



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Minister Spraw Wewnętrznych
i Administracji
DZiK-WZNNAU.0330.1.2026

Druk nr 2420
Warszawa, 27 marca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

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 2025 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

(-) Marcin Kierwiński



Minister Spraw
Wewnętrznych i Administracji

SPRAWOZDANIE

**Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**z realizacji
w 2025 r.**

***ustawy z dnia 24 marca 1920 r.
o nabywaniu nieruchomości
przez cudzoziemców***

Warszawa, marzec 2026 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 2025 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**”.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców 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 zagadnienia związane z prowadzeniem rejestru 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*

SPIS RYSUNKÓW	5
SPIS TABEL	6
WSTĘP	8
ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	9
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	16
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	18
10. Kontrola sądów administracyjnych	19
ROZDZIAŁ II	20
SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2025 - ZEZWOLENIA	20
1. Nieruchomości gruntowe	21
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	24
1.2. Nieruchomości leśne	26
2. Lokale	27
3. Akcje i Udziały	29
ROZDZIAŁ III REJESTR NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJETYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	31
1. Informacje ogólne	31
2. Nieruchomości gruntowe	38
3. Nieruchomości rolne i leśne	42
4. Lokale	45
5. Udziały i akcje	50

ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI	56
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców	56
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	58
PODSUMOWANIE	61

*

1. *Dane statystyczne zaprezentowane w Sprawozdaniu są wynikiem zaokrąglenia wartości z czterech miejsc po przecinku do dwóch miejsc po przecinku.*
2. *Wpis do rejestru oznacza odnotowanie nabycia przez cudzoziemca prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a także nabycia udziału we własności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości.*
3. *W tabelach przedstawiających dane dotyczące województw uwzględniono jedynie województwa, w których były położone nieruchomości objęte zezwoleniem lub transakcją.*

SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1 - Wpływ dokumentów dot. transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców w latach 2020-2025	31
Rys. 2 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025.....	38
Rys. 3 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw.....	39
Rys. 4 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości gruntowych.....	43
Rys. 5 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025.....	43
Rys. 6 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw.....	44
Rys. 7 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw	46
Rys. 8 - Liczba transakcji kapitałowych wpisanych do rejestru w stosunku do wszystkich wpisów	51
Rys. 9 - Liczba aktów przestanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu	56
Rys. 10 - Liczba transakcji, w których Minister wystąpił z pozwami o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji w latach 2020-2025	60

SPIS TABEL

Tab. 1 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw)	22
Tab. 2 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia i liczba nieruchomości wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	22
Tab. 3 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw)	25
Tab. 4 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	25
Tab. 5 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw) ...	26
Tab. 6 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	26
Tab. 7 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia lokali wg województw) .	27
Tab. 8 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia i liczba lokali wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	28
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)	29
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)	30
Tab. 11 - Liczba wpisów do rejestrów w latach 2020-2025	32
Tab. 12 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	33
Tab. 13 - Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	33
Tab. 14 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej	35
Tab. 15 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej i kraju/terytorium pochodzenia nabywcy	36
Tab. 16 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw	40
Tab. 17 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy	40
Tab. 18 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw	44
Tab. 19 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy	45
Tab. 20 - Liczba wpisów dotycząca lokali nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025	46
Tab. 21 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw	47
Tab. 22 - Powierzchnia lokali mieszkalnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji dla wybranych miast	47
Tab. 23 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy	48

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 lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości.....	51
Tab. 25 - 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.....	52
Tab. 26 - 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.....	53
Tab. 27 - 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.....	53
Tab. 28 - 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.....	54
Tab. 29 - 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.....	55
Tab. 30 - Liczba ujawnionych transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy w latach 2020-2025.....	59
Tab. 31 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych.....	61
Tab. 32 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych.....	61
Tab. 33 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2021-2025.....	62
Tab. 34 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych wydane w latach 2021-2025.....	62
Tab. 35 - 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 2021-2025.....	62

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 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 – wprowadzenie w problematykę nabywania nieruchomości przez cudzoziemców,
- w rozdziale II – informacje o zezwoleniach wydanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych („Minister”),
- w rozdziale III - szczegółowe dane z prowadzonego przez Ministra rejestru 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 lit. c lub lit. e ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18, z późn. zm.)¹.

Z uwagi na powyższe unormowania ustawa nie ma 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.

¹ 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 użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego², z którym normy prawa łączą powstanie, 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 wywłaszczonej nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy ustawy stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze przekształcenia na rzecz cudzoziemców prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w oparciu o ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania 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 użytkowania 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 art. 46¹ 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 być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

² 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).

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. 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 w rozdziale I pkt 9 Sprawozdania.

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 2026 r. poz. 60).

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 2025 r. poz. 1653).

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 2025 r. poz. 1691), dalej „k.p.a.” oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2026 r. poz. 143).

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

Minister właściwy do spraw wewnętrznych 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 brak możliwości 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 rozpatrzenie 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 i są wykorzystywane do oceny spełnienia przesłanek warunkujących wydanie zezwolenia na rzecz wnioskodawcy, a także kluczowego 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 2025 r. poz. 514).

Organ, dokonując kontroli wniosku cudzoziemca, w celu ochrony porządku publicznego, jest uprawniony do żądania od wnioskodawcy – oprócz innych wymaganych informacji – szczegółowych danych oraz dokumentów potwierdzających legalne źródło pochodzenia środków finansowych przeznaczonych na nabycie nieruchomości lub udziałów w spółkach będących właścicielami nieruchomości. Badanie źródła pochodzenia środków finansowych stanowi istotny element realizacji celu ochrony bezpieczeństwa państwa, w ramach którego zawiera się również bezpieczeństwo finansowe oraz bezpieczeństwo obrotu gospodarczego. W 2024 r. Minister właściwy do spraw wewnętrznych podjął działania legislacyjne zmierzające do istotnego wzmocnienia mechanizmów weryfikacji legalności środków finansowych przeznaczanych na transakcje nieruchomościowe z udziałem cudzoziemców. W wyniku tych działań, z dniem 1 stycznia 2025 r. wprowadzono stałą i systemową współpracę informacyjną z Generalnym Inspektorem Informacji Finansowej (GIIF) oraz Krajową Administracją Skarbową. Na podstawie przepisów umożliwiających dostęp do danych i analiz GIIF (w szczególności art. 105 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu) Minister pozyskuje materiały umożliwiające przeprowadzenie wieloźródłowej, pogłębionej i efektywnej weryfikacji każdej indywidualnej sprawy. Dzięki podjętym działaniom istotnie zwiększyła się zdolność wykrywania nietypowych i podejrzanych schematów płatności, nastąpiło skuteczniejsze przeciwdziałanie wykorzystywaniu rynku nieruchomości do legalizacji dochodów pochodzących z działalności przestępczej oraz realnie wzmocniono bezpieczeństwo finansowe Rzeczypospolitej Polskiej. Współpraca z Generalnym Inspektorem Informacji Finansowej stanowi obecnie jeden z kluczowych instrumentów wzmocnienia ochrony porządku publicznego w postępowaniach o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców.

Na podstawie analizy gromadzonych w aktach spraw dokumentów Minister weryfikuje również, czy dotychczasowa postawa i zachowanie cudzoziemców nie pozostają w kolizji z zasadami współżycia społecznego oraz czy nie są one sprzeczne z obowiązującymi powszechnie normami prawnymi. Przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania w stosunkach społecznych. W przypadku niezgodności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z interesem państwa lub względami polityki społecznej, wydawana jest decyzja odmawiająca udzielenia zezwolenia.

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 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.

Zasadniczy wpływ na termin rozpatrywania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji spraw związanych z wydawaniem zezwoleń na nabycie nieruchomości mają brak kompletności składanych wniosków, brak reakcji stron lub ich pełnomocników na wezwania organu do uzupełnienia informacji i dokumentów niezbędnych do wydania rozstrzygnięcia, jak również konieczność przeprowadzenia postępowania przez organy współdziałające z Ministrem w wydawaniu decyzji.

7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej

Zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydawane po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, tworzy dla cudzoziemca prawo podmiotowe do 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 konkretnej 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 2025 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 - „promesę”. 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 od art. 1 do art. 3c ustawy, co oznacza, że jest ona decyzją administracyjną. Wydawana jest więc po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego i stosuje się do niej przepisy dotyczące zaskarżania 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 tego środka zaskarżenia, 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 samodzielne lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz nabycie samodzielne lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielne 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 2025 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły **22** skargi na decyzje odmawiające udzielenia zezwolenia. W omawianym roku sprawozdawczym sądy administracyjne wydały **7** prawomocnych orzeczeń w sprawach skarg na decyzje.

Rozdział II

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2025 - ZEZWOLENIA

W 2025 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły łącznie **2 582** wnioski 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 2024 odnotowano **11,77%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **2 539** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **43** wnioski - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie **7 846** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **135** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzednich okresów sprawozdawczych. Ponadto, **98** 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:

- 2 005 zezwoleń,
- 117 promes,
- 162 decyzje odmowne,
- 41 decyzji zmieniających,
- 243 decyzje umarzające postępowanie,
- 44 decyzje wydane w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 5 234 postanowienia (m.in. o zawieszeniu lub podjęciu zawieszzonego postępowania, o przedłużeniu terminu trwania postępowania oraz na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **2 005** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- **1 508** zezwoleń na nabycie **2 136** nieruchomości gruntowych (w przypadku 151 zezwoleń decyzja została wydana jednocześnie na nabycie lokalu i nieruchomości gruntowej),
- **618** zezwoleń na nabycie **669** lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym lokali usługowych oraz udziałów w lokalach niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym),

- **29** zezwoleń na nabycie akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce,
- **1** zezwolenie na nabycie **1** nieruchomości gruntowej na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego.

W **2025 r.** minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **162 decyzje odmawiające** cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów. Przyczyną ich wydania było niewykazanie przez cudzoziemców ich trwałych więzi z Polską, brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. nieudokumentowanie źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub niedostarczenie dokumentów niezbędnych do wydania pozytywnego rozstrzygnięcia) bądź ryzyko zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także niezgodność nabycia nieruchomości z interesem państwa lub względami polityki społecznej.

1. Nieruchomości gruntowe

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

W 2025 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **1 508** zezwoleń na nabycie **2 136** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **120,35 ha**:

- osoby prawne otrzymały **8** zezwoleń na nabycie 16 nieruchomości o łącznej powierzchni **4,64 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **1 500** zezwoleń na nabycie 2 120 nieruchomości o łącznej powierzchni **115,71 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości, w stosunku do których wydano zezwolenia dla osób fizycznych wynosiła około **0,077 ha**.

Ponadto, wydano **1** zezwolenie na nabycie **1** nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim o powierzchni **0,20 ha** na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego Wielkiego Księstwa Luksemburga.

Biorąc pod uwagę powierzchnię nieruchomości, zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 1) zachodniopomorskim (33,88 ha), | 4) dolnośląskim (7,30 ha), |
| 2) mazowieckim (19,14 ha), | 5) pomorskim (7,25 ha), |
| 3) małopolskim (8,84 ha), | 6) śląskim (6,24 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	7,30	263			7,30	263
KUJAWSKO-POMORSKIE	3,84	42			3,84	42
LUBELSKIE	2,76	32	2,76	4	5,52	36
LUBUSKIE	4,76	73	0,13	2	4,89	75
ŁÓDZKIE	5,62	78			5,62	78
MAŁOPOLSKIE	7,40	212	1,43	5	8,84	217
MAZOWIECKIE	19,01	542	0,13	2	19,14	544
OPOLSKIE	2,58	45			2,58	45
PODKARPACKIE	3,40	48			3,40	48
PODLASKIE	2,31	48			2,31	48
POMORSKIE	7,15	319	0,10	1	7,25	320
ŚLĄSKIE	6,24	116			6,24	116
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,53	10			1,53	10
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,96	30			1,96	30
WIELKOPOLSKIE	5,98	201	0,08	2	6,06	203
ZACHODNIOPOMORSKIE	33,88	61			33,88	61
Suma	115,71	2120	4,64	16	120,35	2136

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

- 1) **ukraiński** (1 405 nieruchomości w odniesieniu do 90,23 ha),
- 2) **białoruski** (475 nieruchomości w odniesieniu do 11,96 ha).

