



Minister
Spraw Wewnętrznych
i Administracji

SPRAWOZDANIE

**Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**z realizacji
w 2017 r.**

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

Warszawa, marzec 2018 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 2017 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**”.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2017 r. zawiera szczegółowe informacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz dane statystyczne przedstawione w formie zestawień tabelarycznych.

Przedkładane Wysokiej Izbie sprawozdanie przedstawia w szczególności informacje o:

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

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

* * *

Spis treści

WSTĘP	6
CZĘŚĆ I	8
ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	8
1. Zakres podmiotowy	8
2. Zakres przedmiotowy	9
3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 ustawy)	10
4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia (art. 1a ustawy)	10
5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń	11
6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia	14
7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej	14
8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy)	15
9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę	16
10. Nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski	17
11. Nabywanie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej	18
12. Kontrola sądów administracyjnych	19
ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2017 - ZEZWOLENIA	22
1. Nieruchomości gruntowe	23
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	28
1.2. Nieruchomości leśne	32
2. Lokale	33
3. Akcje i Udziały	37
ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	41
1. Informacje ogólne	41
1.1. Nieruchomości gruntowe	42
1.2. Nieruchomości rolne i leśne	45
1.3. Lokale	47
1.4. Udziały i akcje	48
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.	49
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych	51

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	57
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	58
CZĘŚĆ II	63
DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABITYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	63
Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	63
Tabela 2: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	64
Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	65
Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	66
Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	68
Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	69
Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej	70
(wg województw)	70
Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg województw)	71
Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy)	72
Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg kraju pochodzenia nabywcy)	73
Tabela 11: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	74
Tabela 12: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	75
Tabela 13: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast)	78

Tabela 14: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy) ...	79
Tabela 15: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	82
Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	83
Tabela 16: Powierzchnia nieruchomości, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	84
Tabela 17: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw).....	85
Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw).....	86
Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)	87
Tabela 19: Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2017 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	87
Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych (w m ²) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2017 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	89
Tabela 21: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2017 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	90
PODSUMOWANIE	91

WSTĘP

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

Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności do swobody przepływu kapitału przysługującej podmiotom z państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, co odzwierciedla w szczególności art. 8 ust. 2 ustawy. O ile zatem cudzoziemcy spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mają obowiązek co do zasady uzyskać zezwolenie na nabycie każdej nieruchomości, o tyle cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mogą swobodnie nabywać nieruchomości oraz udziały i akcje spółek prawa handlowego, a więc bez zezwolenia. 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. i od 1 maja 2016 r. cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie jakiegokolwiek nieruchomości, niezależnie od położenia i powierzchni nieruchomości.

Akty prawne regulujące kwestie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców to powołana wyżej ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz wydane na jej podstawie dwa akty wykonawcze:

- Rozporządzenie 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. z 2012 r. poz. 729),
- Rozporządzenie 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 2004 r. nr 255, poz. 2556 z późn. zm.).

Sprawozdanie składa się z dwóch części – opisowej i statystycznej, ujętej w tabelach. Część pierwsza obejmuje cztery rozdziały. W rozdziale I omówiono zakres regulacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Rozdział II dotyczy zezwoleń wydanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w 2017 r. w ramach realizacji ustawy. W rozdziale III zawarto informacje dotyczące prowadzonych przez Ministra rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń. W rozdziale IV omówiono zagadnienia dotyczące badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów.

CZĘŚĆ I

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 (zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy) uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mającą pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.)¹.

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

¹ Zgodnie z art. 4 § 1 pkt 4 Ksh 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.

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 wieczystymi użytkownikami nieruchomości położonych na terytorium Polski w przypadkach określonych w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy.

Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego², z którym normy prawa łączą powstawanie, zmianę lub ustanie stosunku prawnego. Oznacza to, iż nabycie nieruchomości może być dokonane w drodze umowy nazwanej tj. najczęściej: umowa sprzedaży, umowa zamiany, umowa darowizny. Ponadto, nabycie nieruchomości może nastąpić z mocy prawa np. w drodze spadkobrania, gdzie chwilą nabycia nieruchomości jest data otwarcia spadku tj. data śmierci spadkodawcy. Może również nastąpić na podstawie orzeczenia sądu tj. np. wydanie przez sąd orzeczenia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym czy też sądowy podział majątku wspólnego małżonków. Poza tym nabycie nieruchomości może nastąpić również na podstawie decyzji administracyjnej np. w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny dla zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność zastrzeżono wymóg zachowania formy aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy (art. 73 § 2 k.c.).

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. Przepisy ustawy mają natomiast wyłącznie zastosowanie do prawa rzeczowego tj. do prawa własności oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

Omawiana ustawa nie zawiera legalnej definicji nieruchomości. Definicję nieruchomości określa kodeks cywilny w art. 46 i 46¹, 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 (art. 46 k.c.). Natomiast nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które

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).

są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46¹ k.c.).

3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 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 2016 r. poz. 1896 z późn. zm.).

4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia (art. 1a ustawy)

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 pkt 1, 2 i 3 ustawy,
- wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Zgodnie z art. 1a ust. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców 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. Ponadto, zgodnie z art. 1a ust. 6 ustawy nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo z zachowaniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

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 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 z późn. zm.).

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 Minister, na wniosek organu któremu przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu, może przedłużyć termin do jego wniesienia do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia. Wymienione organy, posiadając ustawowe prawo sprzeciwu wobec udzielenia zezwolenia, współdecydują z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydaniu zezwolenia. Sprzeciw któregoś z organów oznacza niemożność wydania decyzji zezwalającej. W przeciwnym razie byłaby ona nieważna jako wydana bez podstawy

prawnej lub z rażącem naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 K.p.a.).

Sprzeciw Ministra Obrony Narodowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest wyrażany, zgodnie z art. 1 ust. 1a ustawy, w drodze postanowienia. Stosownie do art. 127 § 3 K.p.a. w związku z art. 144 K.p.a. strona niezadowolona z postanowienia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz/lub Ministra Obrony Narodowej może wystąpić do tych organów z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

W celu zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego³, poza obligatoryjnym wystąpieniem do Ministra Obrony Narodowej oraz 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 do dokonania sprawdzenia, o którym mowa powyżej,
- 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 rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców 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,
- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Komendanta Głównego Straży Granicznej,

³ Art. 7 w związku z art. 77 § 1 K.p.a.

- 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 nie są wiążące dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Stanowią jednak ważny element postępowania administracyjnego, pomagając w dokonaniu oceny spełnienia przesłanek warunkujących wydanie zezwolenia przez wnioskodawcę, a także braku sprzeczności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z bezpieczeństwem państwa oraz słusznym interesem społecznym. W praktyce ukształtowano zasadę, że w każdej sprawie dotyczącej wydania zezwolenia Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zasięga opinii Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, a w przypadku wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnej, zasięga również opinii Ministra Środowiska.

Decyzja negatywna Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji może zostać podjęta po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 2 ustawy i zebraniu całego materiału dowodowego uzasadniającego wydanie takiego rozstrzygnięcia. Decyzja ta nie musi być poprzedzona uzyskaniem opinii Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W art. 1 ust. 1b ustawy jednoznacznie wskazano, że odmowa wydania zezwolenia nie wymaga wystąpienia do Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Tego rodzaju tryb postępowania może jednak wystąpić wyłącznie w sytuacji, gdy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, w zakresie swoich kompetencji, stwierdzi jednoznaczne przesłanki uzasadniające wydanie decyzji odmownej.

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 14 dni od 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 jej wniesienia, składając do organu, który wydał decyzję stosowne oświadczenie. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o którym mowa wyżej przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i § 2 K.p.a.).

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

6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia

Ustawa nie określa terminu, w jakim Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powinien wydać decyzję. Jedynie art. 3a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wyraźnie wskazuje, że decyzję w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości położonej na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, ustanowionej na podstawie odrębnych przepisów, wydaje się w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku przez stronę. W pozostałych przypadkach zastosowanie ma zatem przepis art. 35 § 3 K.p.a. zgodnie z którym załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym – w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Zgodnie z art. 35 § 5 K.p.a., do wskazanego terminu na załatwienie sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

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

7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej

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

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

nieruchomości innej niż wskazana w decyzji. Uprawnienie płynące z zezwolenia dotyczy określonego przedmiotu nabycia.

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

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może określić w zezwoleniu specjalne warunki, od których spełnienia uzależniona będzie możliwość nabycia nieruchomości przez cudzoziemca (art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy). Minister nie ustala jednak warunków wpływających na treść przyszłej umowy między stronami. W praktyce tego typu decyzje wydawane są bardzo rzadko, w 2017 r. nie wydano żadnej tego typu decyzji.

8. Institucja promesy (art. 3d ustawy)

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

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

Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3c ustawy, co oznacza, że jest ona decyzją administracyjną. Wydawana jest więc po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego i stosuje się do niej przepisy dotyczące 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. Przysługują mu ponadto nadzwyczajne środki odwoławcze od decyzji ostatecznych przewidziane w Kodeksie postępowania administracyjnego oraz możliwość zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego.

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 o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wymaga zezwolenia:

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2017 r., poz. 1592) oraz nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
- nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;
- nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
- nabycie przez osobę prawną lub 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 przejścia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- nabycie lub objęcie przez bank z siedzibą na terytorium Polski kontrolowany przez cudzoziemców, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych akcji lub udziałów w spółce, która jest lub stanie się w wyniku nabycia jej udziałów lub akcji cudzoziemcem i jest jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

10. Nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski

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

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

Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości wyłączonej spod obowiązku uzyskania zezwolenia. Do zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3d ustawy.

11. Nabywanie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego i 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.

Istniejące ograniczenia w swobodzie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej miały podstawę prawną w załączniku nr XII do Traktatu Akcesyjnego, którego postanowienia stanowią również prawo europejskie. Ostatnie ograniczenia dotyczące obowiązku uzyskania przez wskazanych cudzoziemców zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przestały obowiązywać 30 kwietnia 2016 r. i od 1 maja 2016 r. cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie jakiegokolwiek nieruchomości, niezależnie od położenia i powierzchni nieruchomości. Ograniczenie polegające na obowiązku uzyskania przez wskazanych cudzoziemców zezwolenia na nabycie nieruchomości stanowiącej drugi dom obowiązywało w okresie 5 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, tj. do 30 kwietnia 2009 r.

Odnosnie zakresu przedmiotowego art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wskazać należy, iż cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem na nabycie nieruchomości oraz nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce. Wymóg uzyskania przez wskazane podmioty zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych obowiązujący do 30 kwietnia 2016 r. był przyjęty w drodze wyjątku od obowiązującej w państwach członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego zasady swobodnego przepływu kapitału, z której wynika też swoboda nabywania nieruchomości, udziałów i akcji. W związku z powyższym jako wyjątków nie można było tych ograniczeń interpretować rozszerzająco. Ograniczenia te nie obejmowały więc nabywania lub obejmowania przez wskazane wyżej podmioty udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce, także w przypadku gdy były to nieruchomości rolne lub leśne. Swoboda nabywania i obejmowania udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce przez podmioty z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej obowiązywała więc od chwili wejścia Polski do Unii Europejskiej, tj. od 1 maja 2004 r. niezależnie od rodzaju nieruchomości.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych badając legalność nabycia nieruchomości przez cudzoziemców dokonuje sprawdzenia czy nabycie było zgodne z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Odnosnie zaś niewykonania ewentualnego prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych w zakresie gruntów rolnych oraz przez Lasy Państwowe w zakresie gruntów leśnych minister właściwy do spraw wewnętrznych opiera się na informacjach zawartych w aktach notarialnych obejmujących umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz cudzoziemców. Notariusz jako osoba zaufania publicznego ma bowiem obowiązek dopilnować aby obrót nieruchomościami rolnymi i leśnymi następował zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, co powinno być wyrażone w akcie notarialnym dokumentującym daną czynność.

