania administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców oraz prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń. Ustawa, o której mówimy, w oparciu której działamy jest zgodna z wymogami prawa europejskiego, w szczególności w zakresie swobód europejskich przysługujących obywatelom i przedsiębiorcom państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym i Konfederacji Szwajcarskiej.

Jeśli chodzi o 2025 r., to do MSWiA wpłynęły 2582 wnioski o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także udzielanie promes na wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości. W 2025 r. minister wydał 2005 decyzji zezwalających cudzoziemcom na nabycie nieruchomości. O tym, jak się rozkładały, jeśli chodzi o udział poszczególnych narodowości, będziemy mówić szerzej w prezentacji. Państwo mają to wszystko w sprawozdaniu.

Jeśli chodzi o decyzje odmawiające – bo zawsze rozmawiamy na ten temat na posiedzeniach Komisji w Sejmie – to w 2025 r. minister wydał 162 decyzje odmawiające cudzoziemcom

udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych, lokali, udziałów i akcji. Decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską lub spełnienia innych ustawowych przesłanek, które uzasadniały wydanie odmowy. Ustawa określa warunki, na których takie decyzje są wydawane. Inne przesłanki to także: nieudokumentowane źródła pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości albo niedostarczenie innych dokumentów, które są w tym postępowaniu administracyjnym niezbędne. Przesłanką niezwykle istotną jest także ryzyko zagrożenia obronności bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego.

W czasie badania, o którym mówimy – każdego wniosku – minister występuje przy każdym złożonym wniosku o zezwolenie do ministra obrony narodowej, szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, komendanta głównego SG, komendanta głównego Policji. To, co jeszcze jest elementem prowadzonego postępowania, to także ministerialne badanie źródła pochodzenia środków finansowych, które mają zostać przeznaczone na nabycie tej nieruchomości lub udziałów. Badanie polega na sprawdzeniu, czy pochodzą z legalnego źródła, a nie na przykład z szarej strefy czy z przestępstw.

Od 2025 r. wprowadziliśmy stałą, systemową współpracę informacyjną z Generalnym Inspektorem Informacji Finansowej i Krajową Administracją Skarbową w zakresie weryfikacji źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców. Jesteśmy przekonani, że ścisła współpraca znacząco wpływa na jakość postępowania administracyjnego i na to, by badanie bezpieczeństwa finansowego państwa, bezpieczeństwa obrotu było jak najpełniejsze.

Tak jak mówiłam, dużo danych statystycznych pokażemy za chwilę w sprawozdaniu. Chciałabym tylko podkreślić, że około 92% wszystkich zarejestrowanych transakcji stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia. Ta wartość jest właściwie w tych samych granicach, co wartość z lat ubiegłych. Tutaj mamy analogię. Z danych zgromadzonych w prowadzonych rejestrach wynika także, że w 2025 r. cudzoziemcy – zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, ale także bez obowiązku ubiegania się o nie – nabyli nieruchomości gruntowe, w tym także nieruchomości rolne i leśne, o łącznej powierzchni około 4 tys. hektarów. Te wartości są niższe niż w latach ubiegłych.

Szanowni państwo, to, co chciałam podkreślić odnośnie do troski z państwa strony – co wynikało ze zgłoszeń, które pojawiały się w toku pracy Komisji w poprzednich latach – to to, że minister spraw wewnętrznych i administracji we współpracy z ministrem sprawiedliwości i Krajową Radą Notarialną przygotował projekt ustawy o zmianie Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. Jesteśmy już w tej chwili po Stałym Komitecie Rady Ministrów, więc ustawa jest przygotowana do tego, by była procedowana przez Radę Ministrów i – mam nadzieję – już w bardzo niedalekim czasie wpłynie ona do Sejmu i będzie przedmiotem obrad Komisji i parlamentu.

Ten projekt ustawy ma na celu wprowadzenie elektronicznego trybu przekazywania przez notariuszy dokumentów dotyczących dokonywanych przez cudzoziemców nabyć nieruchomości oraz udziałów i akcji. Będzie także określała cyfrowe, konieczne rozwiązania organizacyjne zmierzające do zapewnienia tych standardów. W naszym przekonaniu – i tak jest przygotowywana – znacząco usprawni przepływ informacji pomiędzy notariatem a ministrem spraw wewnętrznych i administracji.