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		
Albania	0,12	1			0,12	1
Algieria	0,04	4			0,04	4
Armenia	0,54	4			0,54	4
Australia	0,009	1			0,01	1
Azerbejdżan	0,12	3			0,12	3
Bangladesz	0,25	3			0,25	3
Białoruś	11,96	475			11,96	475
Brazylia	0,62	11			0,62	11
Chiny	0,56	13			0,56	13
Egipt	0,11	2			0,11	2
Grenada	0,40	2			0,40	2
Gruzja	0,10	5			0,10	5
Indie	1,12	28			1,12	28
Irak	0,26	5			0,26	5
Iran	0,15	2			0,15	2
Izrael	0,01	3			0,01	3
Japonia	0,05	1			0,05	1

Kamerun	0,04	1			0,04	1
Kanada	0,40	8			0,40	8
Kazachstan	0,08	3			0,08	3
Kenia	0,15	1			0,15	1
Kirgistan	0,66	1			0,66	1
Kongo	0,39	4			0,39	4
Korea Południowa	0,23	9			0,23	9
Liban	0,09	1			0,09	1
Libia	0,004	1			0,004	1
Meksyk	0,02	5			0,02	5
Mołdawia	0,49	6			0,49	6
Nepal	0,0008	1			0,0008	1
Nigeria	0,11	3			0,11	3
Nowa Zelandia	0,08	1			0,08	1
Pakistan	0,30	2			0,30	2
Peru	0,09	1			0,09	1
Republika Południowej Afryki	0,27	2			0,27	2
Rwanda	0,22	4			0,22	4
Sudan	0,06	2			0,06	2
Syria	0,0008	1			0,0008	1
Tadżykistan	0,13	1			0,13	1
Tajlandia	0,08	1			0,08	1
Tunezja	0,12	1			0,12	1
Turcja	1,12	35			1,12	35
Ukraina	90,23	1405			90,23	1405
USA	1,35	24			1,35	24
Uzbekistan	0,003	1			0,003	1
Wenezuela	0,0006	1			0,0006	1
Wielka Brytania	2,01	21	4,64	16	6,65	37
Wietnam	0,57	8			0,57	8
Zambia	0,002	1			0,002	1
Zimbabwe	0,0006	1			0,0006	1
Suma	115,71	2120	4,64	16	120,35	2136

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat liczba zezwoleń i powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami kształtowały się w następujący sposób: w 2020 r. – 429 zezwoleń na 45 ha, w 2021 r. – 598 zezwoleń na 46 ha, w 2022 r. – 729 zezwoleń na 55 ha, w 2023 r. – 900 zezwoleń na 73 ha, w 2024 r. – 1121 zezwoleń na 75 ha oraz w 2025 r. – 1509 zezwoleń na 120 ha.

W ramach 1509 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych, 1 zezwolenie dotyczyło nieruchomości o łącznej powierzchni 30,78 ha nabytych w drodze rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej z obywatelem Polski (tj. 25,53% łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami).

Niewątpliwym wpływem na wzrost liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych 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, place zabaw (tzw. tereny wspólne).

Ponadto, rozwój gospodarczy, wzrost wynagrodzeń oraz koszty utrzymania powodują, że Polska jest nadal bardzo atrakcyjnym krajem dla cudzoziemców. Wiążą oni swoje plany życiowe z naszym krajem ze względu na chłonny rynek pracy i niskie bezrobocie. Zauważalny wzrost obecności obcokrajowców w naszym otoczeniu, uczących się bądź pracujących, łączy 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, w wyniku którego wielu cudzoziemców przeniósł do Polski swoje centrum życiowe.

1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2025 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **272** zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **69,80 ha**, co stanowi 57,90% powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym.

W ramach 272 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych, 1 zezwolenie dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni 30,78 ha nabytych w drodze rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej z obywatelem Polski (tj. 44,09% łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami). Mając powyższe na uwadze, powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2024.

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 **272** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **23** zezwolenia dotyczyły nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **1,62 ha** (szczegółowe informacje zamieszczone zostały w pkt 1.2. niniejszego rozdziału).

Spośród **272** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych **268** zezwoleń otrzymały osoby fizyczne, natomiast **4** zezwolenia otrzymały osoby prawne.

W 2025 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach: **mazowieckim** (70 nieruchomości w odniesieniu do 5,34 ha) oraz **wielkopolskim** (42 nieruchomości w odniesieniu do 2,32 ha).

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	2,60	20			2,60	20
KUJAWSKO-POMORSKIE	2,41	14			2,41	14
LUBELSKIE	1,06	12	2,76	4	3,82	16
LUBUSKIE	2,81	32			2,81	32
ŁÓDZKIE	3,20	22			3,20	22
MAŁOPOLSKIE	1,99	26	1,43	4	3,43	30
MAZOWIECKIE	5,34	70			5,34	70
OPOLSKIE	0,79	8			0,79	8
PODKARPACKIE	2,16	16			2,16	16
PODLASKIE	1,44	14			1,44	14
POMORSKIE	2,51	32			2,51	32
ŚLĄSKIE	1,95	15			1,95	15
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,36	3			1,36	3
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,96	8			0,96	8
WIELKOPOLSKIE	2,32	42			2,32	42
ZACHODNIOPOMORSKIE	32,72	29			32,72	29
Suma	65,61	363	4,20	8	69,80	371

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		
Albania	0,12	1			0,12	1
Azerbejdżan	0,12	2			0,12	2
Białoruś	3,50	35			3,50	35
Chiny	0,09	1			0,09	1
Egipt	0,06	1			0,06	1
Grenada	0,30	1			0,30	1
Gruzja	0,03	1			0,03	1
Indie	0,75	5			0,75	5
Kanada	0,01	1			0,01	1
Kenia	0,15	1			0,15	1
Kongo	0,39	2			0,39	2
Liban	0,09	1			0,09	1
Mołdawia	0,41	3			0,41	3
Pakistan	0,30	1			0,30	1
Republika Południowej Afryki	0,27	1			0,27	1
Rwanda	0,22	2			0,22	2
Sudan	0,06	2			0,06	2
Tunezja	0,12	1			0,12	1
Turcja	0,36	4			0,36	4
Ukraina	56,26	191			56,26	191
USA	0,42	4			0,42	4
Wielka Brytania	1,57	7	4,20	4	5,77	11
Suma	65,61	268	4,20	4	69,80	272

Ze względu na obywatelstwo najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymali obywatele **Ukrainy** (191 zezwoleń w odniesieniu do 56,26 ha nieruchomości).

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami kształtowała się w następujący sposób: w 2020 r. – 22 ha, w 2021 r. – 20 ha, w 2022 r. – 30 ha, w 2023 r. – 38 ha, w 2024 r. – 34 ha oraz w 2025 r. – 70 ha (1 zezwolenie dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni 30,78 ha nabytych w drodze rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej z obywatelem Polski, tj. 44,09% łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami).

1.2. Nieruchomości leśne

W 2025 r. wydano **23** zezwolenia cudzoziemcom na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **małopolskim** (0,50 ha), **mazowieckim** (0,46 ha) oraz **śląskim** (0,42 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele **Ukrainy** (14), **Białorusi** (5), **Turcji** (1), **Grenady** (1), **Kanady** (1) oraz osoba prawna z siedzibą w **Wielkiej Brytanii** (1).

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	Osoba Prawna	Suma powierzchni (w ha)
	Powierzchnia (w ha)	Powierzchnia (w ha)	
MAŁOPOLSKIE	0,06	0,44	0,50
MAZOWIECKIE	0,46		0,46
PODLASKIE	0,004		0,004
POMORSKIE	0,23		0,23
ŚLĄSKIE	0,42		0,42
WIELKOPOLSKIE	0,004		0,00
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,01		0,01
Suma	1,17	0,44	1,62

Tab. 6 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości 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		
Białoruś	0,26	5			0,26	5
Grenada	0,30	1			0,30	1
Kanada	0,01	1			0,01	1
Turcja	0,03	1			0,03	1
Ukraina	0,58	14			0,58	14
Wielka Brytania			0,44	1	0,44	1
Suma	1,17	22	0,44	1	1,62	23

2. Lokale

W 2025 r. cudzoziemcy otrzymali **618** zezwoleń na nabycie **669** lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym lokali usługowych oraz udziałów w lokalach niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym) o łącznej powierzchni **38 638,30 m²**. Osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie 668 lokali mieszkalnych i użytkowych. Jedno zezwolenie zostało wydane na rzecz osoby prawnej (1 lokal położony w województwie pomorskim o powierzchni 113,72 m²).

Lokale te położone były najczęściej w województwach: **pomorskim** (441 lokali w odniesieniu do 27 668,85 m²) oraz **zachodniopomorskim** (55 lokali w odniesieniu do 2 734,99 m²).

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat liczba zezwoleń i powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych objętych zezwoleniami kształtowały się w następujący sposób: w 2020 r. – 158 zezwoleń na 9 731,17 m², w 2021 r. – 176 zezwoleń na 11 240,06 m², w 2022 r. – 261 zezwoleń na 15 929,40 m², w 2023 r. – 341 zezwoleń na 20 215,70 m², w 2024 r. – 479 zezwoleń na 29 779,96 m² oraz w 2025 r. – 618 zezwoleń na 38 638,30 m².

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 ²)	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w m ²)	Liczba wpisów	Powierzchnia (w m ²)	Liczba wpisów		
DOLNOŚLĄSKIE	2 017,40	36			2 017,40	36
KUJAWSKO-POMORSKIE	2,88	1			2,88	1
LUBELSKIE	305,87	6			305,87	6
LUBUSKIE	2 511,89	48			2 511,89	48
ŁÓDZKIE	3,18	1			3,18	1
MAŁOPOLSKIE	152,70	14			152,70	14
MAZOWIECKIE	519,77	14			519,77	14
OPOLSKIE	1 086,26	14			1 086,26	14
PODKARPACKIE	819,06	12			819,06	12
PODLASKIE	196,59	3			196,59	3
POMORSKIE	27 555,13	440	113,72	1	27 668,85	441
ŚLĄSKIE	271,69	6			271,69	6
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	183,59	2			183,59	2
WIELKOPOLSKIE	163,56	16			163,56	16
ZACHODNIOPOMORSKIE	2 734,99	55			2 734,99	55
Suma	38 524,58	668	113,72	1	38 638,30	669

Cudzoziemcami, którzy uzyskali najwięcej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, byli obywatele: **Ukrainy** (389 lokali o łącznej powierzchni 20 808,00 m²) i **Białorusi** (212 lokali o łącznej powierzchni 13 854,78 m²), co stanowi **90,45%** wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła ok. **62,52 m²**.