12. Kontrola sądów administracyjnych

Zgodnie z art. 3 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r, poz. 1369 z późn. zm.) 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 2017 r. do organu wpłynęły 3 skargi na decyzje Ministra właściwego do spraw wewnętrznych i sprawy te są w toku.

W omawianym roku sprawozdawczym, Naczelny Sąd Administracyjny wydał wyrok oddalający skargę kasacyjną na decyzję Ministra wydaną w 2014 r. Z kolei, Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał dwa wyroki – jeden uchylający decyzję Ministra z 2016 r., a drugi oddalający skargę na decyzję Ministra z 2016 r.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2017 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego) na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

w 1991 r. - 7 skarg (635 decyzji),
w 1992 r. - 4 skargi (1238 decyzji),
w 1993 r. - 14 skarg (1285 decyzji),
w 1994 r. - 9 skarg (1695 decyzji),
w 1995 r. - 11 skarg (1839 decyzji),
w 1996 r. - 16 skarg (2048 decyzji),
w 1997 r. - 7 skarg (2887 decyzji),
w 1998 r. - 12 skarg (3161 decyzji),
w 1999 r. - 9 skarg (3641 decyzji),
w 2000 r. - 8 skarg (2606 decyzji),
w 2001 r. - 11 skarg (2525 decyzji),
w 2002 r. - 6 skarg (2909 decyzji),
w 2003 r. - 15 skarg (2822 decyzje),
w 2004 r. - 21 skarg (2518 decyzji),
w 2005 r. - 5 skarg (1133 decyzje),
w 2006 r. - 5 skarg (1072 decyzje),
w 2007 r. - 3 skargi (1030 decyzji),
w 2008 r. - 3 skargi (1013 decyzji),
w 2009 r. - 3 skargi (792 decyzje),
w 2010 r. - 4 skargi (620 decyzji),
w 2011 r. - 3 skargi (685 decyzji),
w 2012 r. - 5 skarg (677 decyzji),
w 2013 r. - 9 skarg (530 decyzji),
w 2014 r. - 5 skarg (591 decyzji),

w 2015 r. – 4 skargi (659 decyzji),

w 2016 r. – 7 skarg (608 decyzji),

w 2017 r. – 3 skargi (419 decyzji).

Ogółem, w latach 1991 – 2017, zostało rozpatrzonych 204 skargi przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do 41638 decyzji wydanych w tych latach przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, co oznacza, że jedynie 0,5 % wydanych decyzji zostało zaskarżonych.

Rozdział II

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2017 - ZEZWOLENIA

W 2017 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **532** wnioski o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **502** wnioski dotyczyły nieruchomości, a **30** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **691** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **22** rozstrzygnięcia dotyczyły nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego. Ponadto **7** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż wnioski nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

W ramach wyżej wymienionej liczby rozstrzygnięć administracyjnych, wydano następujące decyzje dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych, lokali, udziałów i akcji:

- 323 zezwoleń,
- 8 promes,
- 13 decyzji odmownych,
- 13 decyzji zmieniających,
- 59 decyzji umarzających postępowanie,
- 3 decyzje utrzymujące w mocy decyzje zaskarżone przez stronę w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 272 postanowienia (m. in. o zawieszeniu i podjęciu zawieszzonego postępowania lub o przedłużeniu terminu trwania postępowania oraz na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **323** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- 224 zezwolenia na nabycie 270 nieruchomości gruntowych,
- 80 zezwoleń na nabycie 93 lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 19 zezwoleń na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W 2017 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **13 decyzji odmawiających** cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, bądź braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1. Nieruchomości gruntowe

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

W 2017 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **224 zezwolenia** na nabycie **270 nieruchomości** gruntowych o łącznej powierzchni **22,90 ha**:

- osoby prawne otrzymały **2 zezwolenia** na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **0,19 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **222 zezwolenia** na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **22,71 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości w stosunku do których wydano zezwolenia dla osób prawnych i fizycznych wynosiła **0,10 ha**.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1) mazowieckim (9,05 ha), | 4) małopolskim (1,96 ha), |
| 2) pomorskim (4,05 ha), | 5) lubelskim (1,07 ha), |
| 3) lubuskim (2,22 ha), | 6) podkarpackim (0,86 ha). |

Osoby prawne zainteresowane były głównie uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości położonych w województwach:

- 1) śląskim (0,11 ha),
- 2) mazowieckim (0,08 ha).

Osoby fizyczne zainteresowane były głównie otrzymaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1) mazowieckim (8,98 ha), | 3) lubuskim (2,22 ha), |
| 2) pomorskim (4,05 ha), | 4) małopolskim (1,96 ha). |

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

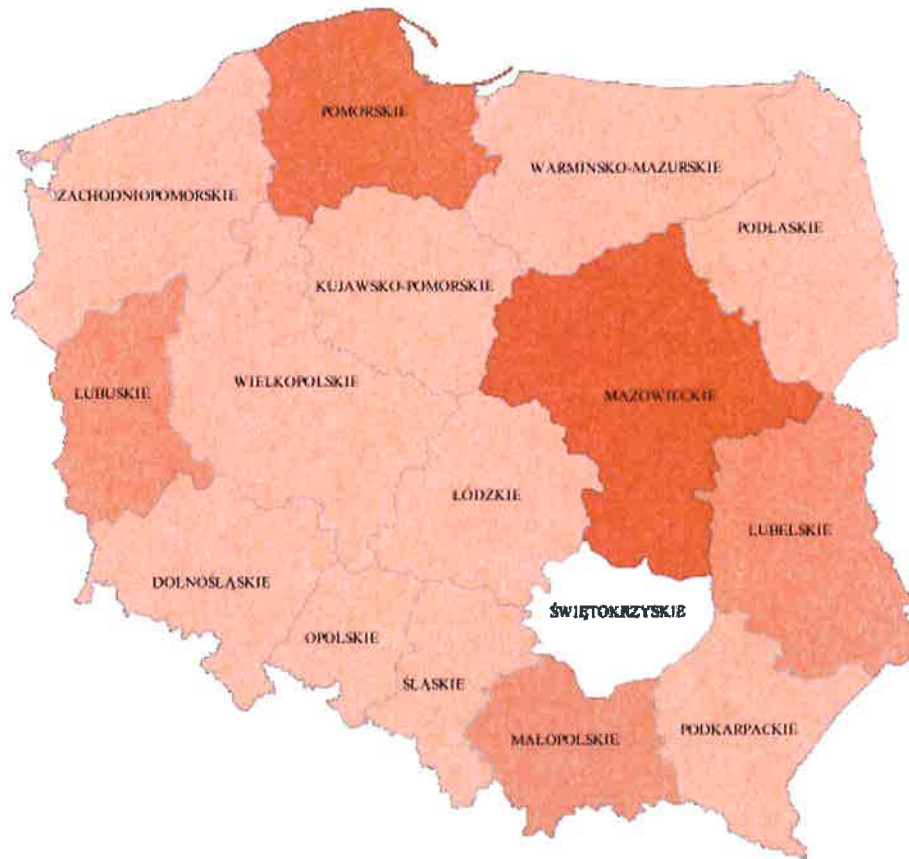
- 1) **ukraiński** (134 nieruchomości w odniesieniu do 14,02 ha),
- 2) **białoruski** (26 nieruchomości w odniesieniu do 1,79 ha),
- 3) **chiński** (22 nieruchomości w odniesieniu do 1,72 ha),
- 4) **rosyjski** (17 nieruchomości w odniesieniu do 1,45 ha),
- 5) **turecki** (15 nieruchomości w odniesieniu do 0,44 ha).

Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń oraz powierzchnię nieruchomości objętych zezwoleniami podmioty ukraińskie należy uznać za zdecydowanie dominujące w ubieganiu się o zezwolenie na nabycie nieruchomości w 2017 r. w Polsce. Na 224 z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2017, ok. 60 % zezwoleń otrzymały podmioty ukraińskie. W zakresie powierzchni nieruchomości podmioty z Ukrainy otrzymały zezwolenia na łączną powierzchnię 14,02 ha, co stanowi ok. 61 % powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2017 r. Jako główny cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawcy to z reguły młodzi ludzie urodzeni w latach 90-tych, uczący się w Polsce bądź pracujący w zawodach wymagających specjalnych kwalifikacji.

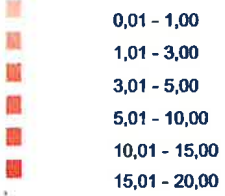
Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,68		0,68
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,28		0,28
LUBELSKIE	1,07		1,07
LUBUSKIE	2,22		2,22
ŁÓDZKIE	0,58		0,58
MAŁOPOLSKIE	1,96		1,96
MAZOWIECKIE	8,98	0,08	9,05
OPOLSKIE	0,84		0,84
PODKARPACKIE	0,86		0,86
PODLASKIE	0,13		0,13
POMORSKIE	4,05		4,05
ŚLĄSKIE	0,73	0,11	0,84
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00		0,00
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,02		0,02
WIELKOPOLSKIE	0,26		0,26
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,06		0,06
Suma	22,71	0,19	22,90



Powierzchnia ha



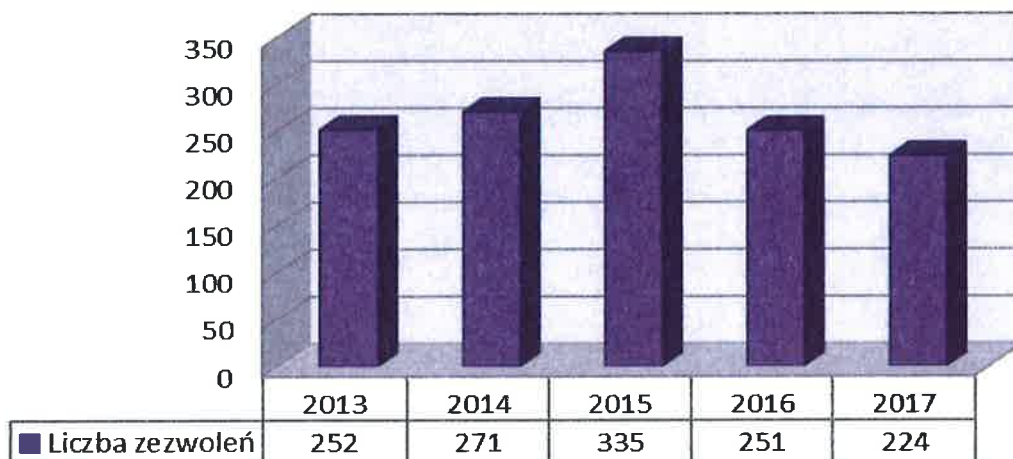
Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

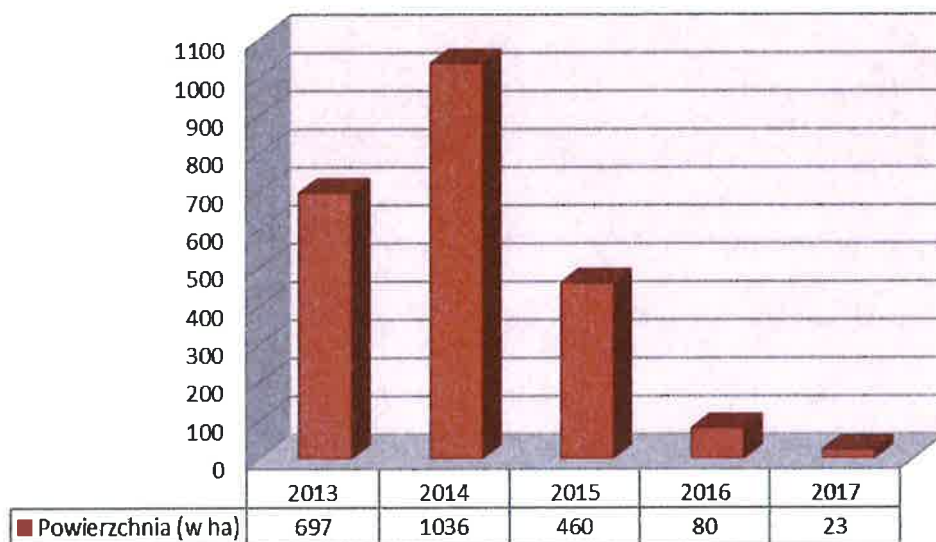
Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba nieruchomości	Powierzchnia ha	Liczba nieruchomości		
Kraj						
Arabia Saudyjska	0,14	2			0,14	2
Armenia	0,63	9			0,63	9
Australia	0,05	1			0,05	1
Azerbejdżan	0,001	1			0,001	1
Białoruś	1,79	26			1,79	26
Chiny	1,72	22			1,72	22
Indie	0,36	6			0,36	6
Izrael	0,26	2			0,26	2
Kazachstan	0,02	1			0,02	1
Korea Południowa	0,20	5			0,20	5
Meksyk	0,002	1			0,002	1
Nepal	0,0001	1			0,0001	1
Nigeria	0,09	1			0,09	1
Pakistan	0,001	1			0,001	1
Republika Kostaryki	0,001	1			0,001	1
Rosja	1,45	17			1,45	17
Serbia	0,001	1			0,001	1
Syria	0,03	1			0,03	1
Turcja	0,76	16			0,76	16
Ukraina	14,02	134			14,02	134
USA	0,74	11	0,08	1	0,81	12
Wietnam	0,45	8			0,45	8
Wyspa Man			0,11	1	0,11	1
Suma:	22,71	268	0,19	2	22,90	270