Szanowni państwo, czas na prezentację. Oddam głos pani dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji Justynie Kurek, a potem, jak rozumiem, będzie czas na debatę. Będziemy gorąco prosić państwa o akceptację przedstawionego sprawozdania. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję i proszę o zabranie głosu panią dyrektor Justynę Kurek.

Dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji Justyna Kurek:

Dziękuję uprzejmie.

Pani minister, panie przewodniczący, szanowni państwo, w kontynuacji wskazanych przez panią minister elementów pozwolę sobie przedstawić główne trendy, jakie wynikają z realizacji przez ministra ustawy w roku 2025. Przede wszystkim kwestia wskazana przez panią minister, czyli prace nad siódmą od 1920 r. nowelizacją ustawy o nabywaniu nieruchomości przez

cudzoziemców, adresującą również głosy pochodzące od państwa, które padały w czasie posiedzeń Komisji w roku poprzednim, jeszcze w latach ubiegłych, również na posiedzeniach plenarnych.

Celem nowelizacji jest wypracowanie rozwiązań, które umożliwią nam bardziej efektywne monitorowanie rynku obrotu nieruchomościami. Dzięki nowym rozwiązaniom cyfrowym będziemy dążyć do eliminacji czynników ryzyka związanych z opóźnieniami w przekazywaniu nam kluczowych dla monitorowania rynku dokumentów – aktów notarialnych czy umów z obszaru obrotu kapitałowego, jak również aktów poświadczenia dziedziczenia, czyli dokumentów pochodzących od notariuszy – bo to one stanowią większość dokumentów, na podstawie których możliwa jest realizacja zadań ministra w obszarze prowadzenia rejestru, czyli monitorowania transakcji i dbałości o legalność tychże transakcji.

Poświęciliśmy dużo pracy i uwagi, żeby wypracowane rozwiązania – o których będziemy w szczegółach rozmawiać w czasie prac parlamentarnych – mogły być zastosowane efektywnie już od momentu wejścia ich w życie. Chcieliśmy, aby wykorzystać już istniejące rozwiązania technologiczne, informatyczne, aby nie tworzyć systemów nowych, mając na uwadze, że dane już w systemach państwowych są. Też są stworzone systemy adekwatne do potrzeb i zaspokajające potrzeby ministerstwa. Wypracowane rozwiązania – przy których bardzo mocno wzięliśmy pod uwagę kwestie technicznych możliwości zarówno po stronie ministerstwa, jak i po stronie systemów notarialnych – zagwarantują kwestie bezpieczeństwa przesyłu danych, ale przede wszystkim umożliwią administracyjnie i technicznie dokonywanie przekazywania dokumentów przez notariuszy bez konieczności wprowadzania przez nich nowych rozwiązań administracyjnych, technicznych czy ponoszenia nowych, dodatkowych znaczących kosztów w tym zakresie.

Jeżeli chodzi o kwestię samej ustawy i wpływu kluczowych zasad w ustawie na treść sprawozdania i dane, to kluczowym pozostaje fakt zgodności ustawy z prawem unijnym. Jak co roku obywatele państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej nabywają znaczącą liczbę nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej. Objęci są oni zwolnieniem – podobnie jak obywatele polscy, którzy chcieliby nabywać nieruchomości na terenie państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej. To zwolnienie jest wyjątkiem od generalnej zasady konieczności uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Natomiast mamy również grupę innych zezwoleń, które bezpośrednio wpływają na liczby, które widzimy w sprawozdaniu, oraz również na trendy roku 2025. Możliwym jest bowiem nabywanie bez konieczności uzyskiwania zezwolenia: samodzielnych lokali mieszkalnych poza strefą nadgraniczną; samodzielnych lokali użytkowych o przeznaczeniu garażowym. Możliwe jest również nabywanie bez konieczności uzyskiwania zezwolenia w sytuacji, w której mamy odpowiedni okres zamieszkiwania na terytorium Rzeczypospolitej od czasu uzyskania pozwolenia na pobyt stały w zależności od tego, czy nabycie jest do majątku osobistego, czy do majątku małżeńskiego. W końcu już mamy zwolnienia związane z nabywaniem: między osobami uprawnionymi do dziedziczenia ustawowego; na cele statutowe. Kwestie te pozostają istotne, bo przede wszystkim widać je w trendach co do liczb nabytych nieruchomości, wielkości obszarów, liczb wpisanych transakcji.