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 związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. 43% zezwoleń dotyczyło lokali mieszkalnych pochodzących z rynku wtórnego, natomiast 57% - z rynku pierwotnego. Spośród zezwoleń dotyczących lokali mieszkalnych pochodzących z rynku pierwotnego, 64% z nich dotyczyło lokali położonych w Gdańsku.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2025 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 ²)	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia (w m ²)	Liczba wpisów	Powierzchnia (w m ²)	Liczba wpisów		
Algieria	21,80	1			21,80	1
Armenia	91,38	1			91,38	1
Azerbejdżan	280,14	5			280,14	5
Białoruś	13 854,78	212			13 854,78	212
Brazylia	104,13	1			104,13	1
Chiny	234,52	3			234,52	3
Egipt	154,46	2			154,46	2
Filipiny	53,96	1			53,96	1
Ghana	62,67	1			62,67	1
Gruzja	131,07	2			131,07	2
Indie	246,66	4			246,66	4
Irak	51,77	2			51,77	2
Iran	49,00	1			49,00	1
Kanada	383,62	7			383,62	7
Kazachstan	127,64	2			127,64	2
Korea Południowa	43,60	1			43,60	1
Mołdawia	216,21	4			216,21	4
Nigeria	45,80	1			45,80	1
Nowa Zelandia	40,20	1			40,20	1
Pakistan	45,48	1			45,48	1
Republika Południowej Afryki	287,32	4			287,32	4
Rwanda	45,68	1			45,68	1
Turcja	197,92	4			197,92	4
Ukraina	20 808,00	389			20 808,00	389
USA	133,80	2			133,80	2
Uzbekistan	35,79	1			35,79	1
Wenezuela	62,33	1			62,33	1
Wielka Brytania	423,12	8	113,72	1	536,84	9
Wietnam	141,31	2			141,31	2
Zambia	26,27	1			26,27	1
Zimbabwe	124,16	2			124,16	2
Suma	38 524,58	668	113,72	1	38 638,30	669

3. Akcje i Udziały

W 2025 r. cudzoziemcy uzyskali **29** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie akcji i udziałów w spółkach, w tym:

- **28** zezwoleń dotyczyło akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **261,05 ha** nieruchomości położonych w Polsce,
- **1** zezwolenie dotyczyło udziałów w spółce będącej właścicielem lokalu niemieszkalnego o powierzchni **32,57 m²**.

Osoby fizyczne otrzymały **17** zezwoleń na nabycie akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **43,90 ha** nieruchomości oraz **1** zezwolenie na nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem lokalu niemieszkalnego o powierzchni **32,57 m²**, natomiast osoby prawne otrzymały **11** zezwoleń na nabycie akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **217,15 ha** nieruchomości.

W 2025 r. cudzoziemcy najczęściej uzyskiwali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone w województwach:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) pomorskim – 177,32 ha, | 3) wielkopolskim – 17,89 ha, |
| 2) dolnośląskim – 32,43 ha, | 4) podkarpackim – 17,86 ha |

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

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	0,39	32,05	32,43
KUJAWSKO-POMORSKIE		2,83	2,83
LUBELSKIE	0,21		0,21
LUBUSKIE		0,95	0,95
ŁÓDZKIE	0,60		0,60
MAŁOPOLSKIE	3,53		3,53
MAZOWIECKIE		4,00	4,00
PODKARPACKIE	17,86		17,86
POMORSKIE		177,32	177,32
ŚLĄSKIE	3,44		3,44
WIELKOPOLSKIE	17,89		17,89
Suma	43,90	217,15	261,05

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		
Australia			3,75	1	3,75	1
Bośnia i Hercegowina	0,49	1			0,49	1
Chiny	1,95	1			1,95	1
Izrael			2,01	1	2,01	1
Korea Południowa	15,16	2	26,14	2	41,30	4
Turcja	0,61	1			0,61	1
Ukraina	2,07	8			2,07	8
USA	22,64	3	177,74	3	200,39	6
Wielka Brytania	0,97	1	3,36	2	4,33	3
Wyspa Man			0,14	1	0,14	1
Zjednoczone Emiraty Arabskie			4,00	1	4,00	1
Suma	43,90	17	217,15	11	261,05	28

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat liczba zezwoleń na nabycie akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powierzchnia nieruchomości kształtowały się w następujący sposób: w 2020 r. – 24 zezwolenia na 159 ha, w 2021 r. – 11 zezwoleń na 222 ha, w 2022 r. – 9 zezwoleń na 121 ha, w 2023 r. – 20 zezwoleń na 159 ha, w 2024 r. – 23 zezwolenia na 126 ha oraz w 2025 r. – 28 zezwoleń na 261 ha.

Rozdział III

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

1. Informacje ogólne

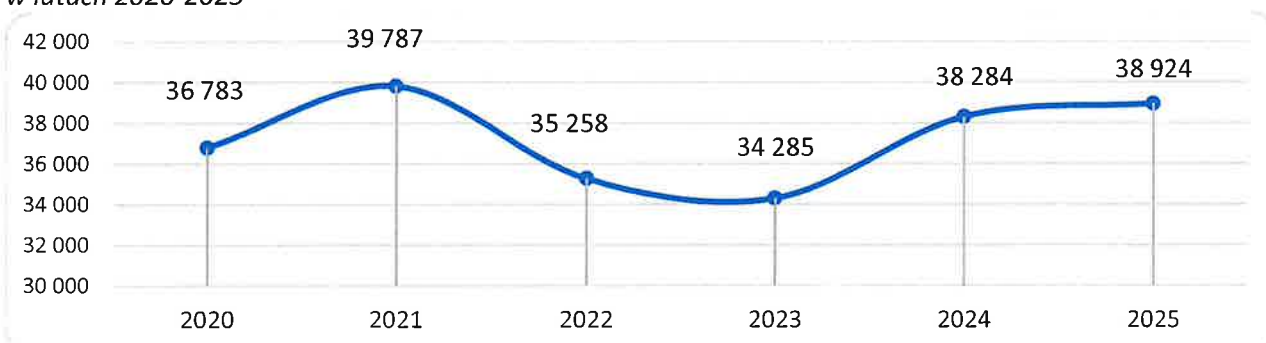
Minister właściwy do spraw wewnętrznych, począwszy od 1999 r., zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy, prowadzi rejestr, w ramach którego wyodrębnia się:

- 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 2025 r. dokonano **27 596** wpisów (w tym 27 158 wpisów dotyczących nabycia nieruchomości i 438 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 2025 r. dokonano **2 266** wpisów (w tym 2 242 wpisy dotyczące nabycia nieruchomości i 24 wpisów dotyczących obrotu kapitałowego).

Wpisy do rejestru prowadzonego 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 2025 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły **38 924** dokumenty dotyczące transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców z czego **31 349** dokumentów dotyczyło nabycia nieruchomości, a **7 575** dokumentów dotyczyło obrotu kapitałowego.

Rys. 1 - Wpływ dokumentów dot. transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców w latach 2020-2025



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 2025 oraz dokumentów, które wpłynęły w okresach wcześniejszych, ale w stosunku do których prowadzone były postępowania wyjaśniające.

Na podstawie tego dokonano **29 862** wpisy do rejestrów, tj.:

- **29 400** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców;
- **462** wpisy dotyczące transakcji kapitałowych, w tym:
 - **396** wpisów dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych,
 - **66** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

Tab. 11 - Liczba wpisów do rejestrów w latach 2020-2025

Rok	Lokale	Nieruchomości gruntowe	Transakcje kapitałowe	Suma wpisów
2020	9 436	7 648	1 017	18 101
2021	13 163	10 018	426	23 607
2022	17 442	13 066	570	31 078
2023	16 891	9 276	512	26 679
2024	20 566	9 485	342	30 393
2025	20 089	9 311	462	29 862

W odniesieniu do **11 111** dokumentów (**3 587** dotyczących nabycia nieruchomości i **7 524** 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 pozostają 143 dokumenty z zakresu nabycia nieruchomości, akcji i udziałów³. Przy czym, tylko w grudniu 2025 roku do MSWiA wpłynęły 4 123 dokumenty, na podstawie których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, akcje i udziały.

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 1,55% wszystkich wpisów w 2025 r.

³ Dane na dzień 18 marca 2026 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. 12 - 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	3 587	787	16 682	1 946	23 002
	Osoba Prawna	2 939	358	545	314	4 156
Suma:		6 526	1 145	17 227	2 260	27 158
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	1 498	126	493	109	2 226
	Osoba Prawna	12	4			16
Suma:		1 510	130	493	109	2 242
Suma:		8 036	1 275	17 720	2 369	29 400
	Grunty	Lokale	Suma:			
Bez zezwolenia	7 671	19 487	27 158			
Za zezwoleniem	1 640	602	2 242			
Suma:	9 311	20 089	29 400			

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. 13 - 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 ²)	Lokale użytkowe (w m ²)
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	289,09	592,62	971 285,96	59 898,20
	Osoba Prawna	2 735,04	679,50	35 897,23	116 577,38
Suma:		3 024,13	1 272,12	1 007 183,20	176 475,58
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	50,22	50,46	31 433,22	2 230,68
	Osoba Prawna	1,35	4,70		
Suma:		51,57	55,15	31 433,22	2 230,68
Suma:		3 075,70	1 327,27	1 038 616,42	178 706,26
	Wszystkie grunty (w ha)	Wszystkie lokale (w m ²)			
Bez zezwolenia	4 296,25	1 183 658,77			
Za zezwoleniem	106,72	33 663,90			
Suma:	4 402,97	1 217 322,68			

W tabelach nr 14 i 15, znajdujących się na kolejnych stronach Sprawozdania, 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.

Znaczna przewaga wpisów dotyczących transakcji niewymagających zezwolenia nad tymi realizowanymi za zgodą Ministra wynika ze stosowanych zwolnień. W 2025 r. 92,37% wszystkich wpisów obejmowało nabycia nieruchomości niewymagające uzyskania zezwolenia. Jest to efektem wyjątku przewidzianego dla cudzoziemców spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego przy zakupie lokali mieszkalnych położonych poza strefą nadgraniczną oraz dla obywateli i przedsiębiorców z państw należących do Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, tj. wyjątku będącego następstwem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej na warunkach przyjętych w Traktacie Akcesyjnym.

Dane zawarte w rejestrach nie odpowiadają w pełni dokonanyom transakcjom w 2025 r., jak również mogą nie pokrywać się z danymi w zakresie wydanych w roku 2025 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 przez notariuszy, w związku z czym, informację o transakcji dokonanej w 2025 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2026 lub później. Z kolei w 2025 roku Minister ujawnił również transakcje z lat ubiegłych, o których nie został poinformowany w ustawowym terminie (więcej informacji w rozdziale IV).