Porównując dane z ostatnich 5 lat sprawozdawczych należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami w 2017 r. znacząco spadła w stosunku do poprzednich lat. Ma to zapewne związek z końcem okresu przejściowego dotyczącego ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2013-2017



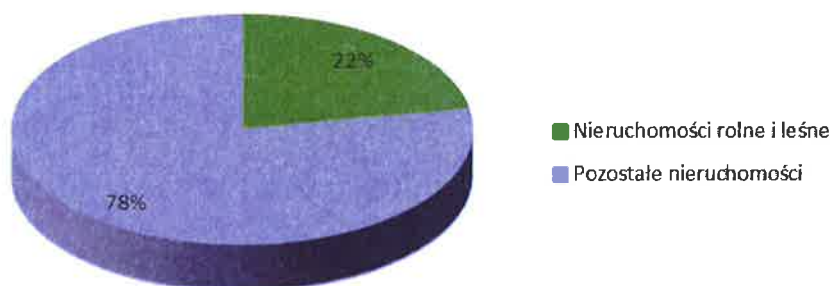
Powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w latach 2013-2017



1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2017 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **28** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **5,00 ha**, co stanowi ok. 22 % powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmuje nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym wiele nieruchomości rolnych ma również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter gruntów istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju nieruchomości w jednym zestawieniu. W ramach 28 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **3** zezwolenia dotyczyło nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni **0,152 ha**.

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości



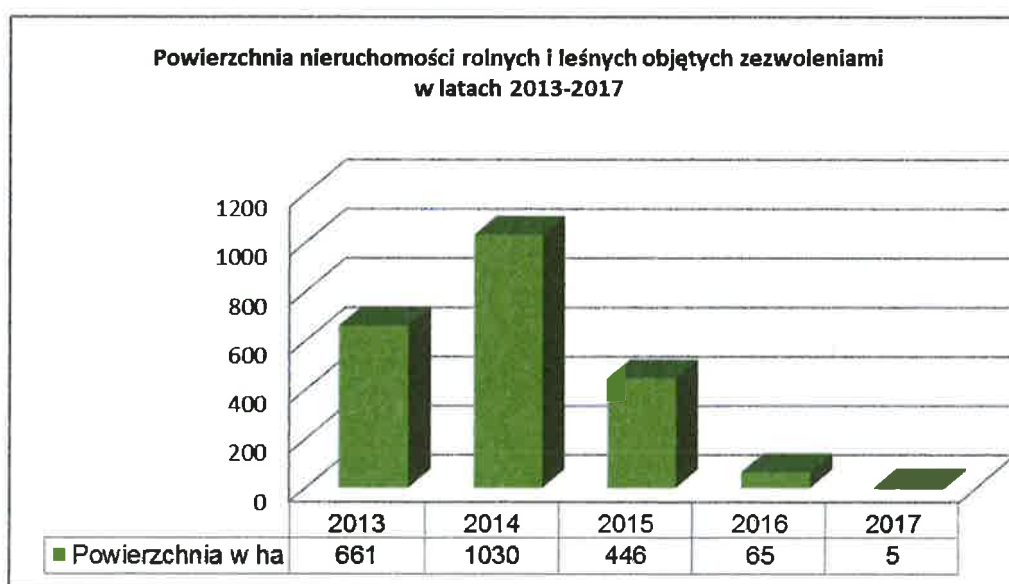
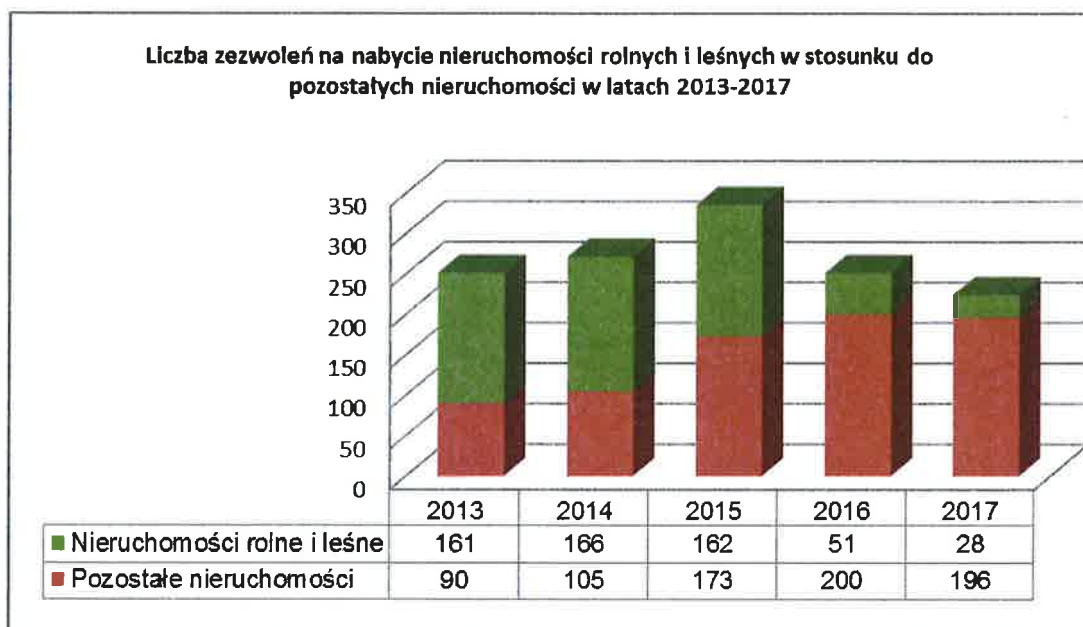
Osoby fizyczne otrzymały **28** zezwoleń dotyczących łącznie **5,00 ha** nieruchomości rolnych i leśnych.

W 2017 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- 1) **mazowieckim** (1,89 ha),
- 2) **lubuskim** (1,08 ha).

Ze względu na obywatelstwo lub kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne pochodzące z **Ukrainy** (16 zezwoleń w odniesieniu do 3,79 ha nieruchomości).

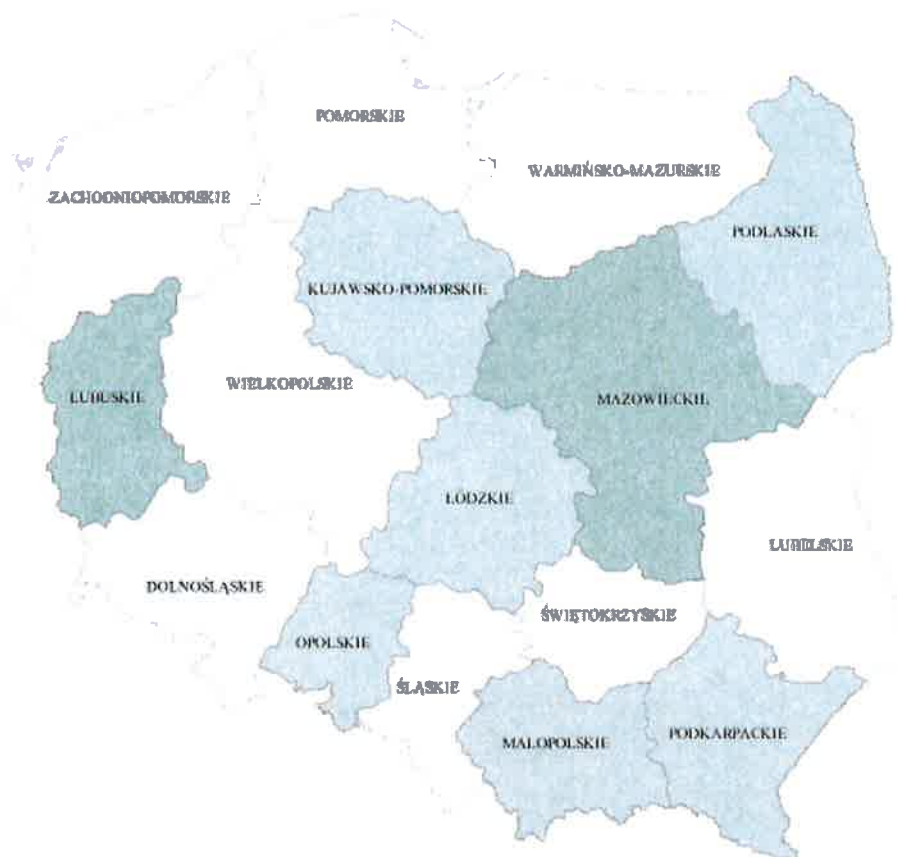
Analizując dane z ostatnich 5 lat sprawozdawczych widać zdecydowany spadek w 2017 r. zarówno liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, jak i powierzchni nieruchomości objętych tymi zezwoleniami (w stosunku do roku 2016 liczba zezwoleń spadła o 45,1 %, natomiast powierzchnia o 92,4 %). Spowodowane jest to w dużej mierze tym, że dotychczas o zakup nieruchomości rolnych i leśnych wnioskowały głównie przedsiębiorcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej na potrzeby wykonywanej przez siebie działalności. W związku z końcem okresu przejściowego nie potrzebują już one zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup tychże nieruchomości.



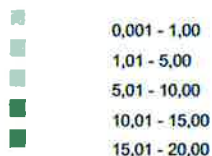
Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące wydanych w 2017 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych z podziałem na województwa oraz kraj pochodzenia nabywcy.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE			
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,18		0,18
LUBELSKIE			
LUBUSKIE	1,08		1,08
ŁÓDZKIE	0,37		0,37
MAŁOPOLSKIE	0,62		0,62
MAZOWIECKIE	1,89		1,89
OPOLSKIE	0,57		0,57
PODKARPACKIE	0,28		0,28
PODLASKIE	0,004		0,00
POMORSKIE			
ŚLĄSKIE			
ŚWIĘTOKRZYSKIE			
WARMIŃSKO-MAZURSKIE			
WIELKOPOLSKIE			
ZACHODNIOPOMORSKIE			
Suma:	5,00		5,00



Powierzchnia ha



Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

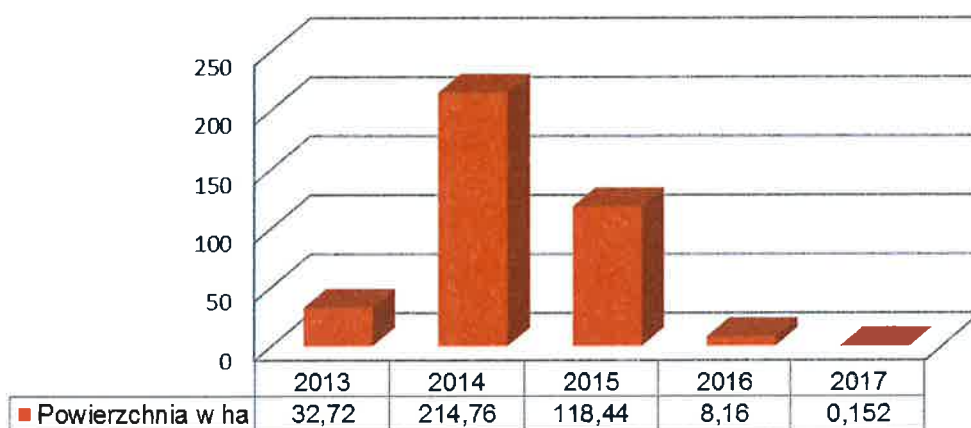
Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Azerbejdżan	0,001	1			0,00	1
Białoruś	0,2503	2			0,25	2
Indie	0,0008	1			0,00	1
Rosja	0,73	6			0,73	6
Turcja	0,09	1			0,09	1
Ukraina	3,79	16			3,79	16
USA	0,13	1			0,13	1
Suma:	5,00	28			5,00	28

1.2. Nieruchomości leśne

W 2017 r. wydano 3 zezwolenia cudzoziemcom (osoby fizyczne) na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **małopolskim** (0,038 ha), **mazowieckim** (0,110 ha), i **podlaskim** (0,004 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele **Ukrainy** (2) i **Rosji** (1).