Ale kwestie wyjątków wpływają również na liczbę zidentyfikowanych przez ministra nieprawidłowości w zawieranych transakcjach. Otóż identyfikujemy, że najwięcej nieprawidłowości pochodzi z niewłaściwej interpretacji przedstawionych wyjątków przez strony transakcji. Jako organ staramy się te kwestie rozjaśniać w przekazywanych nam pytaniach, w informacjach ogólnych, również wskazanych na stronach internetowych. Niemniej jednak bardzo często omyłki czy niewłaściwe sformułowanie czynności notarialnych dotyczą interpretacji pojęcia lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym, niewłaściwego obliczenia cenzusu okresu czasu przebywania na terytorium Rzeczypospolitej.

Na dane wskazane w sprawozdaniu za rok 2025 mają również wpływ zdarzenia, które nie podlegają rejestracji. W roku 2025 mieliśmy znaczącą liczbę transakcji, które nie zostały ujęte w rejestrze. Zostały przesłane do ministra wbrew konieczności przekazywania danych. Kwestie te dotyczą przede wszystkim dziedziczenia ustawowego – jeżeli mamy dziedziczenie ustawowe, ono nie podlega rejestracji przez ministra. Dodatkowo kwestie dotyczące nabywania akcji w spółkach, które są przeznaczone do objęcia na rynku regulowanym, jak również kwestie dotyczące funduszy inwestycyjnych czy przekształcenia spółek prawa handlowego. W zakresie dziedziczenia istotną kwestią być może jest również kwestia tego, że dziedziczenie testamentowe, jeżeli spadkobierca testamentowy jest jednocześnie spadkobiercą ustawowym, również

nie podlega rejestracji przez ministra. Kwestie te wydają nam się istotne, ponieważ wyraźnie wskazują na różnice co do lat poprzednich, jeżeli chodzi o dane statystyczne.

Jeżeli chodzi o wnioski o uzyskanie zezwolenia, które wpłynęły do ministra, obserwujemy stały trend wzrostowy. Nie jest on tak duży jak różnica między latami 2023 i 2024, niemniej jednak w tym zakresie utrzymuje się również w 2026 r. W obrębie samych wniosków jest również znacząca różnica między wnioskami, które dotyczą nabycia nieruchomości, a tymi dotyczącymi obrotu kapitałowego – również utrzymuje się ona od lat jako trend stały i dotyczy także dokumentów przesyłanych z już zawartych transakcji. W zakresie tych ostatnich, czyli wykonywania obowiązku rejestracji transakcji i badania ich legalności przez ministra, należy zwrócić uwagę na to, że wpłynęło więcej dokumentów do ministra, ale jednocześnie dokonano mniej wpisów do rejestru. Tak jak już wskazałam, wynika to z tego, że wpłynęło dużo więcej dokumentów, które nie podlegają rejestracji, czyli wynikają z nadmiarowej interpretacji obowiązków przekazywania danych do ministra.

W zakresie kwestii związanych z decyzjami zezwalającymi, tak jak wspomniała pani minister, wydanych zostało 2005 decyzji. Wzrost w zakresie wydawanych decyzji administracyjnych co do nieruchomości gruntowych jest bezpośrednio powiązany ze wzrostem liczby nabywanych lokali bez konieczności uzyskiwania zezwolenia i nabywaniem w związku z tym przez nabywców części wspólnych w lokalach, komórkach lokatorskich, na placach zabaw czy w drogach dojazdowych, na które już trzeba uzyskiwać w tym zakresie zezwolenie. Jedno zostało wydane na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego. Było to Wielkie Księstwo Luksemburga – 0,2 ha w województwie mazowieckim: nabycie w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ale ustawa ta wskazuje wyraźnie na kompetencje ministra i na konieczność uzyskania zezwolenia.

Natomiast chciałabym się chwilę zatrzymać przy decyzjach odmownych, gdyż one pokazują kluczowe trendy i kluczowe działania ministra w zakresie dbałości o bezpieczeństwo obrotu i wzmocnienie nadzoru ministra nad rynkiem obrotu nieruchomościami z cudzoziemcami. Szanowni państwo, przede wszystkim w 2025 r. nie wpłynął żaden sprzeciw ministra obrony narodowej ani ministra właściwego do spraw rozwoju wsi co do transakcji, które rozpatrywaliśmy. Decyzje odmowne dotyczą innych okoliczności. Podobnie jak w latach poprzednich były one związane z bezpieczeństwem państwa i porządkiem publicznym. Nasze decyzje bazują na informacjach pochodzących od organów współpracujących, czyli Policji, SG, ABW. To z nimi są głównie związane. Ale pojawił się wyraźny, potwierdzony orzecznictwem sądowym sygnał, że podejmowane przez ministra działania związane z interpretacją i oceną zachowań, które mogą nosić znamiona czynów zabronionych albo są etycznie nieakceptowalne przez społeczność, powinno się odnosić do znaczenia i do bezpieczeństwa nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, a nie bezpośrednio, i jedynie wiązać z oceną prawnokarną danego czynu. Cieszymy się, że również sądy dostrzegły właściwość takiej oceny działania przez ministra.