Tab. 14 - Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg podstawy prawnej

Podstawa prawna	nabycie lokalu mieszkalnego	nabycie lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym	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, nieruchomości 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 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
Liczba transakcji zarejestrowanych w 2024 r.	14 079	342	362	282	31	1	13 092
Liczba transakcji zarejestrowanych w 2025 r.	13 992	1 251	371	350	54	0	11 140
Główni nabywcy w 2025 r.	Ukraina (9 295) Białoruś (2 745) Rosja (281) Indie (214) Wielka Brytania (179)	Ukraina (675) Białoruś (383) Rosja (28) Indie (24) Wielka Brytania (23)	Ukraina (158) Wietnam (53) Białoruś (32) Chiny (31) Turcja (15)	Ukraina (148) Białoruś (31) Turcja (23) Wielka Brytania (23) Chiny (14)	Ukraina (28) Gruzja (9) USA (7) Rosja (3) Austria (2) Niemcy (2) Wielka Brytania (2)		Niemcy (3 300) Holandia (842) Czechy (727) Włochy (575) Francja (527)

Tab. 15 - 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 2	Suma:
Afganistan	3	1	1				5
Albania	6						6
Algieria	5						5
Angola	3			1			4
Arabia Saudyjska	1					3	4
Argentyna	6	1		3			10
Armenia	46	4	9	8		3	70
Australia	13	3	1	1			18
Austria					2	397	399
Autonomia Palestyńska	2					1	3
Azerbejdżan	57	4				1	62
Bangladesz	6		3	1		1	11
Belgia						201	201
Białoruś	2 745	383	32	31	1	80	3 272
Boliwia	2						2
Brazylia	40	3		7			50
Brunei	1						1
Brytyjskie Wyspy Dziewicze						3	3
Bułgaria						149	149
Chile	5						5
Chiny	112	8	31	14		18	183
Chorwacja	1					45	46
Cypr			2			204	206
Czarnogóra				1			1
Czechy	1					727	728
Dania	1					136	137
Demokratyczna Republika Konga	1						1
Dominika	1						1
Dominikana	2					1	3
Egipt	26	1	2	6		8	43
Ekwador	2						2
Estonia						56	56
Etiopia	1						1
Filipiny	12	1					13
Finlandia						38	38
Francja			1			527	528
Gibraltar	2						2
Grecja	1					87	88
Grenada	4						4
Gruzja	43	7		1	9	4	64
Gwatemala	1						1
Hiszpania						494	494
Holandia						842	842
Honduras	1						1
Indie	214	24	9	10		15	272

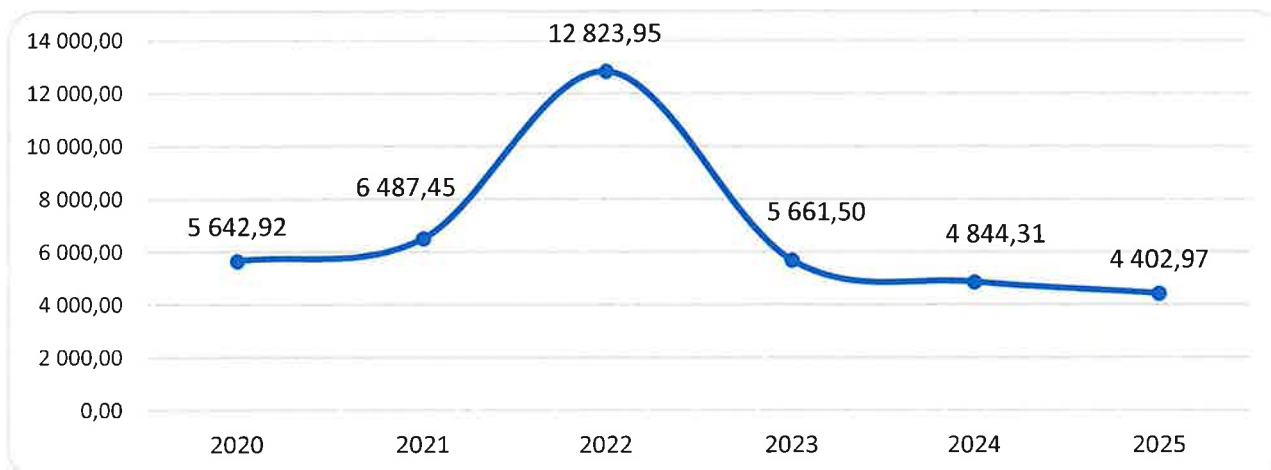
Indonezja	3						3
Irak	4			1		6	11
Iran	17	4		2			23
Irlandia						133	133
Islandia						6	6
Izrael	131	8		2		90	231
Japonia	15	1	4	2		2	24
Jemen	3						3
Jordania	3						3
Kamerun	6	1					7
Kanada	22	1	2	1		4	30
Kazachstan	36	3	3	3			45
Kirgistan	3	1					4
Kolumbia	13						13
Kongo	2						2
Korea Południowa	21	5	2	3		19	50
Kuba	1			3			4
Liban	2			2			4
Libia	2						2
Lichtenstein						23	23
Litwa						236	236
Luxemburg						428	428
Łotwa						61	61
Macedonia Północna	5			1		1	7
Malezja	3			1			4
Malta						115	115
Maroko	10		1			1	12
Mauritius				2			2
Meksyk	21	3	2	1			27
Mołdawia	42	2	6			1	51
Mongolia	3	1					4
Mozambik	1						1
Nepal	5		1	1			7
Niemcy	1				2	3 300	3 303
Nigeria	38	2					40
Nikaragua	2	1					3
Norwegia						81	81
Nowa Zelandia	3					2	5
Pakistan	8		1				9
Paragwaj	1						1
Peru	4			2			6
Portugalia						146	146
Republika Kostaryki	2	1		1			4
Republika Namibii	1						1
Republika Południowej Afryki	4					5	9
Rosja	281	28	6	13	3	19	350
Rumunia						230	230
Rwanda	5	1					6
Salwador	1						1
Serbia	9	1	1	1			12
Singapur	4					2	6

Słowacja						260	260
Słowenia						18	18
Syria	5	1	2				8
Szwajcaria						136	136
Szwecja	1					246	247
Tadżykistan	6			1			7
Tajlandia	3			2			5
Tajwan	5	1	2	3		2	13
Tanzania	2	1					3
Tunezja	9	1		3		2	15
Turcja	149	10	15	23		33	230
Turkmenistan	2			1			3
Ukraina	9 295	675	158	148	28	478	10 782
Urugwaj				1			1
USA	123	19	8	13	7	42	212
Uzbekistan	14		6			2	22
Wenezuela	4	1					5
Węgry						168	168
Wielka Brytania	179	23	7	23	2	224	458
Wietnam	82	15	53	2		1	153
Włochy				1		575	576
Wybrzeże Kości Słoniowej				2			2
Zimbabwe	8			1			9
Zjednoczone Emiraty Arabskie						1	1
Suma:	13 992	1 251	371	350	54	11 140	27 158

2. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2025 r. dokonano **9 311** wpisów transakcji, mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **4 402,97 ha**.

Rys. 2 - Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025

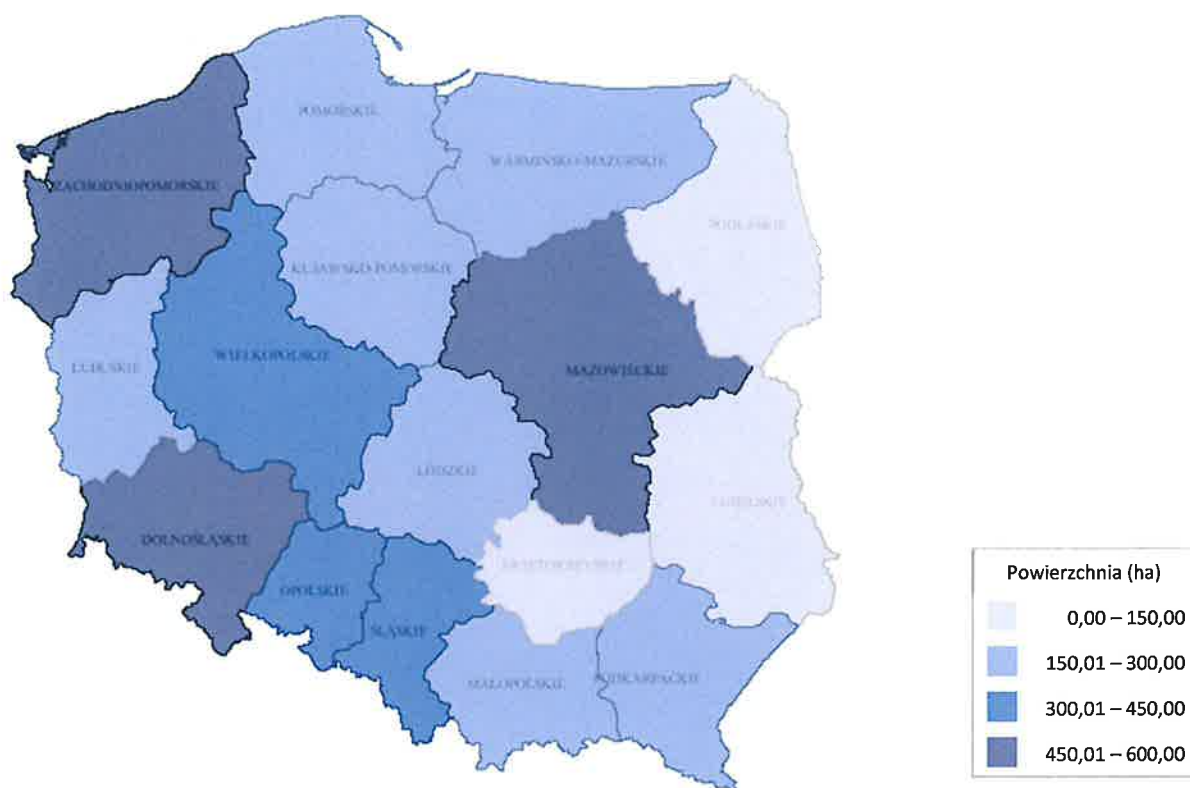


Wśród **osób fizycznych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele: Niemiec, Ukrainy, Norwegii i Holandii.

W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału: niemieckiego, holenderskiego, luksemburskiego, duńskiego oraz cypryjskiego.

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego, dolnośląskiego oraz zachodniopomorskiego.

Rys. 3 - 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 17 poniżej.

Tab. 16 - 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)		
MAZOWIECKIE	56,58	32,24	88,83	462,80	31,02	493,82	582,64
DOLNOŚLĄSKIE	44,52	53,48	98,00	252,15	125,91	378,06	476,06
ZACHODNIOPOMORSKIE	33,85	113,33	147,18	86,87	226,69	313,56	460,74
ŚLĄSKIE	37,33	22,17	59,50	366,06	18,95	385,02	444,52
OPOLSKIE	20,25	68,67	88,92	246,38	20,70	267,07	355,99
WIELKOPOLSKIE	19,44	20,42	39,86	290,26	18,89	309,15	349,00
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	13,83	63,06	76,89	148,00	46,22	194,22	271,11
LUBUSKIE	16,55	134,64	151,19	79,61	17,26	96,86	248,05
POMORSKIE	19,44	30,50	49,94	113,26	54,86	168,12	218,06
KUJAWSKO-POMORSKIE	12,63	10,94	23,57	173,31	10,00	183,31	206,88
ŁÓDZKIE	12,91	8,06	20,97	160,86	16,15	177,00	197,98
MAŁOPOLSKIE	28,47	31,55	60,02	95,21	17,61	112,82	172,84
PODKARPACKIE	9,08	22,90	31,98	127,54	8,58	136,11	168,09
ŚWIĘTOKRZYSKIE	5,13	11,63	16,76	38,42	42,28	80,69	97,45
LUBELSKIE	5,97	10,29	16,26	42,70	28,70	71,40	87,65
PODLASKIE	3,32	9,20	12,52	52,98	0,39	53,37	65,89
Suma:	339,31	643,08	982,38	2 736,40	684,19	3 420,59	4 402,97

Tab. 17 - 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)		
Afganistan	0,50		0,50				0,50
Algieria	0,04		0,04				0,04
Angola	0,09		0,09				0,09
Arabia Saudyjska				13,07		13,07	13,07
Argentyna	0,21		0,21				0,21
Armenia	0,99	0,50	1,49	0,32		0,32	1,81
Australia	0,22		0,22				0,22
Austria	12,62	30,09	42,72	74,25	15,89	90,14	132,85
Autonomia Palestyńska				0,20		0,20	0,20
Azerbejdżan				0,91		0,91	0,91
Bangladesz	0,65		0,65	0,04		0,04	0,68
Belgia	4,23	7,97	12,19	76,41	18,07	94,47	106,67
Białoruś	12,47	5,07	17,54	2,24	0,22	2,46	20,00
Brazylia	0,41		0,41				0,41