Jak wspomniano już wcześniej, w 2017 r. zarówno w zakresie liczby wniosków, jak i powierzchni nieruchomości leśnych objętych zezwoleniami, nastąpił wyraźny spadek w stosunku do lat ubiegłych związany z końcem okresu przejściowego. Poniższy wykres obrazuje, jak znaczący spadek został odnotowany w zakresie powierzchni nieruchomości leśnych objętych zezwoleniami w 2017 r.

Powierzchnia nieruchomości leśnych objętych zezwoleniami w latach 2013-2017



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

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
MAŁOPOLSKIE	0,038		0,038
MAZOWIECKIE	0,110		0,110
PODLASKIE	0,004		0,004
Suma:	0,152		0,152

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Rosja	0,004	1			0,004	1
Ukraina	0,148	2			0,148	2
Suma:	0,152	3			0,152	3

2. Lokale

W 2017 r. cudzoziemcy otrzymali 80 zezwoleń na nabycie 93 lokali mieszkalnych i użytkowych, o łącznej powierzchni 5 957,21 m². Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali nie dotyczy osób fizycznych i osób prawnych będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

W tym roku sprawozdawczym, zezwolenia uzyskały osoby fizyczne na nabycie 88 lokali mieszkalnych i użytkowych oraz osoby prawne na nabycie 5 lokali. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) pomorskim (2 947,60 m²),
- 2) zachodniopomorskim (1 269,14 m²),
- 3) mazowieckim (708,45 m²),
- 4) dolnośląskim (361,72 m²).

Cudzoziemcami najczęściej występującymi do Ministra o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, biorąc pod uwagę liczbę zezwoleń, byli głównie obywatele: **Ukrainy** (50 lokali o łącznej powierzchni 2 337,05 m²), **Rosji** (12 lokali o łącznej powierzchni 768,89 m²) i Białorusi (8 lokali o łącznej powierzchni 494,90 m²), co stanowi 79 % wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła **74,5 m²**.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2017 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dane porównawcze w tym zakresie obejmujące ostatnie 5 lat.

Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

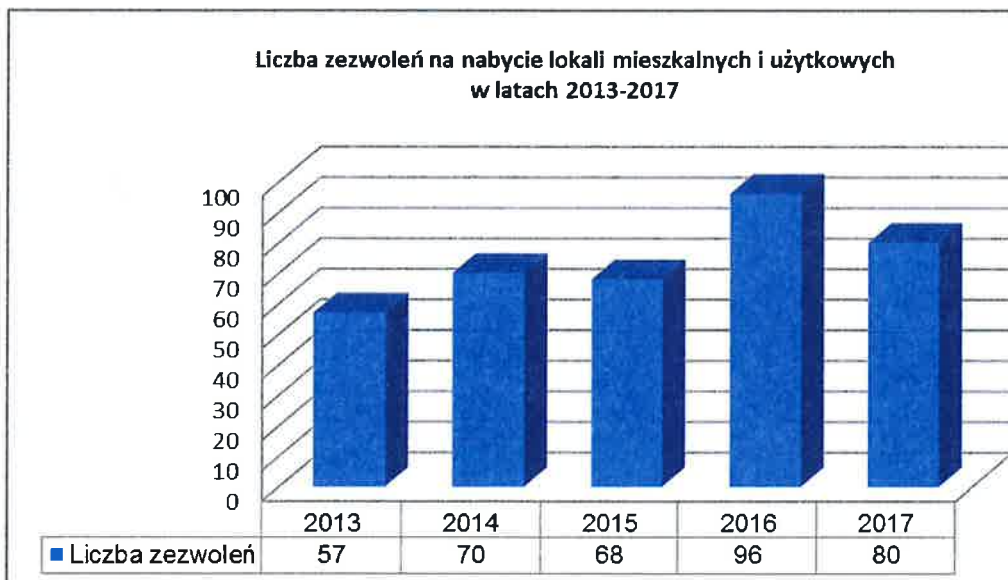
(powierzchnia lokali wg województw)

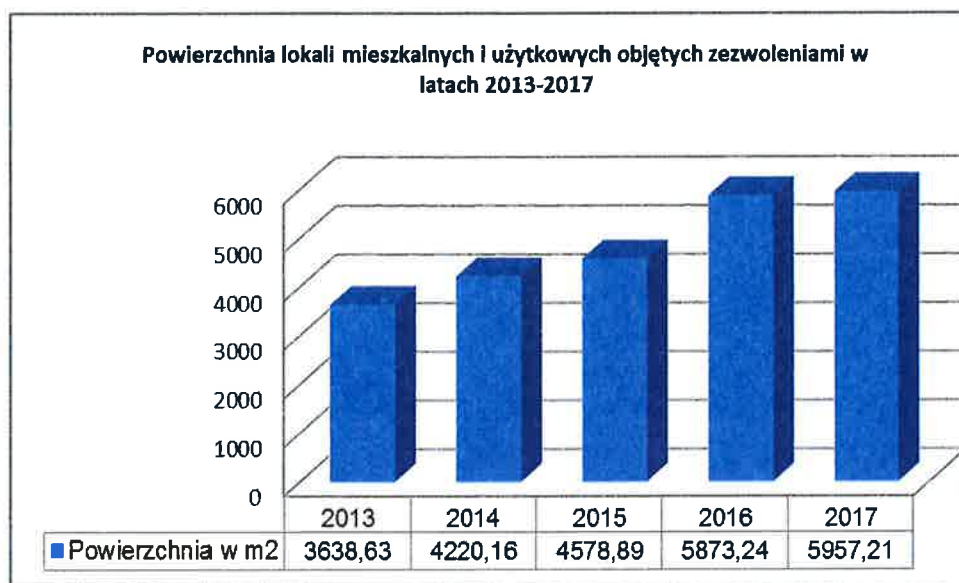
Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia m2	Powierzchnia m2	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	361,72		361,72
LUBUSKIE	103,86		103,86
MAŁOPOLSKIE	120,56		120,56
MAZOWIECKIE	708,45		708,45
OPOLSKIE	124,73		124,73
PODKARPACKIE	169,15		169,15
POMORSKIE	2 223,28	724,32	2 947,60
ŚLĄSKIE	152,00		152,00
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 011,95	257,19	1 269,14
Suma:	4 975,70	981,51	5 957,21

Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

(powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia m2	Liczba zezwoleń	Powierzchnia m2	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Angola	29,70	1			29,70	1
Australia			257,19	3	257,19	3
Azerbejdżan	42,03	2			42,03	2
Białoruś	494,90	8			494,90	8
Brazylia	102,91	2			102,91	2
Egipt	390,02	2			390,02	2
Indie	104,38	2			104,38	2
Izrael	125,42	2			125,42	2
Moldawia	245,69	1			245,69	1
Rosja	768,89	12			768,89	12
Tunezja	46,11	1			46,11	1
Ukraina	2 337,05	50	724,32	2	3 061,37	52
USA	220,26	3			220,26	3
Wietnam	68,35	2			68,35	2
Suma:	4 975,69	88	981,51	5	5 957,21	93





3. Akcje i Udziały

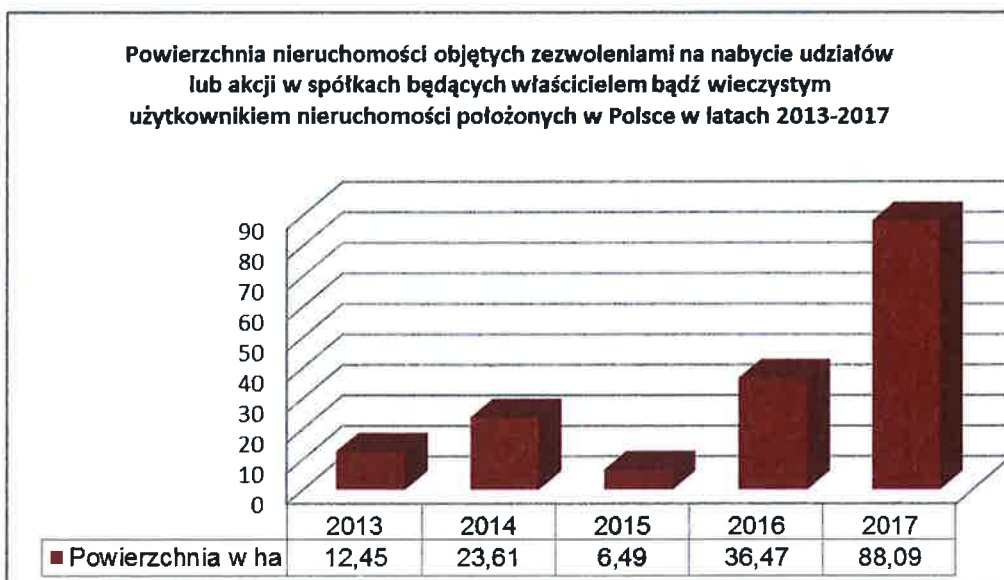
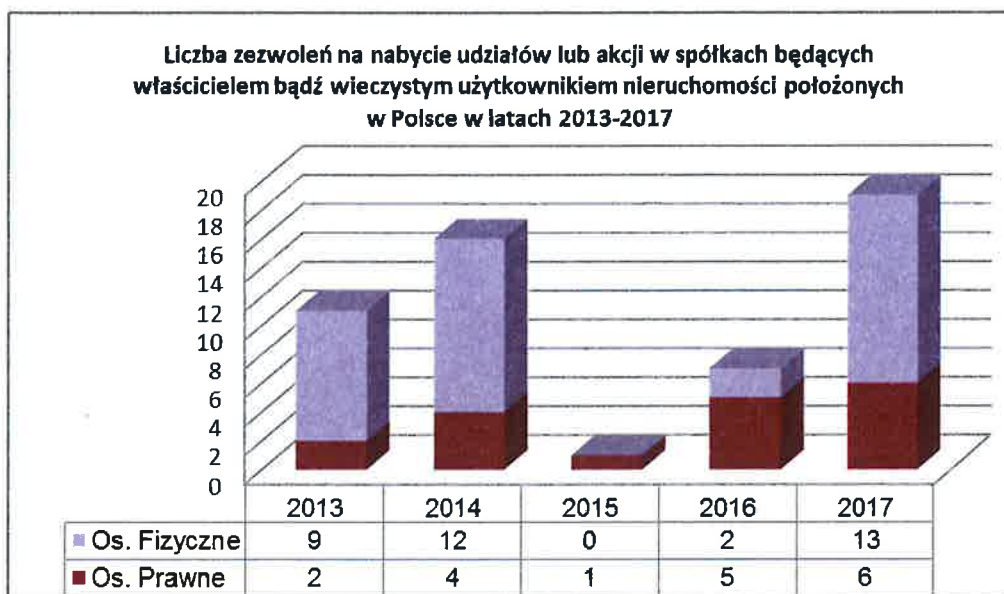
W 2017 r. cudzoziemcy uzyskali 19 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 88,09 ha nieruchomości położonych w Polsce. Osoby fizyczne otrzymały 13 zezwoleń w odniesieniu do 47,00 ha nieruchomości, natomiast osoby prawne 6 zezwoleń w odniesieniu do 41,09 ha nieruchomości. Podmioty z **Korei Południowej** uzyskały 2 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 19,43 ha nieruchomości), natomiast wszystkie pozostałe podmioty (z **Filipin, Hongkongu, USA i Zjednoczonych Emiratów Arabskich**) po 1 zezwoleniu.