Ale, co pozostaje istotne, 2025 r. to jest pierwszy rok, w którym więcej decyzji zostało wydanych z innego powodu, mianowicie ze względu na brak wykazania przez cudzoziemców legalnych źródeł pochodzenia środków przeznaczonych na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Nie chodzi o to, że cudzoziemcy nie byli w stanie w ogóle wykazać legalności wszystkich środków na daną transakcję, ale nawet części. Minister bardzo szczegółowo i drobiazgowo podchodzi do badania legalności źródeł co do całej kwoty przeznaczonej na transakcję przez cudzoziemca. Kwestia ta ma odzwierciedlenie w liczbie wydanych w tym zakresie decyzji.

Niewątpliwie wpływ na tę kwestię miała również, tak jak pani minister wskazała, aktywna współpraca z GIIF i z KAS, jak również z organami realizującymi zadania w obszarze sankcyjnym. Dzięki uzyskanym nowym źródłom wiedzy, analizom i danym mamy możliwości szerszego, bardziej szczegółowego badania przepływów finansowych, ale również takich źródeł jak dywidendy pochodzące ze spółek w szczególności mających siedzibę poza EOG. O tym, że nasze działania są skuteczne, może świadczyć to, że w 2025 r. wpłynęły jedynie 22 skargi do wydanych decyzji odmownych i żadna z nich nie dotyczyła decyzji, która była wydana na podstawie źródeł pochodzenia środków finansowych w tym obszarze.

Przechodząc z kolei do samej liczby dokonanych wpisów, tak jak pozwoliłam sobie wskazać, liczba ta zmalała w stosunku do roku poprzedniego. Spadki obserwujemy zarówno w zakresie wpisu odnośnie do lokali, jak i nieruchomości gruntowych, są także niewielkie w zakresie

transakcji kapitałowych. Natomiast utrzymuje się trend związany z dużą różnicą nabyć i dokonanych transakcji bez zezwolenia verso te dokonane na podstawie zezwoleń. W tym miejscu chciałam wyjaśnić, że wskazana w tabeli liczba transakcji zarejestrowanych za zezwoleniem, która jest różna od liczby wydanych decyzji, wynika z tego, że decyzja zezwoleniowa jest decyzją administracyjną ważną dwa lata. W związku z tym to tylko i wyłącznie od stron transakcji zależy, kiedy – oraz czy w ogóle – będą chciały skorzystać z tej decyzji i nabyć nieruchomość na podstawie wydanego zezwolenia. Stąd transakcje dokonane za zezwoleniem w roku 2025 obejmują zezwolenia wydane w 2025 r., ale również w roku 2024 i 2023. Stąd różnica w tym zakresie.

Przechodząc do kwestii nieruchomości gruntowych i wydanych zezwoleń na nie, pytania może wzbudzić znacząco wyższa od lat poprzednich liczba hektarów. Natomiast w tym zakresie ważne jest zwrócenie uwagi na jednostkową transakcję, jaka miała miejsce w roku 2025, która dotyczyła 31 ha nabytych w ramach rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomości położone były na terenie województwa zachodniopomorskiego. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi nie przedstawiał sprzeciwu co do tej transakcji. Te liczby, jeżeli chodzi o hektary, rosną też w związku ze wzrostem liczby wydanych decyzji na nieruchomości – w szczególności ze względu na wzrost liczby lokali nabytych bez konieczności uzyskiwania zezwoleń.

Jeżeli chodzi o trendy w zakresie obywatelstwa i to, kto najchętniej uzyskuje zezwolenia, to są to obywatele i przedsiębiorcy z Ukrainy i Białorusi. Najchętniej występowano o zezwolenia w odniesieniu do nieruchomości położonych w województwie zachodniopomorskim, mazowieckim i małopolskim. Ten trend jest również związany z tym, że najchętniej nabywane są lokale na terenie dużych aglomeracji. Jeżeli chodzi o transakcje faktycznie dokonane, obserwujemy spadek w zakresie nieruchomości gruntowych. Najchętniej nabywane były przez obywateli z EOG, na terenie województwa mazowieckiego, dolnośląskiego i zachodniopomorskiego.