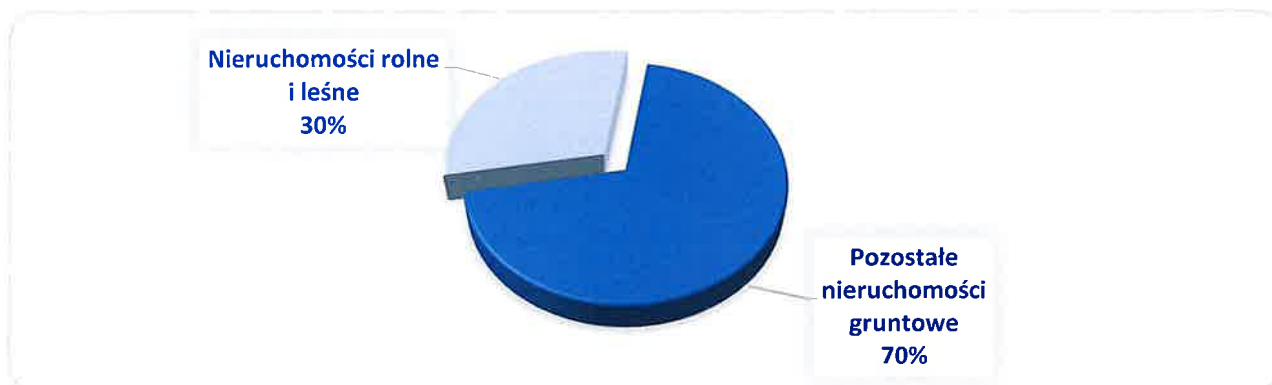
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				1,78		1,78	1,78
Bułgaria	2,72	1,00	3,71	3,03	1,00	4,03	7,75
Chiny	4,11	1,18	5,29	7,70		7,70	12,99
Chorwacja	0,52	0,20	0,72	6,36	10,86	17,22	17,94
Cypr	2,36		2,36	188,40	12,31	200,71	203,08
Czarnogóra	0,10		0,10				0,10
Czechy	8,92	12,59	21,51	156,67	11,66	168,33	189,84
Dania	1,60	28,04	29,63	15,05	193,52	208,57	238,20
Egipt	1,06	0,25	1,31	0,12		0,12	1,44
Ekwador	0,001		0,001				0,001
Estonia	0,50		0,50	11,42		11,42	11,93
Finlandia	0,35	1,07	1,42	3,56		3,56	4,98
Francja	11,54	19,81	31,35	72,23	7,28	79,52	110,87
Grecja	1,96		1,96	3,40		3,40	5,36
Gruzja	0,37	0,33	0,70	0,44		0,44	1,14
Hiszpania	3,55	1,59	5,15	45,65	4,47	50,13	55,27
Holandia	20,96	58,46	79,42	520,01	52,57	572,58	652,00
Indie	1,27	0,83	2,10	6,57		6,57	8,67
Irak	0,27	0,24	0,51	0,32	0,21	0,54	1,04
Iran	0,23		0,23				0,23
Irlandia	3,99	3,60	7,58	1,50	0,03	1,54	9,12
Islandia	0,13		0,13	0,97	0,53	1,50	1,63
Izrael	0,01	0,10	0,11	5,76	0,70	6,46	6,57
Japonia	0,32		0,32	0,14		0,14	0,46
Kamerun	0,04		0,04				0,04
Kanada	0,63		0,63	1,44		1,44	2,08
Kazachstan	1,52		1,52				1,52
Kenia	0,15		0,15				0,15
Kirgistan	0,66		0,66				0,66
Kongo	0,23		0,23				0,23
Korea Południowa	0,55		0,55	15,90		15,90	16,44
Kuba	0,04		0,04				0,04
Liban	0,24		0,24				0,24
Lichtenstein				9,40	1,74	11,14	11,14
Litwa	3,81	8,01	11,82	37,13	1,46	38,58	50,40
Luxemburg	0,08		0,08	319,78	113,24	433,02	433,10
Łotwa	2,11	1,54	3,65	0,59		0,59	4,25
Macedonia Północna	0,09		0,09	0,07		0,07	0,16
Malezja	0,06		0,06				0,06
Malta	0,94	2,35	3,29	134,19	9,65	143,84	147,13
Maroko	0,12		0,12				0,12
Mauritius	0,24		0,24				0,24
Meksyk	0,06		0,06				0,06
Mołdawia	0,0006	0,25	0,25	0,06		0,06	0,31
Nepal	0,03		0,03				0,03
Niemcy	115,41	262,55	377,96	491,00	102,22	593,22	971,18
Nigeria	0,11		0,11				0,11
Norwegia	1,51	97,61	99,12	8,42	20,79	29,22	128,34
Nowa Zelandia	0,08		0,08	0,91	0,03	0,94	1,02
Pakistan	0,14		0,14				0,14

Peru	0,13		0,13				0,13
Portugalia	8,32	0,84	9,16	2,51	2,32	4,84	13,99
Republika Kostaryki	0,0006		0,0006				0,0006
Republika Południowej Afryki	0,14	0,12	0,27	1,94		1,94	2,21
Rosja	1,01	0,31	1,32	1,38	0,79	2,17	3,49
Rumunia	5,35	3,40	8,75	2,24	0,50	2,74	11,49
Rwanda	0,34		0,34				0,34
Serbia	0,14		0,14				0,14
Singapur				9,51		9,51	9,51
Słowacja	7,79	7,05	14,84	15,46	0,58	16,04	30,88
Słowenia	0,03		0,03				0,03
Sudan	0,06		0,06				0,06
Syria	0,001		0,00				0,00
Szwajcaria	2,21	9,21	11,42	12,11	9,56	21,67	33,09
Szwecja	6,07	6,54	12,61	57,48	10,13	67,62	80,22
Tadżykistan	0,17		0,17				0,17
Tajlandia	0,12		0,12				0,12
Tajwan	0,37		0,37	1,87		1,87	2,24
Tunezja	0,88		0,88	0,34	0,32	0,67	1,55
Turcja	1,61	2,06	3,66	6,03		6,03	9,69
Turkmenistan	0,0002		0,0002				0,0002
Ukraina	50,52	54,71	105,23	39,45	26,61	66,06	171,30
Urugwaj	0,05		0,05				0,05
USA	2,34	2,50	4,84	79,82	6,91	86,73	91,57
Uzbekistan	0,37		0,37	0,02		0,02	0,39
Wenezuela	0,0006		0,0006				0,0006
Węgry	3,05	4,06	7,11	68,63		68,63	75,74
Wielka Brytania	4,70	1,59	6,29	88,96	9,20	98,16	104,45
Wietnam	6,39	0,45	6,84				6,84
Włochy	8,88	4,99	13,87	111,22	38,79	150,01	163,88
Wybrzeże Kości Słoniowej	0,10		0,10				0,10
Zambia	0,002		0,002				0,002
Zimbabwe	0,04		0,04				0,04
Suma:	339,31	643,08	982,38	2 736,40	684,19	3 420,59	4 402,97

3. Nieruchomości rolne i leśne

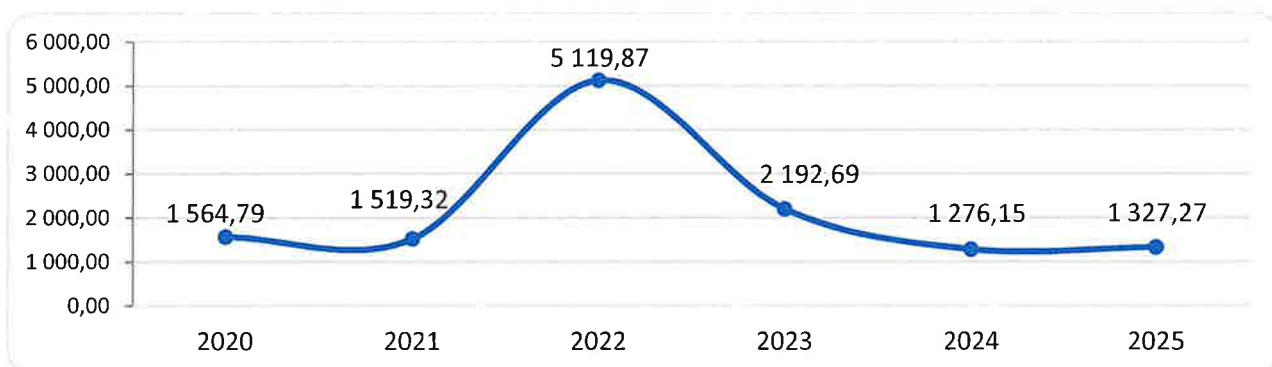
W 2025 r. cudzoziemcy, na podstawie **1 275** transakcji, nabyli nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **1 327,27 ha**, co stanowi ok. 30% ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców. Szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia według kraju/terytorium pochodzenia nabywcy znajduje się powyżej, w tabeli nr 17.

Rys. 4 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości gruntowych



Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące nieruchomości rolnych i leśnych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025.

Rys. 5 - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025

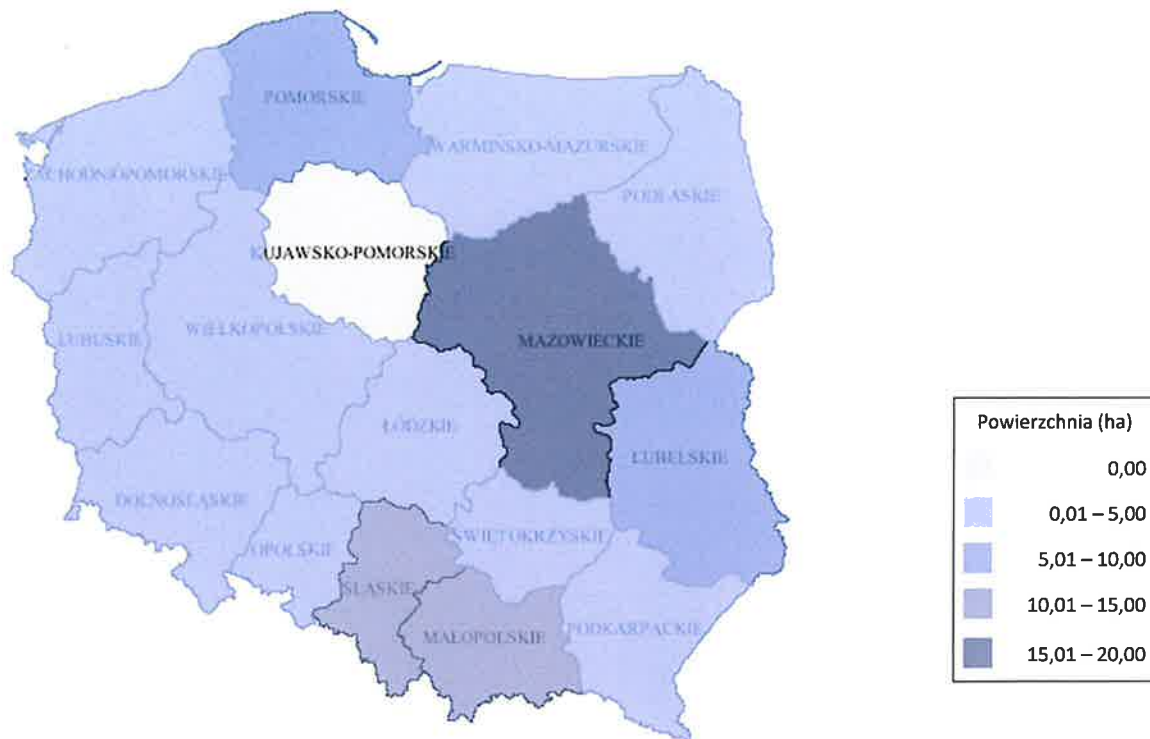


Wśród **osób fizycznych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyli obywatele: Niemiec, Norwegii, Holandii, Ukrainy i Austrii. W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału: duńskiego, luksemburskiego, niemieckiego, holenderskiego oraz włoskiego.

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: zachodniopomorskiego, dolnośląskiego oraz lubuskiego.

Z danych zawartych w Sprawozdaniu wynika, że w 2025 r. cudzoziemcy nabyli **75,18 ha** nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym. Osoby prawne nabyły 45,78 ha, a osoby fizyczne 29,40 ha tego typu nieruchomości. Największą powierzchnię nieruchomości leśnych nabyto na terenie województwa: mazowieckiego, małopolskiego oraz śląskiego, co prezentuje poniższa mapa Polski oraz tabela z podziałem na województwa oraz osoby prawne i fizyczne. W 2024 r. cudzoziemcy nabyli 83,12 ha nieruchomości leśnych.