W 2017 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone przede wszystkim w województwach:

- 1) **lubelskim** – 43,22 ha,
- 2) **dolnośląskim** – 15,68 ha,
- 3) **małopolskim** – 12,20 ha.

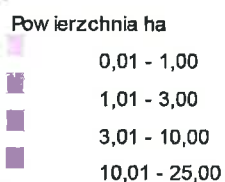
W 2017 r. wydano 4 zezwolenia na nabycie udziałów lub akcji w spółkach posiadających **nieruchomości rolne i leśne**. Należy przypomnieć, że z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obywatele oraz przedsiębiorcy pochodzący z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, a od września 2008 r. również obywatele Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą

legitymować się zezwoleniem na nabycie udziałów i akcji w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce, z uwagi na to liczba wydanych zezwoleń na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów od lat jest niewielka. Potwierdzają to poniższe zestawienia.



**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)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,20	15,68	15,88
KUJAWSKO-POMORSKIE		4,78	4,78
LUBELSKIE	43,22		43,22
ŁÓDZKIE	1,26		1,26
MAŁOPOLSKIE		12,20	12,20
MAZOWIECKIE	0,15	4,69	4,83
ŚLĄSKIE	0,62		0,62
WIELKOPOLSKIE	1,54	3,75	5,29
Suma:	47,00	41,09	88,09



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)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Białoruś	44,76	8			44,76	8
Filipiny			4,78	1	4,78	1
Hongkong			3,77	1	3,77	1
Izrael	0,62	2			0,62	2
Korea Południowa			19,43	2	19,43	2
USA	0,15	1	4,69	1	4,83	2
Ukraina	1,46	2			1,46	2
Zjednoczone Emiraty Arabskie			8,42	1	8,42	1
Suma:	47,00	13	41,09	6	88,09	19

Dane statystyczne zaprezentowane w tej części Sprawozdania wskazują, że zarówno w zakresie liczby zezwoleń, jak i powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniami nastąpił znaczący spadek w stosunku do roku poprzedniego.

Natomiast, wśród osób ubiegających się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji i udziałów, największą grupę stanowią obywatele Ukrainy.

Rozdział III

REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABITYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

1. Informacje ogólne

Ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. (Dz.U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668) o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa nałożono na ministra właściwego do spraw wewnętrznych obowiązek prowadzenia rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców za zezwoleniem, a także tych nabytych bez zezwolenia. Konsekwencją tej regulacji było dodanie do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przepisu – art. 8a, który nałożył na notariuszy oraz odpowiednio sądy obowiązek przesyłania ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wypisów aktów notarialnych oraz w przypadku sądów – orzeczeń, mocą których cudzoziemcy weszli w posiadanie nieruchomości, udziałów lub akcji.

Zgodnie z powyższym, na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prowadzony jest 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 oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy. Rada Ministrów, na podstawie art. 8 ust. 5 ustawy, wydała rozporządzenie 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 2004 r. Nr 255, poz. 2556 z późn. zm.).

Wpisy do przedmiotowych rejestrów dokonywane są na podstawie wypisów aktów notarialnych dotyczących czynności prawnych, na mocy których cudzoziemcy nabyli nieruchomości oraz nabyli lub objęli udziały lub akcje w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości, prawomocnych odpisów orzeczeń sądów, mocą których nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, a także odpisów postanowień o dokonaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego nabycia albo objęcia przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach posiadających nieruchomości na terytorium RP.

W 2017 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **26 355** dokumentów podlegających analizie. W porównaniu z rokiem 2016 odnotowano 57 % wzrost liczby dokumentów, które wpłynęły do Ministra. W 2017 r. dokonano **11 849** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz **91** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów

i akcji w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Celem zobrazowania zainteresowania cudzoziemców nabywaniem nieruchomości w Polsce, dane te uwzględniają transakcje dokonane w 2017 roku. Należy przy tym zauważyć, że dane te nie odpowiadają w pełni dokonanym transakcjom w 2017 r. Wskazać należy bowiem, iż dokumenty stanowiące podstawę wpisu do prowadzonych przez Ministra rejestrów, wymagają często przeprowadzenia czynności wyjaśniających, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do dokonania wpisu do rejestru. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też - w przypadkach nabywania akcji lub udziałów - braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe. Ponadto zdarzają się również przypadki przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych, mocą których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, po terminie określonym w art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czemu poświęcona będzie część rozdziału IV, w związku z czym informację o transakcji dokonanej w 2017 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2018 lub później. Dane dotyczące transakcji dokonanych w 2016 roku a nie uwzględnione w ubiegłorocznym Sprawozdaniu oraz dane dotyczące transakcji dokonanych w latach wcześniejszych, których czynności wyjaśniające zakończyły się w 2017 r. zostaną zaprezentowane w części II Sprawozdania.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2017 r. dokonano **11 849** wpisów transakcji mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **5 464** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **4 483,47** ha,
- na podstawie **6 385** transakcji lokale o łącznej powierzchni **754 998,43** m² .

Wśród **osób fizycznych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele:

1) Niemiec	- 547,67 ha
2) Austrii	- 416,73 ha
3) Belgii	- 116,59 ha
4) Holandii	- 101,00 ha
5) Ukrainy	- 70,91 ha

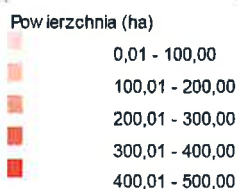
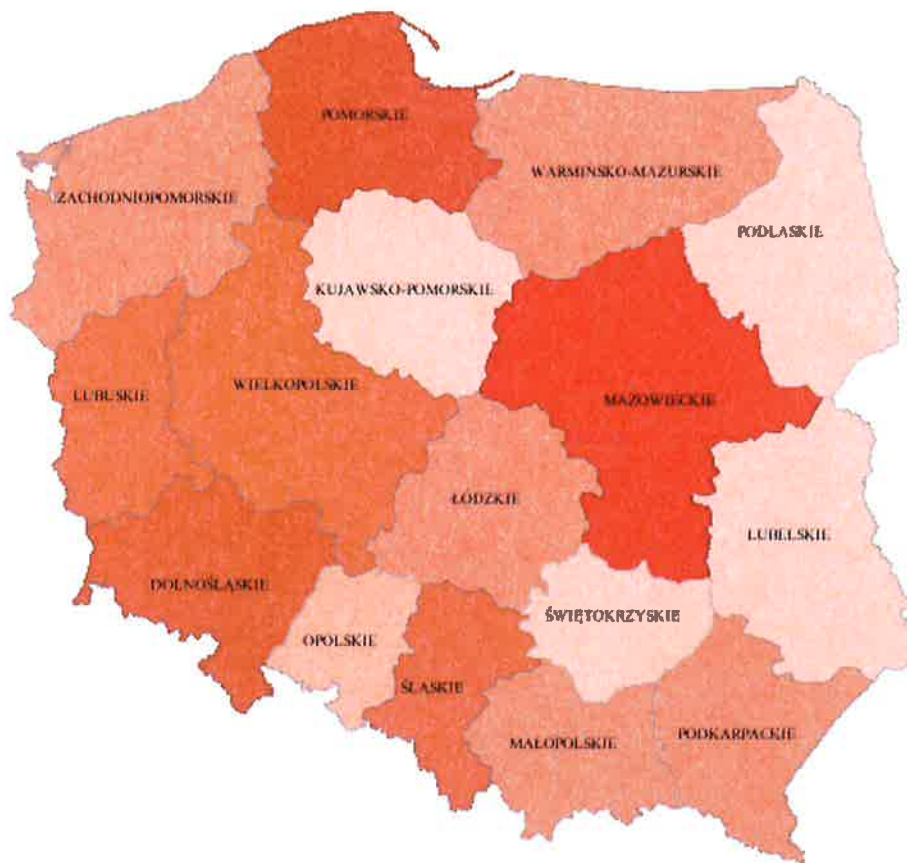
W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

1) holenderskiego	- 807,31 ha
2) niemieckiego	- 643,75 ha
3) luksemburskiego	- 320,20 ha
4) czeskiego	- 151,14 ha
5) austriackiego	- 149,69 ha.

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

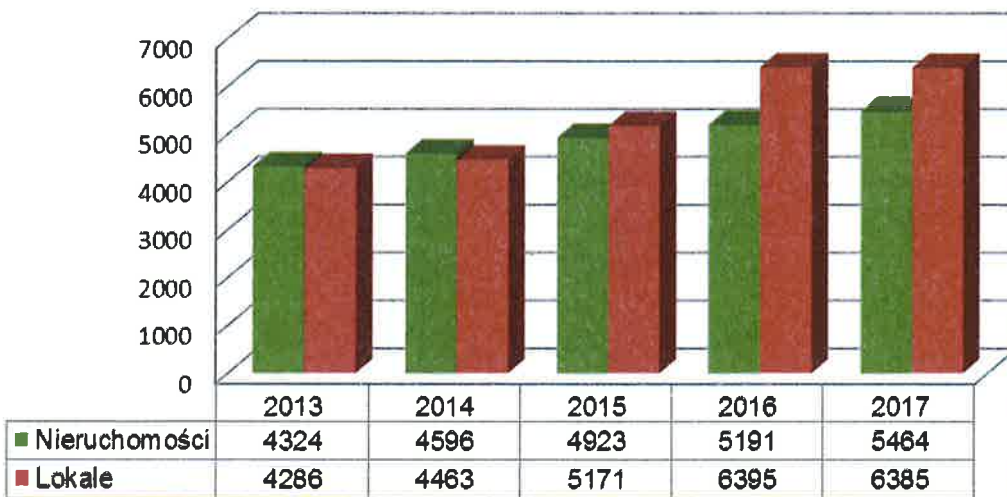
1) mazowieckiego	- 771,94 ha,
2) pomorskiego	- 551,36 ha,
3) dolnośląskiego	- 411,51 ha,
4) wielkopolskiego	- 390,80 ha,
5) śląskiego	- 338,14 ha.

**Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia
i bez obowiązku uzyskania zezwolenia
(wg województw)**

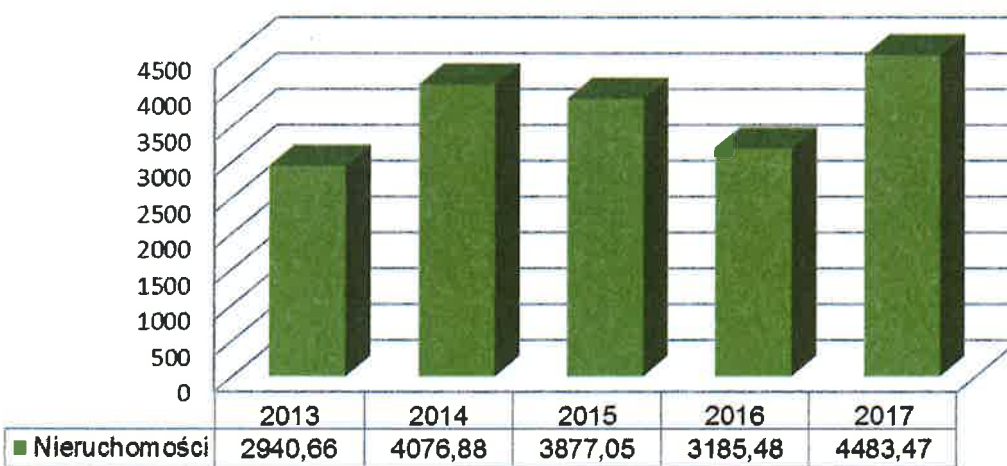


Porównując dane z ostatnich 5 lat wynika, iż w 2017 r. liczba zarejestrowanych transakcji nabycia nieruchomości gruntowych wzrosła o prawie 5% w porównaniu do 2016 r. W związku z tym, że tegoroczne Sprawozdanie obejmuje tylko transakcje dokonane w 2017 r. analizując poniższe dane można stwierdzić, że w 2017 r. nastąpił wzrost ilości transakcji z udziałem cudzoziemców w stosunku do lat ubiegłych, zwłaszcza, że wpisy w rejestrze w poprzednich latach obejmowały również transakcje z lat ubiegłych, o których Minister powziął informację dopiero w danym roku. Wzrosła natomiast ogólna powierzchnia nabytych gruntów w stosunku do 2016 r.