Jeżeli chodzi o nieruchomości rolne i leśne, to w zakresie kwestii związanych z wydawaniem zezwoleń obserwujemy jednostkową transakcję 31-hektarową. Jeżeli ją odejmiemy, trend będzie stały. Największe zainteresowanie było wśród obywateli Ukrainy i Białorusi – nabycia na terenie województwa mazowieckiego i wielkopolskiego. Jeżeli chodzi o powierzchnie nabytych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych, to obserwujemy niewielki wzrost. Natomiast chciałam zwrócić państwa uwagę na to, że mamy wyraźny spadek w zakresie nabycia nieruchomości stricte leśnych. To jest nowa okoliczność w zakresie sprawozdawczym. Najchętniej nieruchomości rolne i leśne nabywają obywatele z państw członkowskich EOG.

Przechodząc do kwestii lokali, w której mamy największe wzrosty w zakresie wydawanych zezwoleń, poza liczbami chciałam zwrócić państwa uwagę na bardzo wyraźny w roku 2025 – w poprzednich latach nie było to jeszcze tak wyraźne, dlatego o tym nie mówiliśmy – trend związany z tym, że 57% zezwoleń dotyczy rynku pierwotnego. Z kolei 64% z tej liczby dotyczy zezwoleń wydawanych na lokale w Gdańsku. Największym zainteresowaniem w zakresie zezwoleń cieszą się lokale w województwie pomorskim i zachodniopomorskim. Tutaj również o zezwolenie najchętniej ubiegają się obywatele Ukrainy oraz Białorusi.

Jeżeli chodzi o trendy w zakresie transakcji dokonanych, to obserwujemy niewielki spadek ich łącznej liczby. Natomiast jeżeli chodzi o lokale mieszkalne, to obserwujemy wzrost i lokale najchętniej kupują obywatele Ukrainy i Białorusi – EOG jest na trzecim miejscu. Najchętniej lokale kupowane są w dużych aglomeracjach – Warszawa, Wrocław i Kraków – co zresztą widać w całym trendzie. Kupowane są lokale bez konieczności uzyskiwania zezwolenia, co z kolei przekłada się na liczbę zezwoleń w zakresie nieruchomości, części wspólne, co do których już zezwolenia są niezbędne.

Jeżeli chodzi o kwestię obrotu kapitałowego, to pozostaje on w niewielkim trendzie w stosunku do nabyć nieruchomości. To jest poziom rzędu 1,5% co do wszystkich transakcji zrealizowanych w roku 2025. Jest to trend stały w tym zakresie. Nie obserwowaliśmy dużych, odbiegających od standardu transakcji, jak bywało to w latach poprzednich. Istotnym pozostaje, że nie każde nabycie wymaga naszego zezwolenia. Przede wszystkim kluczowym jest to, żeby spółka mająca siedzibę w Polsce była właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Bardzo często pojawiają się wątpliwości w tym zakresie. Oprócz tego samo nabycie musi powodować, że spółka staje się spółką kontrolowaną przez cudzoziemca – a jeżeli już jest kontrolowana, to wtedy nabycie tylko przez cudzoziemców, którzy jeszcze nie są właścicielami czy nie są udziałowcami bądź akcjonariuszami w tym zakresie. Jeżeli chodzi o transakcje faktycznie dokonane, to jednak dotyczą one spółek, które posiadają nieruchomości gruntowe, a nie lokale mieszkalne czy użytkowe.

Kończąc – nie powtarzając już kwestii, które wskazywała pani minister, a które pozwoliłam sobie również omówić – w roku 2025 wzmocniłszy kwestie związane z dbałością o bezpieczeństwo, w szczególności w obszarze finansowym, ale również kontynuowaliśmy kwestie wzmocnienia dbałości o bezpieczeństwo, porządek publiczny, współpracy z Policją, ABW, SG. Wzmocniliśmy się poprzez nowe narzędzia i współpracę z GIIF i KAS. Realizujemy zmianę do Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która również wzmocni nas w zakresie monitoringu i dbałości o legalność. Wpisaliśmy się również w proces sankcyjny poprzez aktywną współpracę z organami odpowiedzialnymi za tę instytucję. Uprzejmie dziękuję.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję. Dziękuję pani minister. Dziękuję pani dyrektor.

Otwieram listę mówców. Czy są pytania? Bardzo proszę, pan poseł Siarka.