Rys. 6 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw



Tab. 18 - 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	
MAZOWIECKIE	8,21	8,66	16,87
MAŁOPOLSKIE	3,80	10,48	14,28
ŚLĄSKIE	3,90	8,38	12,28
LUBELSKIE	0,34	5,86	6,20
POMORSKIE	0,12	5,72	5,84
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	4,12		4,12
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,97	2,88	3,85
DOLNOŚLĄSKIE	0,45	3,08	3,52
ŁÓDZKIE	1,96	0,27	2,23
PODKARPACKIE	1,66		1,66
OPOLSKIE	1,56		1,56
PODLASKIE	1,36		1,36
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,72		0,72
WIELKOPOLSKIE	0,21	0,47	0,67
LUBUSKIE	0,03		0,03
Suma:	29,40	45,78	75,18

Poniższa tabela prezentuje powierzchnię nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy.

Tab. 19 - Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg kraju/terytorium pochodzenia nabywcy

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Niemcy	14,84	0,88	15,72
Czechy	0,14	10,93	11,07
Holandia	0,38	7,85	8,23
Szwajcaria	0,46	5,97	6,43
Cypr		5,90	5,90
Ukraina	0,51	4,96	5,47
Austria	4,36		4,36
Wielka Brytania		3,08	3,08
Norwegia		2,81	2,81
Francja	1,71	0,01	1,72
Szwecja	1,58		1,58
Lichtenstein		1,51	1,51
Turcja	1,46		1,46
Irlandia	1,32		1,32
Słowacja	0,69	0,58	1,27
Bułgaria	0,03	1,00	1,03
USA	0,94		0,94
Węgry	0,40		0,40
Dania		0,26	0,26
Białoruś	0,25		0,25
Włochy	0,22	0,02	0,24
Hiszpania	0,11		0,11
Luxemburg		0,02	0,02
Belgia	0,01		0,01
Litwa	0,0003		0,0003
Suma:	29,40	45,78	75,18

4. Lokale

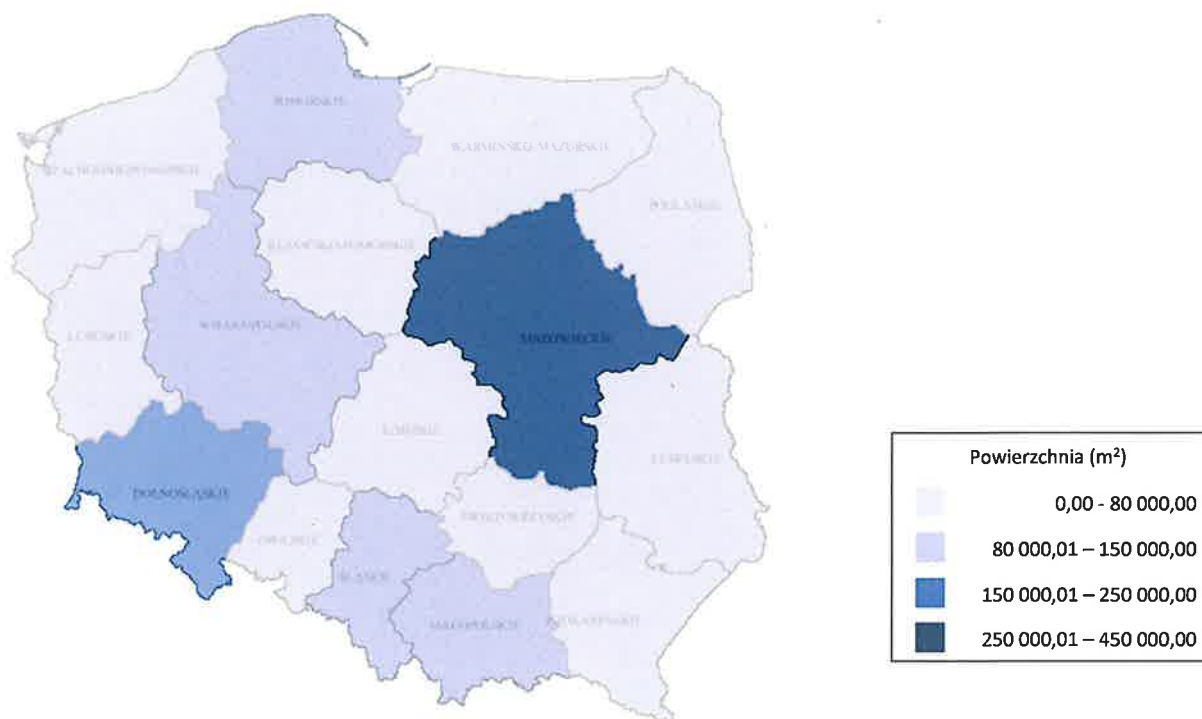
W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **17 720** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych (za zezwoleniem i bez zezwolenia) o łącznej powierzchni 1 038 616,42 m² oraz **2 369** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 178 706,26 m².

Tab. 20 - Liczba wpisów dotycząca lokali nabytych przez cudzoziemców w latach 2020-2025

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Suma wpisów
2020	7 434	2 002	9 436
2021	10 621	2 542	13 163
2022	14 359	3 083	17 442
2023	14 346	2 545	16 891
2024	17 330	3 236	20 566
2025	17 720	2 369	20 089

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego nabytego przez osobę fizyczną wynosi 58,38 m². Najwięcej lokali (mieszkalnych i użytkowych) według powierzchni cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (401 298,67 m²), dolnośląskiego (184 420,99 m²) oraz małopolskiego (106 430,07 m²).

Rys. 7 - Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia wg województw



Tab. 21 - 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 ²)	Lokale użytkowe (w m ²)	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)	
MAZOWIECKIE	301 237,40	27 066,15	11 242,20	61 752,92	401 298,67
DOLNOŚLĄSKIE	168 085,60	7 410,49	4 898,25	4 026,65	184 420,99
MAŁOPOLSKIE	95 880,96	4 798,63	1 912,68	3 837,80	106 430,07
WIELKOPOLSKIE	95 482,74	4 156,27	1 777,99	2 907,42	104 324,42
ŚLĄSKIE	84 827,13	2 148,89	4 270,70	1 173,20	92 419,92
POMORSKIE	50 497,62	2 589,66	4 779,92	29 861,65	87 728,86
ŁÓDZKIE	51 887,36	1 319,71	1 048,77	1 869,56	56 125,41
LUBUSKIE	34 854,75	766,20	977,04	1 153,40	37 751,39
ZACHODNIOPOMORSKIE	25 489,62	5 947,90	308,99	616,81	32 363,32
KUJAWSKO-POMORSKIE	23 952,44	1 703,78	2 218,94	201,47	28 076,63
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	12 819,12	584,59	114,91	8 372,80	21 891,43
OPOLSKIE	19 765,68	1 078,46	557,90		21 402,04
LUBELSKIE	11 928,94	1 261,62	945,35	393,01	14 528,91
PODKARPACKIE	11 292,07	562,45	420,96	309,68	12 585,16
PODLASKIE	10 735,25	701,63	199,33	43,81	11 680,02
ŚWIĘTOKRZYSKIE	3 982,50	32,45	223,31	57,20	4 295,46
Suma:	1 002 719,19	62 128,88	35 897,23	116 577,38	1 217 322,68

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

Tab. 22 - 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 ²):	Suma wpisów:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m ²)	Liczba wpisów		
Warszawa	166 272,08	2 999	8 569,81	138	174 841,88	3 137
Wrocław	84 412,96	1 481	3 849,16	51	88 262,12	1 532
Kraków	68 139,56	1 264	1 285,47	25	69 425,03	1 289
Łódź	37 552,96	829	754,05	15	38 307,01	844
Poznań	30 269,56	582	1 508,69	20	31 778,25	602
Gdańsk	21 434,00	371	2 834,67	45	24 268,67	416
Gorzów Wielkopolski	10 801,20	209	226,63	4	11 027,83	213
Szczecin	5 003,36	98	225,85	6	5 229,21	104
Gdynia	3 683,43	56	1 083,22	17	4 766,65	73
Świnoujście	1 731,75	35			1 731,75	35
Zakopane	267,33	7			267,33	7
Suma:	429 568,19	7 931	20 337,54	321	449 905,73	8 252

Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale. W 2025 r. wśród **osób fizycznych** najwięcej lokali mieszkalnych nabyli obywatele: Ukrainy, Białorusi, Niemiec i Indii, natomiast wśród **osób prawnych** najwięcej lokali mieszkalnych nabyły podmioty z przewagą kapitału: ukraińskiego, niemieckiego, holenderskiego i izraelskiego.

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

Tab. 23 - 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 m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
Afganistan	131,95	51,02	182,96				182,96
Albania	347,94		347,94				347,94
Algieria	253,93		253,93				253,93
Angola	220,12		220,12				220,12
Arabia Saudyjska	99,19		99,19				99,19
Argentyna	399,37	51,24	450,61				450,61
Armenia	2 907,02	355,89	3 262,91		54,20	54,20	3 317,11
Australia	810,55	85,11	895,66				895,66
Austria	5 879,10	1 541,20	7 420,30	330,56	185,61	516,17	7 936,47
Autonomia Palestyńska	114,84		114,84				114,84
Azerbejdżan	2 823,73	98,08	2 921,81				2 921,81
Bangladesz	475,65		475,65				475,65
Belgia	2 466,30	310,80	2 777,10	54,80	15 955,64	16 010,44	18 787,54
Białoruś	191 691,20	14 002,90	205 694,09	1 156,95	892,33	2 049,28	207 743,37
Boliwia	174,43		174,43				174,43
Brazylia	2 923,75	145,35	3 069,10				3 069,10
Brunei	32,16		32,16				32,16
Bułgaria	4 095,72	524,74	4 620,46	173,07		173,07	4 793,53
Chile	257,16		257,16				257,16
Chiny	7 451,81	237,84	7 689,65	172,90	5 524,69	5 697,59	13 387,24
Chorwacja	1 022,69	55,66	1 078,34				1 078,34
Cypr	613,27	26,10	639,36	1 166,69	971,68	2 138,37	2 777,74
Czechy	9 954,78	1 201,40	11 156,19	1 083,78	703,75	1 787,53	12 943,72
Dania	1 710,62	328,55	2 039,17	307,94	1 732,96	2 040,90	4 080,07
Demokratyczna Republika Konga	52,62		52,62				52,62
Dominika	20,07		20,07				20,07
Dominikana	98,60		98,60	26,37		26,37	124,97
Egipt	1 418,91	17,60	1 436,51	258,00	31,57	289,57	1 726,07
Ekwador	111,01		111,01				111,01
Estonia	462,10	34,53	496,63	265,71	463,14	728,85	1 225,48
Etiopia	42,15		42,15				42,15
Filipiny	789,63	31,24	820,87				820,87