Liczba wpisów do rejestrów w zakresie nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w latach 2013-2017



Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2013-2017



1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2016 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **772** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **1 069,14 ha** co stanowi ok. 24% ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców.

Wśród osób fizycznych najczęściej nieruchomości rolnych i leśnych nabyli obywatele:

- 1) Austrii - 397,80 ha
- 2) Niemiec - 229,56 ha

3) Belgii	- 101,55 ha
4) Holandii	- 87,47 ha
5) Irlandii	- 28,37 ha

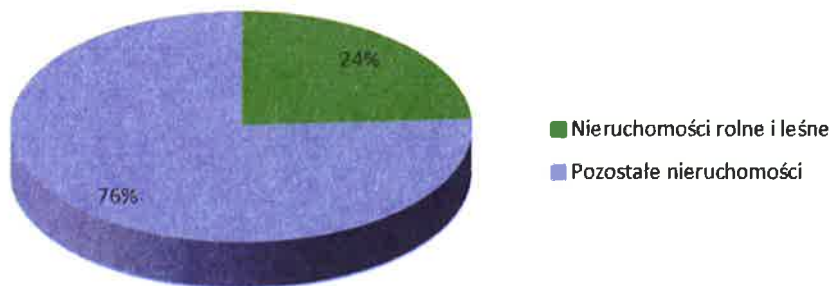
W przypadku **osób prawnych** najczęściej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

1) niemieckiego	- 47,19 ha
2) holenderskiego	- 30,52 ha
3) duńskiego	- 30,10 ha
4) fińskiego	- 8,69 ha
5) szwajcarskiego	- 7,83 ha.

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

1) pomorskiego	- 374,54 ha,
2) podkarpackiego	- 164,88 ha,
3) zachodniopomorskiego	- 112,00 ha,
4) wielkopolskiego	- 85,44 ha,
5) opolskiego	- 57,35 ha.

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości



W ramach ww. powierzchni **1 069,14 ha** dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **106,66 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 43,46 ha, a osoby fizyczne 63,20 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły

podmioty z Niemiec (25,07 ha) i Holandii (18,97 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa mazowieckiego (20,49 ha).

1.3. Lokale

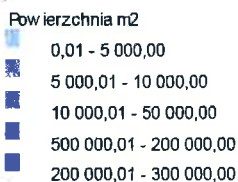
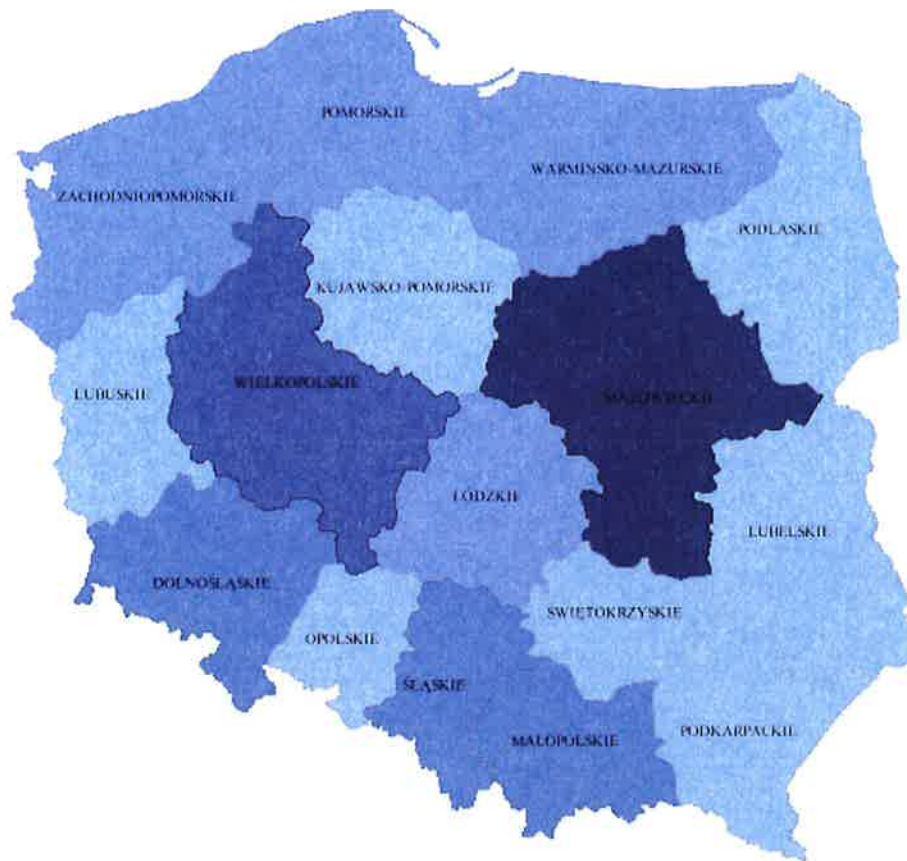
W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **4 822** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 304 554,7 m² oraz **1 563** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 450 443,73 m².

Najwięcej lokali (mieszkalnych i użytkowych) cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

1) mazowieckiego	– 370 262,55 m ² ,
2) wielkopolskiego	– 112 219,34 m ² ,
3) małopolskiego	– 59 922,35 m ² ,
4) dolnośląskiego	– 58 371,85 m ² ,
5) śląskiego	– 41 833,73 m ² .

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (1 811 lokale o łącznej powierzchni 347 388,59 m²), **Kraków** (1 013 lokali o łącznej powierzchni 53 826,00 m²), **Wrocław** (631 lokali o łącznej powierzchni 46 480,64 m²), **Łódź** (167 lokale o łącznej powierzchni 24 555,52 m²), **Poznań** (161 lokali o łącznej powierzchni 106 222,29 m²). Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale, głównie mieszkalne.

Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)



1.4. Udziały i akcje

W 2017 r. zarejestrowano **91** transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni **2 478,35** ha, przy czym 81 wpisy dotyczyły osób prawnych (nieruchomości o łącznej powierzchni 2 219,94 ha), a 10 wpisów dotyczyło osób fizycznych (nieruchomości o łącznej powierzchni 258,41 ha). Przy czym zaznaczyć trzeba, że powyższe dane dotyczą tylko transakcji dokonanych w 2017 r., w których uzyskano pełne informacje o nieruchomościach posiadanych przez

spółki. Pozostała część spraw dotyczących zmian kapitałowych w spółkach wymagająca przeprowadzenia czynności wyjaśniających jest obecnie poddawana analizie oraz zbierany jest materiał dowodowy.

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni **1 756,33 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto lub objęto akcje i udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał niemiecki (1 274,18 ha), holenderski (226,93 ha), cypryjski (133,39 ha) i duński (39,47 ha).

Porównując ostatnie lata można stwierdzić, iż odnotowany w 2017 r. wzrost liczby transakcji, wynika przede wszystkim z praktyki, zgodnie z którą w poprzednich latach, po przeprowadzeniu czynności wyjaśniających, dokonywano skumulowanych wpisów wielu transakcji które miały miejsce w latach ubiegłych.

2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

W 2017 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **222** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **39,46 ha**,
- **78** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **4 043,00 m²**.

W przypadku nieruchomości gruntowych nabytych na podstawie zezwolenia dokonano wpisów do rejestru:

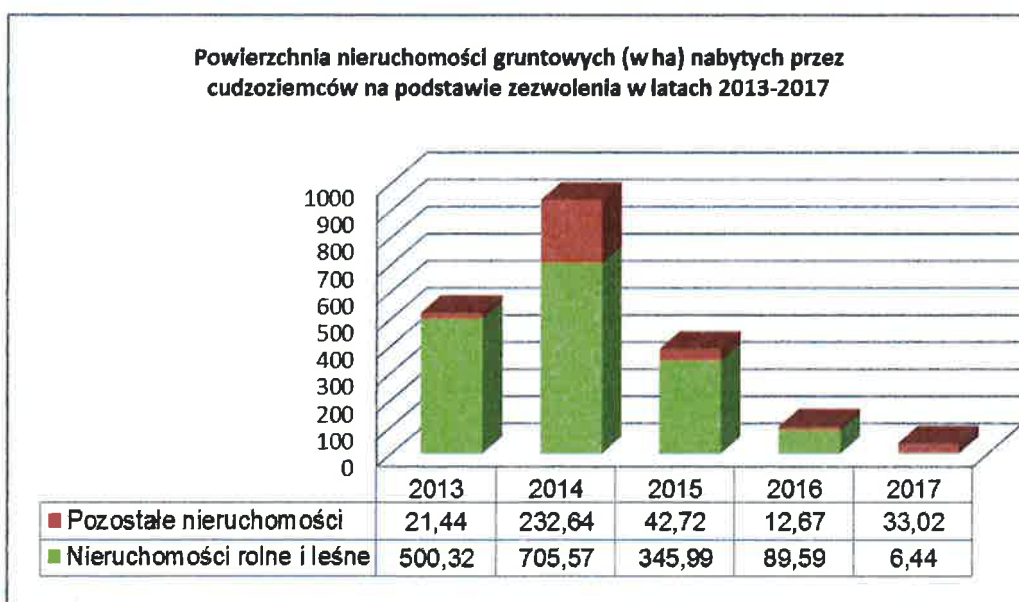
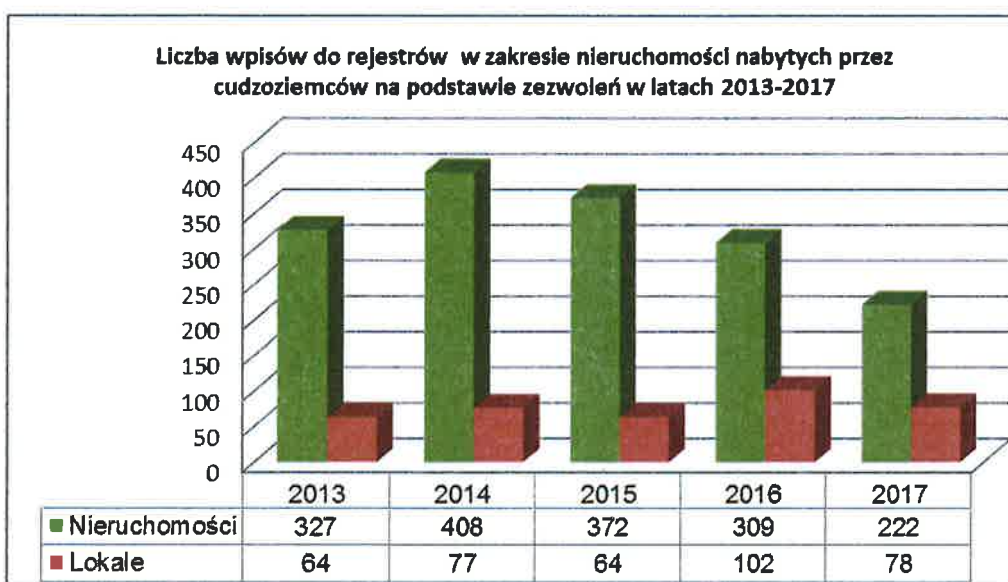
- **7** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **10,6 ha**,
- **215** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **28,85 ha**.