Poseł Edward Siarka (PiS):

Panie przewodniczący, pani minister, mam pytanie odnośnie do sprzedaży gruntów leśnych cudzoziemcom. Czy państwo na poziomie ministerstwa są w stanie rozróżnić, czy mówimy tu o sprzedaży lasu, czy też gruntu, który w ewidencji gruntów jest często oznaczony jako las, a niekoniecznie tym lasem jest? Czy jesteście państwo w stanie to rozróżniać? Krótkie pytanie. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję, panie pośle.

Zbierzemy kilka pytań i wtedy poproszę panią minister o odniesienie się. Pan poseł Zieliński, bardzo proszę.

Poseł Jarosław Zieliński (PiS):

Od paru lat w sprawozdaniach dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców pojawiał się problem opóźnień w przekazywaniu przez notariuszy aktów notarialnych.

Pani minister, pani dyrektor, mówiłyście panie o projektach zmian w ustawie, o zwiększeniu tego monitoringu, ale to brzmiało dość ogólnikowo. Proszę odpowiedzieć na pytanie, czy jest przewidywany przez państwa mechanizm ustawowy, zwłaszcza wobec tych, którzy nie spełniają sankcji wobec notariuszy, nie spełniają wymogów wynikających z przepisów? Bo taki był postulat kierowany już wielokrotnie. Jak zrobić, co zrobić, żeby ta sprawa została uregulowana? Bo można monitorować, analizować, ale jeżeli notariusz nie przekazuje – czasem długo, być może wcale – aktów notarialnych na czas, to trudno kontrolować prawidłowość, transparentność, zgodność z prawem tych transakcji. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję, panie pośle.

A teraz o zabranie głosu proszę panią posłankę Zofię Czernow.

Poseł Zofia Czernow (PiS):

Chciałam zapytać. Analizując materiały, zauważyłam, że szczególnie województwo zachodniopomorskie jest przedmiotem dużego zainteresowania cudzoziemców, jeżeli chodzi o nabywanie gruntów rolnych i leśnych – i to jest znacząca różnica w porównaniu do innych województw. Biorąc pod uwagę, że Ukraińcy najczęściej kupują te nieruchomości, chciałam się zapytać, czy analizowane jest to, dlaczego? Bo jeżeli chodzi o lokale, to to jest zrozumiałe, że pomorskie może być. Natomiast jeżeli chodzi o grunty rolne i leśne, to myślę, że pytanie, dlaczego i odpowiedź na to pytanie jest bardzo ważna i potrzebna. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję, pani posłanko.

Proszę o zabranie głosu pana posła Ściebiorowskiego. Bardzo dziękuję.

Poseł Łukasz Ściebiorowski (KO):

Dziękuję, panie przewodniczący, pani minister.

Pytanie, jak w tych statystykach są uwzględniane osoby z podwójnym obywatelstwem, w tym polskim? Czy to jest liczone osobno, czy też uwzględniane jako nabycie nieruchomości przez cudzoziemców? Bardzo proszę o odpowiedź. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Dziękuję.

To był ostatni głos w dyskusji. Pani minister, bardzo proszę o ustosunkowanie się do pytań.

Sekretarz stanu w MSWiA Magdalena Roguska:

Bardzo dziękuję.

Odpowiem na część pytań. Poproszę też panią dyrektor o to, żeby powiedziała o pewnych kwestiach z praktyki departamentu, który rozpatruje poszczególne sprawy, bo nie wszystko to, o co państwo pytacie, jest uregulowane ustawowo, a też nie mamy narzędzi do tego, żeby badać choćby powody, dla których osoby wybierają akurat województwo zachodniopomorskie czy pomorskie. To są raczej analizy, które trzeba byłoby prowadzić w konkretnych rozmowach i w ten sposób ten trend badać. My badamy sprawę od strony administracyjnej i przedstawiamy państwu dane, które z tego wynikają.

Jeśli chodzi o sprzedaż gruntów leśnych i pierwsze pytanie o to, w jaki sposób weryfikujemy, czy to jest las, czy leśne przeznaczenie gruntu – weryfikujemy, jeśli chodzi o dostępne ewidencje, ale też wielokrotnie pracownicy, analizując takie sytuacje, występują z pytaniami do nadleśnictw w tej sprawie, pytając o konkretne działki, o konkretne obszary. Jeśli będzie potrzeba uszczegółowienia, to za chwilę poproszę panią dyrektor w tej sprawie. Czy ewentualnie mamy dane? Bo rozumiem, że było też pytanie, czy mamy dane, ile wprost z tych gruntów leśnych to jest las. Za chwilę oddam głos pani dyrektor.