Finlandia	448,12	25,90	474,02	193,50		193,50	667,52
Francja	11 115,81	939,17	12 054,98	386,84	409,86	796,70	12 851,67
Ghana	62,67		62,67				62,67
Gibraltar				104,17		104,17	104,17
Grecja	2 166,38	183,96	2 350,34	35,40	76,77	112,17	2 462,51
Grenada	178,04		178,04				178,04
Gruzja	2 213,95	182,46	2 396,41	73,60	701,55	775,15	3 171,56
Gwatemala	20,90		20,90				20,90
Hiszpania	7 013,99	538,83	7 552,82	134,79	3 717,79	3 852,58	11 405,40
Holandia	7 640,14	602,72	8 242,86	2 317,07	3 586,54	5 903,61	14 146,48
Honduras	46,40		46,40				46,40
Indie	15 957,95	717,90	16 675,85	72,80	217,55	290,35	16 966,20
Indonezja	175,63		175,63				175,63
Irak	170,34		170,34	123,72		123,72	294,06
Iran	862,52	129,46	991,97				991,97
Irlandia	2 657,73	245,35	2 903,08	91,84		91,84	2 994,92
Izrael	5 675,27	220,45	5 895,72	2 211,61	29 597,70	31 809,31	37 705,02
Japonia	1 013,12	31,81	1 044,93				1 044,93
Jemen	193,25		193,25				193,25
Jordania	217,85		217,85				217,85
Kamerun	399,99	40,83	440,82				440,82
Kanada	1 235,02	51,74	1 286,75	53,11		53,11	1 339,86
Kazachstan	1 851,39	100,99	1 952,38				1 952,38
Kirgistan	111,11	25,20	136,31				136,31
Kolumbia	649,11		649,11				649,11
Kongo	256,82		256,82				256,82
Korea Południowa	1 366,74	254,70	1 621,44	376,11	49,92	426,03	2 047,47
Kuba	48,00		48,00				48,00
Liban	129,19		129,19				129,19
Libia	62,28		62,28				62,28
Lichtenstein				272,03	82,46	354,49	354,49
Litwa	4 570,84	639,98	5 210,83				5 210,83
Luxemburg	278,62	20,74	299,36	2 168,22	15 209,36	17 377,58	17 676,94
Łotwa	1 102,86	53,86	1 156,71	297,81		297,81	1 454,52
Macedonia Północna	340,29		340,29				340,29
Malezja	111,59		111,59				111,59
Malta	202,51		202,51	307,24		307,24	509,75
Maroko	761,58		761,58	89,11		89,11	850,69
Meksyk	1 332,94	137,16	1 470,10				1 470,10
Mołdawia	2 039,73	83,74	2 123,47				2 123,47
Mongolia	181,04	54,58	235,62				235,62
Mozambik	56,05		56,05				56,05
Nepal	285,88	6,60	292,48				292,48
Niemcy	43 644,54	8 490,68	52 135,22	5 014,97	12 460,11	17 475,08	69 610,30
Nigeria	2 787,58	54,56	2 842,14				2 842,14
Nikaragua	161,88	30,13	192,01				192,01
Norwegia	786,85	202,92	989,77	418,57	67,09	485,66	1 475,43
Nowa Zelandia	153,74		153,74				153,74
Pakistan	335,51		335,51				335,51
Paragwaj	33,02		33,02				33,02
Peru	307,58		307,58				307,58

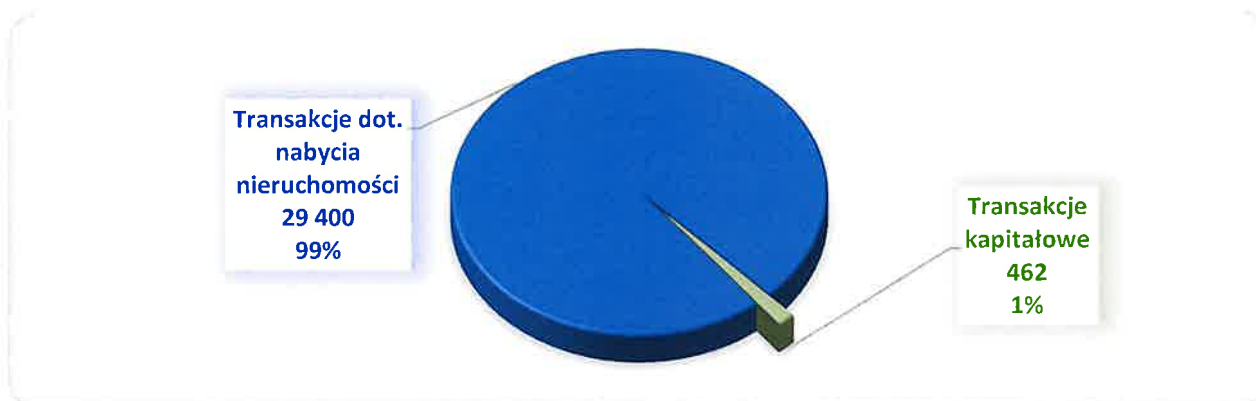
Portugalia	3 987,83	396,07	4 383,90	102,24	214,44	316,68	4 700,58
Republika Kostaryki	122,18	34,39	156,57				156,57
Republika Namibii	44,04		44,04				44,04
Republika Południowej Afryki	374,23	15,63	389,86				389,86
Rosja	15 471,50	811,59	16 283,09	268,29	96,67	364,96	16 648,05
Rumunia	5 798,20	487,91	6 286,11	99,04		99,04	6 385,15
Rwanda	318,42	28,75	347,16				347,16
Salwador	73,66		73,66				73,66
Serbia	463,09	27,76	490,85				490,85
Singapur	245,81		245,81				245,81
Słowacja	3 926,26	363,51	4 289,76	303,05	47,87	350,92	4 640,68
Słowenia	695,76	99,23	794,99				794,99
Syria	304,25	106,44	410,69				410,69
Szwajcaria	1 446,18	408,99	1 855,16	113,09	1 359,31	1 472,40	3 327,56
Szwecja	3 844,87	339,15	4 184,02	265,61	123,63	389,24	4 573,26
Tadżykistan	353,37		353,37				353,37
Tajlandia	246,55	35,93	282,48				282,48
Tajwan	304,05	23,08	327,13				327,13
Tanzania	184,29	58,02	242,31				242,31
Tunezja	357,74	29,67	387,40				387,40
Turcja	9 950,37	448,06	10 398,42	933,18	122,20	1 055,38	11 453,80
Turkmenistan	62,67		62,67				62,67
Ukraina	548 079,79	20 256,86	568 336,65	8 419,45	4 034,96	12 454,40	580 791,05
USA	7 368,49	1 416,47	8 784,96	1 254,90	38,62	1 293,52	10 078,49
Uzbekistan	747,00		747,00				747,00
Wenezuela	291,56	24,83	316,39				316,39
Węgry	2 697,31	247,19	2 944,50	156,20	77,58	233,78	3 178,28
Wielka Brytania	11 140,32	900,45	12 040,76	3 165,50	15 913,79	19 079,29	31 120,05
Wietnam	6 687,74	889,83	7 577,57	75,60		75,60	7 653,17
Włochy	13 140,28	1 463,73	14 604,00	950,03	1 856,02	2 806,05	17 410,06
Zambia		26,27	26,27				26,27
Zimbabwe	724,78	23,45	748,22				748,22
Zjednoczone Emiraty Arabskie				51,78		51,78	51,78
Suma:	1 002 719,19	62 128,88	1 064 848,07	35 897,23	116 577,38	152 474,61	1 217 322,68

5. Udziały i akcje

W 2025 r. zarejestrowano **462** transakcje kapitałowe, a wśród nich:

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

Rys. 8 - Liczba transakcji kapitałowych wpisanych do rejestru w stosunku do wszystkich wpisów



W ramach **396** zarejestrowanych transakcji dotyczących obrotu kapitałowego spółki były właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **3 888,28 ha**. Największą powierzchnię nieruchomości gruntowych odnotowano w województwie zachodniopomorskim (1 768,40 ha), dolnośląskim (302,43 ha) oraz lubuskim (285,55 ha).

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 lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości

Województwo	Liczba wpisów			Powierzchnia (w ha)		
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma:	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma:
ZACHODNIOPOMORSKIE	8	20	28	1 011,49	756,92	1 768,40
DOLNOŚLĄSKIE	7	36	43	6,12	296,32	302,43
LUBUSKIE	1	13	14	0,28	285,27	285,55
ŚLĄSKIE	5	34	39	18,70	219,87	238,58
MAZOWIECKIE	5	72	77	1,99	202,48	204,47
KUJAWSKO-POMORSKIE	1	19	20	0,68	167,12	167,80
LUBELSKIE	1	8	9	0,19	162,02	162,21
PODKARPACKIE	4	14	18	19,01	141,98	160,99
ŁÓDZKIE	8	14	22	14,05	91,12	105,18
WIELKOPOLSKIE	7	27	34	19,00	85,83	104,83
POMORSKIE	1	22	23	2,94	91,20	94,14
PODLASKIE		12	12		92,31	92,31
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2	15	17	3,32	77,08	80,40
OPOLSKIE		13	13		63,97	63,97
ŚWIĘTOKRZYSKIE		9	9		33,29	33,29
MAŁOPOLSKIE	4	14	18	2,71	21,00	23,72
Suma:	54	342	396	1 100,48	2 787,80	3 888,28

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące powierzchni 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.

Tab. 25 - 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	1 016,79	775,96	1 792,74
Holandia	1,87	305,50	307,37
Dania	1,67	286,59	288,26
Luxemburg		275,18	275,18
Węgry		228,58	228,58
Francja	1,26	129,18	130,44
Hiszpania		122,24	122,24
Kazachstan		76,98	76,98
Czechy	0,27	67,60	67,87
Tajlandia		66,77	66,77
Szwajcaria	4,88	58,68	63,55
Cypr	2,96	56,41	59,38
Korea Południowa	15,16	38,41	53,57
Włochy	3,82	31,20	35,02
Austria	0,12	30,72	30,85
Indie	24,12	2,21	26,33
Malta		24,76	24,76
USA	18,89	2,21	21,10
Lichtenstein		19,92	19,92
Belgia		17,12	17,12
Szwecja		12,22	12,22
Norwegia		10,92	10,92
Słowacja		7,74	7,74
Irlandia		7,43	7,43
Izrael		7,03	7,03
Estonia	0,16	5,74	5,89
Ukraina	3,03	2,44	5,47
Australia		3,75	3,75
Turcja	1,66	1,44	3,11
Finlandia		2,70	2,70
Litwa		1,83	1,83
Irak		1,82	1,82
Singapur		1,55	1,55
Łotwa	1,36		1,36
Rumunia	0,82	0,11	0,93
Iran	0,75		0,75
Bośnia i Hercegowina	0,49		0,49
Bułgaria		0,38	0,38
Egipt	0,27		0,27
Wielka Brytania		104,36	104,36
Gruzja	0,10		0,10
Portugalia		0,10	0,10
Chorwacja		0,01	0,01
Suma:	1 100,48	2 787,80	3 888,28

W ramach **66** zarejestrowanych transakcji dotyczących obrotu kapitałowego spółki były właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **21 300,66 m²**. Największą powierzchnię lokali odnotowano w województwie: mazowieckim (7 540,52 m²), śląskim (6 125,00 m²) oraz łódzkim (1 961,95 m²).

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 (4 639,22 m²), włoski (3 682,86 m²) oraz izraelski (2 576,65 m²).