Natomiast wszystkie wpisy dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych dotyczyły transakcji dokonanych przez osoby fizyczne.

W ramach 222 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **23** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **6,44 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 23 transakcji, 2 transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1,33 ha przez osoby prawne, natomiast 21 transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 5,11 ha dokonanych było przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż tylko 10% odnotowanych transakcji dokonanych na podstawie zezwolenia dotyczyło nabycia gruntów rolnych i leśnych. Wynika to z faktu, iż duża grupa cudzoziemców, jaką stanowią podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, od 1 maja 2016 r. może nabywać nieruchomości rolne i leśne bez obowiązku uzyskania zezwolenia.



Należy wskazać, iż dane zawarte w rejestrze dotyczącym transakcji zawartych na podstawie zezwolenia nie odpowiadają liczbie zezwoleń oraz powierzchni nieruchomości, objętych zezwoleniami ministra właściwego do spraw wewnętrznych, wydanymi w danym roku kalendarzowym. Zezwolenie ważne jest 2 lata od dnia jego wydania, a wyłącznie od 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.

3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych

W 2017 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **5 242** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **4 444,01 ha**,
- **6 307** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **750 955,43 m²**.

W przypadku nieruchomości gruntowych nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia dokonano wpisów do rejestru:

- **2 339** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **3 022,52 ha**,
- **2 903** transakcje, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **1 421,49 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę prawną wynosiła ok. 1,29 ha, w przypadku osoby fizycznej powierzchnia ta wynosiła ok. 0,48 ha.

W przypadku nieruchomości lokalowych (zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych) nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych dokonano wpisów do rejestru:

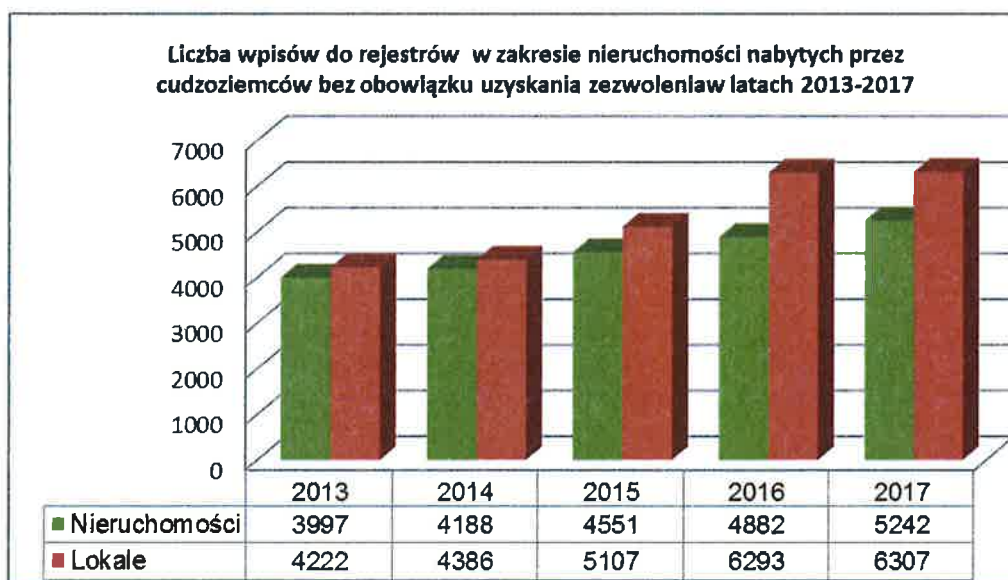
- **622** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **454 592,6 m²**,
- **5 685** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **296 362,84 m²**.

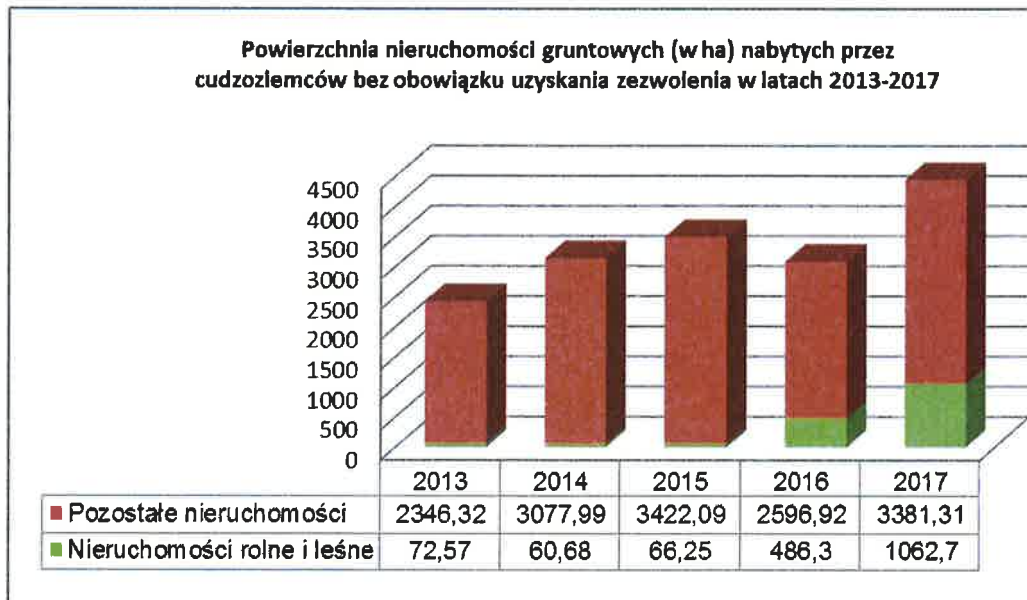
Średnia powierzchnia nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną wynosiła 52,13 m².

W ramach 5 242 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, 749 transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1 062,70 ha.

Wśród wspomnianych powyżej 749 transakcji, 152 transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 161,13 ha przez osoby prawne, natomiast 597 transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 901,57 ha dokonanych było przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż wśród transakcji nabycia nieruchomości dokonanych bez zezwolenia, transakcje dotyczące gruntów rolnych i leśnych stanowią niecałe 14%.





Ogółem w 2017 r. zarejestrowano **11 549** transakcji nabycia przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności lokali bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 i ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- **art. 8 ust. 2a pkt 1** (dot. nabycia nieruchomości rolnych) – zarejestrowano **17** transakcji (w 2016 r – 0),
- **art. 8 ust. 1 pkt 1** (dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) - zarejestrowano **2 753** transakcji (w 2016 r. – 2011),
- **art. 8 ust. 1 pkt 1a** (dot. nabycia samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego) – zarejestrowano **193** transakcji (w 2016 r. – 611),
- **art. 8 ust. 1 pkt 2** (dot. nabycia nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały) – zarejestrowano **129** transakcje (w 2016 r. – 152),
- **art. 8 ust. 1 pkt 3** (dot. nabycia przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków) – zarejestrowano **111** transakcji (w 2016 r. – 112),
- **art. 8 ust. 1 pkt 4** (dot. nabycia przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest

jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat) – zarejestrowano 30 transakcji (w 2016 r. – 41),

- **art. 8 ust. 1 pkt 5** (dot. nabycia przez osobę prawną, mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby fizyczne nie posiadające polskiego obywatelstwa lub osoby prawne mające siedzibę za granicą, na jej cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast) – zarejestrowano 1 transakcję (w 2016 r. – 1),
- **art. 8 ust. 2** (dot. swobodnego nabywania nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej; 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, przy czym okresy te już upłynęły) – zarejestrowano 8 266 transakcji (w 2016 r. – 8 247),
- **art. 8 ust. 2a pkt 2a** (dot. nabycia drugiego domu jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) - zarejestrowano 3 transakcje (w 2016 r – 0),

W 2017 r. nie odnotowano, podobnie jak w latach poprzednich, transakcji zawartych bez obowiązku uzyskania zezwolenia, przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

- nabycia nieruchomości przez cudzoziemca będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym (pkt 6),
- nabycia lub objęcia przez bank będący osobą prawną mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemca, 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 (pkt 7).

Obywatele i przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego przeważają wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce, a większość nieruchomości zostało nabytych na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego stanowią ok. 72 % ogólnej liczby podmiotów, które nabyły nieruchomości w Polsce na podstawie transakcji nie wymagających zezwolenia. Przepis art. 8 ust. 2 ma charakter podmiotowy odnosząc się do kraju pochodzenia nabywcy (obywateli i przedsiębiorców z EOG i Szwajcarii), nie zaś do przedmiotu transakcji. W związku z tym wpisy do rejestru transakcji dokonanych na podstawie art. 8 ust. 2 dotyczą zarówno nabycia lokali, jak i nieruchomości gruntowych nabytych przez osoby fizyczne i prawne.

W roku 2017 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia korzystając ze zwolnień przewidzianych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy nabyli obywatele i przedsiębiorcy reprezentujący obywatelstwo bądź kapitał z: **Niemiec (2 718), Ukrainy (1 765), Wielkiej Brytanii (672), Holandii (665) i Francji (534).**

Natomiast odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2016, najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia zostało nabytych przez cudzoziemców na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy**, to znaczy samodzielnych lokali mieszkalnych. Wśród nabywców lokali mieszkalnych dominują podmioty z Ukrainy (1 466), Białorusi (280), Rosji (184), Chin (133), USA (96). Ponadto odnotowano 193 transakcji nabycia lokali o przeznaczeniu garażowym (na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1a**), których nabywcami podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych głównie byli obywatele: Ukrainy, Białorusi, Rosji, Chin.

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy**. Najczęściej nabywcami byli obywatele Ukrainy (47), Wietnamu (21) oraz Rosji (13).

Znaczną liczbę wpisanych do rejestru transakcji stanowiły również przypadki nabywania nieruchomości przez małżeństwa, w których jeden z małżonków posiada obywatelstwo polskie, tj. na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy**. Najwięcej nieruchomości nabyły małżeństwa, w których jedno z małżonków posiadało obywatelstwo: ukraińskie (39), białoruskie (17) i rosyjskie (12).

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2017 r. transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców znajdują się w II części Sprawozdania.

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 o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, notariusz jest zobowiązany do przesłania do MSWiA wypisu aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. Jednakże, tak jak w latach ubiegłych, nadal 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). Dodać należy, iż do 2014 r. liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu systematycznie rosła, natomiast od roku 2015 odnotowuje się mniej przypadków naruszenia terminu przez notariuszy, i tak: w 2013 r. było to – 390 aktów, w 2014 r. – 449, w 2015 r. – 318, w 2016 r. – 189, w 2017 r. - 142. Powyższe dane wskazują, iż prowadzone czynności nadzorcze odnoszą pozytywne efekty. Dochowanie obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz ma istotny wpływ na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

W związku z licznymi przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, tak jak co roku, skierował do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie (wraz z listą notariuszy, którzy dopuścili się naruszenia ustawy) oraz zwrócił się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zdyscyplinowania notariuszy w zakresie przestrzegania obowiązku przesyłania do ministra właściwego do spraw wewnętrznych aktów notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zarówno w przypadku nabycia nieruchomości za zezwoleniem, jak i bez zezwolenia. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie Minister Sprawiedliwości wskazał na wzmożony nadzór nad notariuszami polegający m.in. na wysłuchiwanie notariuszy dopuszczających się naruszeń oraz kierowaniu wniosków o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Zgodnie z przekazanymi informacjami w 2017 r. wysłuchano w trybie art. 58 ustawy – Prawo o notariacie 3 notariuszy, przeciwko którym Minister Sprawiedliwości

skierował wnioski o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Sądy dyscyplinarne uznały obwinionych za winnych zarzucanych im czynów i orzekły kary dyscyplinarne upomnienia.