Pytanie, które dotyczyło sankcji wobec notariuszy za nieterminowe przysyłanie informacji – to jest jednak kompetencja ministra sprawiedliwości. Jeżeli w ciągu roku i współpracy z notariuszami mamy sytuacje, w których widzimy duży problem, to interweniujemy w tej sprawie na linii ministerstwo–ministerstwo. Jesteśmy przekonani, że to rozwiązanie, które będzie w ustawie... Powiedziałam o tym, że zmiana ustaw – o notariacie i dotyczącej nabycia nieruchomości – przewiduje wprost podpięcie do systemów, które będzie ułatwiało przysyłanie danych dostępnych w rejestrach wprost do ministerstwa. Ta ustawa jest po Stałym Komitecie Rady Ministrów, będzie wkrótce na Radzie Ministrów. Mam nadzieję, że już kolejne sprawozdanie, które państwu przedstawimy, będzie w tym zakresie dysponowało pełniejszymi danymi i także będzie nam je łatwiej na bieżąco zbierać. W tej kwestii więc tyle.

Jeśli chodzi o osoby... To znaczy, jeśli mamy obywatela polskiego, to nabycie jest przez obywatela polskiego. Jeśli chodzi o szczegółowe, dodatkowe kwestie dotyczące podwójnego obywatelstwa, to także pani dyrektor – jeśli mamy takie dane, to poprosiłabym, żeby przedstawić je teraz lub przedstawimy na piśmie.

To ja tyle. Panie przewodniczący, poproszę o przekazanie głosu pani dyrektor.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Jasne, bardzo proszę. Widzę posła Skalika, który się zgłasza, ale to po wyczerpaniu odpowiedzi na zadane pytania.

Dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji MSWiA Justyna Kurek:

Bardzo dziękuję.

Uzupełniając pozwoliłabym sobie dopowiedzieć w zakresie pytania dotyczącego gruntów leśnych – co do gruntów, które wskazujemy stricte jako leśne, to nie mamy wątpliwości, że takowe są. Jest oczywistym, że opisy nieruchomości mogą wzbudzać wątpliwości. Dane wynikające z ewidencji również mogą wzbudzać wątpliwości. Dlatego rozstrzygamy każdą wątpliwość poprzez zwracanie się do nadleśnictw, starostwa; badamy kwestie związane z planem uzgodnienia lasu; pytamy o charakter działki. Jeżeli mamy wątpliwości, to nie kwalifikujemy takiego gruntu jako stricte leśnego w tym zakresie.

Co do pytania o szczególne zainteresowanie województwem zachodniopomorskim, to być może odpowiedź co do roku 2025 będzie dotyczyła tej jednostkowej transakcji, na którą pozwoliłam sobie zwrócić uwagę, bo jest to mocna różnica, prawie 31 ha nieruchomości w jednej transakcji, przy czym to było rozszerzenie majątkowej wspólności małżeńskiej w tej kwestii.

Jeżeli chodzi o odpowiedź w zakresie obywatelstwa podwójnego, to tak jak pani minister wskazała – jeżeli mamy obywatelstwo polskie, to nie mamy do czynienia z cudzoziemcem. Jeżeli chodzi o obywatelstwo połączone – EOG i coś poza nim – to w takim wypadku przy transakcji patrzymy przede wszystkim na to, co zostało zakwalifikowane przez notariusza jako właściwe obywatelstwo. Ale zawsze też pytamy i sprawdzamy, czy dana osoba ma podwójne obywatelstwa,

czy nie, żeby wyeliminować ich kwestię w tym zakresie. W sprawozdaniu nie znajdziemy jednak tych danych – bo ich nie agregujemy – żeby wskazać, które konkretnie nabycie dotyczy kogoś, kto ma podwójne obywatelstwa. To można by było sprawdzać *case by case*.

Natomiast w zakresie wydawania zezwoleń każda osoba jest rozpatrywana pod kątem tego, czy ma podwójne obywatelstwo, czy nie, bo to może wpływać na bezpieczeństwo państwa. A w zakresie zawartych transakcji sprawdzamy, co jest ujęte w akcie notarialnym – sprawdzamy to w dostępnych przez nas rejestrach w zakresie badania legalności i jeżeli mamy wątpliwości, to również dopytujemy, bo to wpływa na ocenę, czy transakcja została zawarta zgodnie z przepisami prawa, czy nie. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Konrad Frysztak (KO):

Bardzo dziękuję. Rozumiem, że odpowiedzi zostały udzielone.