Tab. 26 - 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 ²)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
MAZOWIECKIE	6	14	20	1 599,05	5 941,47	7 540,52
ŚLĄSKIE	2	9	11	211,26	5 913,74	6 125,00
ŁÓDZKIE	2	1	3	1 928,05	33,90	1 961,95
DOLNOŚLĄSKIE	5	3	8	588,14	672,16	1 260,30
POMORSKIE		4	4		1 099,78	1 099,78
ZACHODNIOPOMORSKIE	1	2	3	723,03	224,57	947,60
OPOLSKIE	1	1	2	650,15	121,31	771,46
MAŁOPOLSKIE	7	2	9	600,04	163,47	763,51
WIELKOPOLSKIE	2	2	4	257,38	248,10	505,48
PODKARPACKIE	1		1	278,17		278,17
PODLASKIE	1		1	46,89		46,89
Suma:	28	38	66	6 882,16	14 418,50	21 300,66

Tab. 27 - 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 ²)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Czechy		4 639,22	4 639,22
Włochy	2 335,78	1 347,08	3 682,86
Izrael		2 576,65	2 576,65
Niemcy	286,01	1 272,18	1 558,19
Luxemburg		1 136,64	1 136,64
Holandia	1 092,16	17,30	1 109,46
Szwajcaria		1 019,80	1 019,80
Cypr		860,24	860,24
Norwegia	723,03		723,03
Ukraina	452,48	251,09	703,57

Turcja	629,77		629,77
Malta		533,43	533,43
Francja	301,86	100,08	401,95
Hiszpania	392,18		392,18
USA	164,24	112,05	276,29
Dania		238,57	238,57
Wielka Brytania		173,05	173,05
Egipt	152,69		152,69
Rumunia		141,11	141,11
Korea Południowa	118,24		118,24
Bangladesz	89,46		89,46
Węgry	46,89		46,89
Kazachstan	38,95		38,95
Gruzja	31,31		31,31
Chiny	27,11		27,11
Suma:	6 882,16	14 418,50	21 300,66

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano **62** transakcje dotyczące obrotu kapitałowego w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 750,70 ha**. Największą powierzchnię nieruchomości rolnych i leśnych odnotowano w województwie: zachodniopomorskim (1 412,20 ha), lubelskim (116,21 ha) oraz lubuskim (80,00 ha).

Tab. 28 - 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	832,11	580,09	1 412,20
LUBELSKIE		116,21	116,21
LUBUSKIE		80,00	80,00
ŚLĄSKIE	16,01	28,17	44,18
DOLNOŚLĄSKIE	0,82	38,04	38,86
PODLASKIE		15,52	15,52
MAZOWIECKIE		13,32	13,32
PODKARPACKIE	1,02	11,47	12,48
WIELKOPOLSKIE	0,02	5,81	5,83
ŁÓDZKIE		5,30	5,30
POMORSKIE		4,36	4,36
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		1,38	1,38
KUJAWSKO-POMORSKIE		0,64	0,64
OPOLSKIE		0,43	0,43
Suma:	849,97	900,72	1 750,70

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące powierzchni 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.

Tab. 29 - 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	832,11	562,84	1 394,95
Dania		89,15	89,15
Tajlandia		66,77	66,77
Kazachstan		53,85	53,85
Luxemburg		45,01	45,01
Węgry		39,36	39,36
Indie	16,01	1,54	17,54
Austria		13,30	13,30
Holandia		9,54	9,54
Francja		4,39	4,39
Szwecja		3,72	3,72
Wielka Brytania		3,31	3,31
Estonia		2,73	2,73
Ukraina	1,02	1,04	2,06
Szwajcaria		1,84	1,84
Czechy		1,48	1,48
Rumunia	0,82		0,82
Lichtenstein		0,43	0,43
Słowacja		0,27	0,27
Cypr		0,12	0,12
Włochy		0,04	0,04
Korea Południowa	0,02		0,02
Suma:	849,97	900,72	1 750,70

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.

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.

Rys. 9 - Liczba aktów przesyłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu



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 2025 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 bezwzględnego terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych z udziałem cudzoziemców do MSWiA. Jednocześnie od notariuszy, którzy zostali zamieszczeni w wykazie załączonym do pisma z 2025 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 niedopatrzenie się w czynach notariuszy znamion deliktu dyscyplinarnego. Na wniosek właściwych rad izb notarialnych w sądach dyscyplinarnych toczą się postępowania wobec 2 notariuszy, natomiast Minister Sprawiedliwości prowadzi także postępowania zmierzające do ustalenia podstaw do sporządzenia wniosków o wszczęcie postępowań dyscyplinarnych wobec 2 notariuszy i 1 zastępcy notarialnego.

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 (zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowość obejmuje wyłącznie jeden akt notarialny), 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 prowadzonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestru

nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców oraz na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców.

Minister Sprawiedliwości zaznaczył, że tak jak w poprzednich latach do organów samorządu notarialnego zostaną skierowane pisma zobowiązujące do znacznego zintensyfikowania działań dyscyplinujących w celu wyeliminowania uchybień terminowi, o którym mowa w art. 8a ust. 1 ustawy, wskazujące na ich szczególne znaczenie w kontekście potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa Państwa.

Minister Sprawiedliwości, potwierdzając stanowisko Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, wskazał, że do znacznego ułatwienia realizacji przez notariuszy obowiązku wynikającego z wskazanego przepisu winno przyczynić się również wejście w życie ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Prawo o notariacie(UD321), wprowadzającej obowiązek elektronicznego przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji za pośrednictwem istniejącego systemu teleinformatycznego Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN), która obecnie znajduje się w trakcie prac legislacyjnych. Wskazane działania oraz zmiany legislacyjne mające na celu cyfryzację realizacji obowiązków wynikających z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców winny przyczynić się do skutecznego wyeliminowania przypadków naruszenia przez notariuszy obowiązków nieprzesyłania aktów notarialnych w ustawowym terminie zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy.

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 2025 r. odnotowano **154** transakcje zawarte z naruszeniem przepisów ustawy. Przy czym 97 transakcji (oddzielnych umów) dotyczyło jednej tożsamej przedmiotowo sprawy, tj. nabycia udziałów w spółce. Wskutek działań podjętych przez Ministra, w **114** przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, występując do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego w trybie art. 189 k.p.c. Dla porównania, w 2024 r. odnotowano **55** 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.

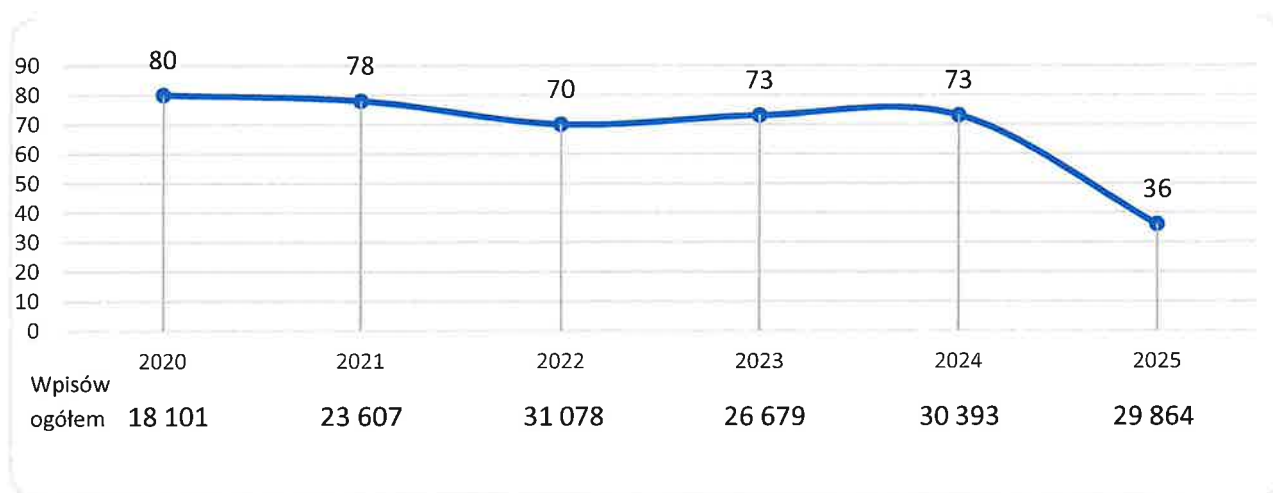
Tab. 30 - Liczba ujawnionych transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy w latach 2020-2025

Rok	Liczba ujawnionych transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy	Suma wpisów
2020	56	18 101
2021	70	23 607
2022	104	31 078
2023	77	26 679
2024	55	30 393
2025	154	29 864

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa, sądy cywilne w 2025 r. wydały **60** prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Ponadto, zapadło **1** prawomocne orzeczenie oddalające powództwo MSWiA o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Począwszy od 2004 r. do końca 2025 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż **1 667** transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponadto, w **827** przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku **815** 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. 10 - Liczba transakcji, w których Minister wystąpił z pozwami o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji w latach 2020-2025



W związku z transakcjami zawartymi niezgodnie z przepisami ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji skierował w 2025 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości **22** informacje dotyczące sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego wadliwą czynność prawną.

PODSUMOWANIE

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

W 2025 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły łącznie **2 582** wnioski 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 2024 odnotowano **11,77%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W 2025 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **1 509** zezwoleń na nabycie **2 137** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **120,55 ha**.

Tab. 31 - Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2025	osoby fizyczne	1500	115,71
	osoby prawne	8	4,64
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	1	0,20
	Razem	1509	120,55

W ramach ww. liczby **1 509** zezwoleń **272** zezwolenia dotyczyły nieruchomości rolnych oraz leśnych o łącznej powierzchni **69,80 ha**. Wśród **272** zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **23** zezwolenia dotyczyły nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **1,62 ha**.

Tab. 32 - 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)
2025	osoby fizyczne	268	65,60
	osoby prawne	4	4,20
	Razem	272	69,80

Tab. 33 - Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2021-2025

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2025	1509	120
2024	1121	75
2023	900	73
2022	729	55
2021	598	46

W 2025 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **618 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 38 638,30 m²** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej.

Tab. 34 - Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych wydane w latach 2021-2025

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia lokali objęta zezwoleniami (w m ²)
2025	618	38 638,30
2024	479	29 779,96
2023	341	20 215,70
2022	261	15 929,40
2021	176	11 240,06

W omawianym roku wydano **29 zezwoleń** Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **261,05 ha** nieruchomości oraz **32,57 m²** lokali położonych w Polsce.

Tab. 35 - 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 2021-2025

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
2025	29	261
2024	23	126
2023	42	159
2022	11	121
2021	11	222

W 2025 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **162 decyzje odmawiające** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

Celem rejestru prowadzonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, obejmującego nieruchomości oraz akcje i udziały nabywane przez cudzoziemców zarówno na podstawie zezwoleń, jak i bez obowiązku ich uzyskania, jest w szczególności weryfikacja legalności tych transakcji, monitorowanie tendencji w obrocie, analiza skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych) określonymi rodzajami nieruchomości, a także zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

W 2025 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **38 924** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. Na podstawie tego dokonano **29 862** wpisy do rejestrów, tj. **29 400** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz **462** 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 największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2025 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **9 311** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **4 402,97 ha** (w tym 1 275 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1 327,27 ha),
- na podstawie **20 089** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **1 217 322,68 m²**.

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano **62** transakcje dotyczące nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 750,70 ha**.

W wyniku podjętych w 2024 r. działań Minister nabył dodatkowe uprawnienie w postaci możliwości uzyskiwania od Generalnego Inspektora Informacji Finansowej informacji finansowych oraz analiz finansowych, co pozwala na bardziej szczegółową weryfikację źródeł pochodzenia środków finansowych na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, a więc wpływa pozytywnie na bezpieczeństwo finansowe państwa i bezpieczeństwo obrotu. W 2025 r. Minister rozpoczął aktywną współpracę z Generalnym Inspektorem Informacji Finansowej oraz Krajową Administracją Skarbową w zakresie weryfikacji źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców.

Ponadto każdy cudzoziemiec, któremu wydawana jest decyzja zezwalająca, weryfikowany jest 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 2025 r. poz. 514).

W 2025 roku MSWiA we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości i Krajową Radą Notarialną przygotowało projekt ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy Prawo o notariacie, który został włączony do Wykazu prac Rady Ministrów (UD321). Procedowana ustawa ma na celu wprowadzenie elektronicznego trybu przekazywania przez notariuszy Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji dokumentów dotyczących dokonanych przez cudzoziemców nabyć nieruchomości położonych na terytorium Polski oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Wejście w życie projektowanych zmian zapewni stosowanie nowych – cyfrowych rozwiązań organizacyjnych, zmierzających do zapewnienia najwyższych standardów w zakresie monitorowania nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz zwiększenia bezpieczeństwa pewności obrotu nieruchomościami.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2025 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



Marcin Kierwiński