A teraz proszę ostatni głos w dyskusji – pan poseł Skalik.

Poseł Włodzimierz Skalik (Konfederacja_KP):

Szanowny panie przewodniczący, pani minister, Wysoka Komisjo, ponieważ problem fałszowania dokumentów dość mocno zarysował się w ubiegłym roku na naradzie w MSWiA i dotyczył głównie nadużyć w korzystaniu z różnych przywilejów i świadczeń socjalnych przez obcokrajowców, to chciałem się zapytać: czy problem fałszywych dokumentów, zwłaszcza fałszywych tłumaczeń oryginalnych dokumentów, ujawniał się w procesie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców?

Przewodniczący poseł Konrad Frysztak (KO):

Dziękuję, panie pośle.

Przypominam sobie, że podobne pytanie – może niezwiązane bezpośrednio z tematem dzisiejszych obrad Komisji, ze sprawozdaniem – zadawał pan wtedy na wspomnianym, spotkaniu.

Pani minister, bardzo proszę.

Sekretarz stanu w MSWiA Magdalena Roguska:

Dziękuję.

W toku naszej współpracy nie miałam od pani dyrektor sygnałów, byśmy mieli z tą kwestią znaczący problem, czy żeby takie sytuacje w ogóle miały miejsce. Ale poproszę panią dyrektor, żeby jeszcze powiedziała być może o ewentualnej skali czy też o tym, w jaki sposób badamy cały proces przed wydaniem lub niewydaniem zezwolenia, bo myślę, że to też pokaże, w jaki sposób ten proces przebiega. To nie jest zwykłe stwierdzenie spełnienia warunków, tylko, tak jak już powiedzieliśmy na wstępie, występowanie do różnych organów po to, by sprawdzić dokładnie zarówno nieruchomość, która jest przedmiotem takiego wniosku, jak i osobę, która z takim wnioskiem występuje. Pani dyrektor, bardzo poproszę jeszcze o szczegóły.

Przewodniczący poseł Konrad Frysztak (KO):

Bardzo proszę, pani dyrektor.

Dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji MSWiA Justyna Kurek:

Bardzo dziękuję.

Uzupełniając – jeżeli chodzi o dokumenty z tłumaczeniami, to nie zidentyfikowaliśmy w roku 2025 takiego zdarzenia, czyli fałszowania dokumentów. Natomiast chciałam podkreślić, że w przypadku wydawania zezwoleń wszystkie dokumenty, które do nas spływają, ich komplet jest przekazywany do organów opiniujących. To znaczy, że jeżeli my nie zauważymy niepokojących okoliczności na dokumencie – bo też mamy możliwość zauważenia – to wszystkie dokumenty są przekazywane do organów opiniujących takich jak ABW, Policja, które już mają wyspecjalizowane metody i możliwości na sprawdzenie. Jeżeli zauważyłyby, że zachodzi taka okoliczność, to niewątpliwie na tę kwestię zwróciłyby nam uwagę.

Jeżeli chodzi zaś o rejestrowane transakcje, to otrzymujemy dokumenty, czyli akt notarialny i weryfikacja dokumentów ciąży na notariuszu, który daną transakcję zawarł. One docierają do nas w sposób wtórny. Ponieważ informujemy ministra obrony narodowej o każdej transakcji, to również ta kwestia w tym obszarze wydaje się być zaadresowana w sposób adekwatny. Dziękuję.

Poseł Włodzimierz Skalik (Konfederacja_KP):

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Bardzo dziękuję.

Stwierdzam, że lista mówców została wyczerpana i zadaję sakramentalne pytanie: czy jest sprzeciw wobec przyjęcia sprawozdania? Sprzeciwu nie widzę, zatem stwierdzam, że sprawozdanie zostało przyjęte.

Pozostał nam do wyboru poseł bądź posłanka sprawozdawca. Zgłaszam panią posłankę Joannę Frydrych. Czy pani poseł wyraża zgodę?

Posel Joanna Frydrych (KO):

Tak, wyrażam.

Przewodniczący poseł Konrad Fryszak (KO):

Wyraża. Dziękuję.

Czy jest sprzeciw wobec wybrania pani poseł Frydrych na sprawozdawcę? Nie widzę. Stwierdzam również, że wybraliśmy panią poseł jako sprawozdawcę.

Dziękuję. W związku z wyczerpaniem porządku obrad stwierdzam zamknięcie posiedzenia Komisji.