Ponadto w ramach czynności nadzorczych podjętych w 2017 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów sądów apelacyjnych, Prezesa Krajowej Rady Notarialnej oraz prezesów rad izb notarialnych pisma nadzorcze zobowiązujące do kontynuowania działań w celu całkowitego wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy. Zapewnił również o kontynuowaniu działań w zakresie wzmożonego nadzoru.

Ponadto, z dniem 1 stycznia 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 2 grudnia 2016 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw. Wprowadza ona rozszerzony zakres obowiązków informacyjnych notariuszy wobec Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, implikuje zmiany do ustawy – Prawo o notariacie w zakresie odpowiedzialności dyscyplinarnej notariuszy za niedopełnienie tych obowiązków w terminie. Wydłużony został również termin przedawnienia deliktu dyscyplinarnego z 3 do 5 lat.

Powyższe zmiany przepisów oraz działania nadzorcze Ministra Sprawiedliwości mogą przyczynić się do wyeliminowania nieprawidłowości w zakresie nieterminowego przesyłania aktów notarialnych przez notariuszy.

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).

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje niezgodnie 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), nie odnosi się natomiast do wymogów formalnych aktu notarialnego. Podkreślić należy, iż 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 nie chcą uznać umowy za nieważną poprzez złożenie stosownych oświadczeń, organ 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 żadanego 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 myśl art. 6 ust. 1 ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. 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.

3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

Z analizy aktów notarialnych, mocą których cudzoziemcy nabyli nieruchomości bez stosownego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych wynika, że najczęściej przyczyną nieważności umowy jest:

- nabycie nieruchomości o charakterze rolnym lub leśnym przez obywateli i przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (dotyczy umów zawartych przed dniem 1 maja 2016 r.),
- nabycie nieruchomości rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha,
- nabycie nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej,
- brak lub zbyt krótki okres legalizacji pobytu.

W 2017 r. odnotowano **129** transakcje, zawarte z naruszeniem przepisów ustawy. Wśród tych spraw w **72** przypadkach wskutek działań podjętych przez Ministra, strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, składając oświadczenia, iż zawarta przez nie umowa jest nieważna, natomiast w pozostałych **59** sprawach Minister skierował do sądów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa.

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa sądy cywilne w 2017 r. wydały 31 prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca, także w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Część spraw nadal jest w toku.

Poniżej, w zestawieniu tabelarycznym, przedstawiono bliższą charakterystykę spraw, w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości:

Lp.	Położenie nieruchomości (województwo)	Powierzchnia nieruchomości (w ha lub m ²)	Rodzaj nieruchomości	obywatelstwo nabywcy / większościowy kapitał zagraniczny
1	mazowieckie	9,72 m ²	lokal niemieszkalny	Ukraina
2	mazowieckie	0,1668 ha	nieruchomość	Palestyna
3	małopolskie	0,6106 ha	nieruchomość - strefa	Białoruś
4	łódzkie	0,2500 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
5	łódzkie	0,4600 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
6	łódzkie	0,1200 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
7	łódzkie	0,2900 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
8	łódzkie	0,1400 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
9	łódzkie	0,0200 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
10	łódzkie	0,1500 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
11	mazowieckie	5574,2 m ² (udz. 0,0053)	lokal niemieszkalny	Zjednoczone Emiraty Arabskie
12	śląskie	2685,48 m ² (udz. 0,0091)	lokal niemieszkalny	Ukraina
13	mazowieckie	0,1895 ha (udz. 0,0027)	nieruchomość	Włochy
14	mazowieckie	0,3212 ha (udz. 0,0015)	nieruchomość	Chiny
15	pomorskie	0,4004 ha (udz. 0,0045)	nieruchomość – droga do lokalu	Ukraina
16	podkarpackie	2,28 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
17	małopolskie	52,77 m ²	lokal mieszkalny - strefa	Kanada
18	małopolskie	3,13 m ² (udz. 0,0111)	lokal niemieszkalny	Ukraina
19	łódzkie	0,56 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
20	łódzkie	0,73 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
21	łódzkie	0,23 ha (udz. 0,0833)	nieruchomość leśna	Niemcy
22	dolnośląskie	0,2109 ha (udz. 0,0056) 0,0600 ha (udz. 0,0046)	nieruchomość – droga do lokalu	Syria
23	małopolskie	0,1006 ha	nieruchomość rolna	Węgry
24	małopolskie	2538,35 m ² (udz. 0,072)	lokal niemieszkalny	Rosja
25	podkarpackie	0,2937 ha	nieruchomość - strefa	Szwecja
26	podkarpackie	1,3839 ha	nieruchomość - strefa	Szwecja
27	podkarpackie	3,9000 ha	nieruchomość rolna - strefa	Szwecja
28	podkarpackie	0,1475 ha 0,1478 ha (udz. 0,3333)	nieruchomość - strefa	Szwecja
29	mazowieckie	0,85 ha	nieruchomość leśna	Holandia

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

30	podkarpackie	0,0012 ha	nieruchomość - strefa	Szwecja
31	mazowieckie	7057,53 m ² (udz. 0,0076)	lokal niemieszkalny	Ukraina
32	śląskie	4,9855 ha	nieruchomość rolna	Austria
33	mazowieckie	0,1796 ha (udz. 0,0033)	nieruchomość	Ukraina
34	małopolskie	1,43 ha	nieruchomość rolna	Austria
35	mazowieckie	0,11 ha 0,3669 ha (udz. 0,0416) 0,1130 ha (udz. 0,0333) 0,1349 ha (udz. 0,0303)	nieruchomość	Ukraina
36	lubuskie	0,0999 ha (udz. 0,5)	nieruchomość	Rosja
37	wielkopolskie	0,0816 ha	nieruchomość	Brazylia
38	wielkopolskie	0,2150 ha	nieruchomość leśna	Cypr
39	warmińsko-mazurskie	0,2975 ha	nieruchomość rolna	USA
40	mazowieckie	0,0825 ha	nieruchomość	Ukraina
41	małopolskie	113,35 ha	nieruchomość leśna	Grecja
42	pomorskie	1214,32 m ² (udz. 0,0246)	lokal niemieszkalny - strefa	Ukraina
43	małopolskie	3,6 m ² (udz. 0,5)	lokal niemieszkalny	Ukraina
44	kujawsko-pomorskie	0,0780 ha	nieruchomość	Chiny
45	dolnośląskie	0,0587 ha 0,1296 ha (udz. 0,0625)	nieruchomość	Rosja
46	małopolskie	0,1142 ha (udz. 0,0416)	nieruchomość	Ukraina
47	wielkopolskie	0,2507 ha (udz. 0,0071) 0,037 ha (udz. 0,0833)	nieruchomość – droga do lokalu	Brazylia
48	śląskie	0,2247 ha	nieruchomość - strefa	Uzbekistan
49	kujawsko-pomorskie	1,66 ha	nieruchomość	Austria
50	małopolskie	45,41 m ² (udz. 0,1111)	lokal niemieszkalny	Ukraina
51	kujawsko-pomorskie	2,33 m ² (udz. 0,5)	lokal niemieszkalny	USA
52	kujawsko-pomorskie	0,1294 ha (udz. 0,0139)	nieruchomość	Nowa Zelandia
53	śląskie	0,4423 ha	nieruchomość leśna	Holandia
54	śląskie	3,39 m ² (udz. 0,5)	lokal niemieszkalny	Chile
55	śląskie	3,02 m ²	lokal niemieszkalny	Chile
56	mazowieckie	0,99 ha	nieruchomość leśna	Holandia
57	łódzkie	4,42 m ²	lokal niemieszkalny	Armenia
58	mazowieckie	0,0750 ha	nieruchomość leśna	Szwecja
59	mazowieckie	0,0042 ha	nieruchomość	Ukraina
60	podkarpackie	0,7551 ha (udz. 0,0082)	nieruchomość	Ukraina
61	śląskie	0,0738 ha (udz. 0,0222)	nieruchomość	Chiny
62	pomorskie	3,46 ha (udz. 0,013)	Nieruchomość rolna	Austria
63	pomorskie	29,66 m ²	lokal mieszkalny - strefa	Rosja
64	pomorskie	0,1086 ha (udz. 0,0072)	nieruchomość - strefa	Rosja
65	lubelskie	1,3773 ha	nieruchomość rolna	Białoruś
66	mazowieckie	46,76 m ² (udz. 0,1)	lokal niemieszkalny	Australia
67	małopolskie	1549,35 m ² (udz. 0,0166)	lokal niemieszkalny	Ukraina
68	pomorskie	0,3771 ha	nieruchomość rolna	Austria

69	mazowieckie	3290,6 m ² (udz. 0,0097)	lokal niemieszkalny	Wietnam
70	dolnośląskie	4699,87 m ² (udz. 0,005)	lokal niemieszkalny	Ukraina
71	mazowieckie	1,64 ha	nieruchomość leśna	Holandia
72	mazowieckie	1,47 ha	nieruchomość leśna	Holandia

Analiza powyższego zestawienia wskazuje, iż sprawy w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości dotyczyły nieważnego nabycia następujących nieruchomości:

- nieruchomości rolnych i leśnych – 27 sprawy (w tym 18 spraw dotyczyło nieruchomości o charakterze stricte leśnym),
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym – 16 spraw,
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu drogowym – 3 sprawy,
- lokali mieszkalnych – 2 sprawy,
- lokali użytkowych – 17 spraw,
- nieruchomości położone w strefie nadgranicznej – 7 spraw.

Wśród 72 spraw, w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości 24 z nich stanowią sprawy dotyczące nabycia bez wymaganego zezwolenia nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (tj. naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy). W pozostałych sprawach nabycie nieruchomości było nieważne z powodu nie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 ustawy, także w wyniku naruszenia art. 8 ust. 3. Po doprowadzeniu do stanu zgodnego z przepisami ustawy cudzoziemiec, który winien legitymować się zezwoleniem Ministra na nabycie nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia.

Ponadto w przypadku części transakcji dokonanych w latach ubiegłych, których czynności wyjaśniające zakończyły się w 2017 r. Minister poddał w wątpliwość prawidłowość nabycia nieruchomości.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2017 r. ponad 97%, czyli tak jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego blisko 72% tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy. Co za tym idzie liczba spraw, objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w kontekście spełnienia przez cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 ustawy, jest bardzo duża.

W tym kontekście warto odnotować, że przystąpienie Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej na warunkach przyjętych w Traktacie Akcesyjnym i związana z nimi swoboda nabywania nieruchomości przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej,

spowodowało, iż duża grupa cudzoziemców jest zwolniona z obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji. W tej sytuacji wzrosła rola prowadzonych rejestrów, które umożliwiają pozyskiwanie informacji w zakresie nabywania przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce. Prowadzenie przez Ministra rejestrów stanowi istotny instrument prawny umożliwiający monitorowanie obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców.

Rejestry prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji służą badaniu legalności nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2017 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż 987 transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Z tej liczby w 602 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku 308 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.

CZĘŚĆ II

DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia

Grunty		Grunty rolne i leśne	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Suma:
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	597	4412	1273	8588
	Osoba Prawna	152	358	264	2961
Suma:		749	4770	1537	11549
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	21	52	26	293
	Osoba Prawna	2	0	0	7
Suma:		23	52	26	300
Suma:		772	4822	1563	11849

Grunty	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	6307	11549
Za zezwoleniem	78	300
Suma:	6385	11849

Tabela 2: 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	519,92	901,57	261 005,13	35 357,71
	Osoba Prawna	2 861,39	161,13	40 428,65	414 163,95
Suma:	3 381,31	1 062,70	301 433,77	449 521,65	
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	23,74	5,11	3 120,93	922,08
	Osoba Prawna	9,27	1,33		
Suma:	33,02	6,44	3 120,93	922,08	
Suma:	3 414,33	1 069,14	304 554,70	450 443,73	

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m ²)
Bez zezwolenia	4 444,01	750 955,43
Za zezwoleniem	39,46	4 043,00
Suma:	4 483,47	754 998,43

Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	34,80	34,12	68,92	327,55	15,04	342,59	411,51
KUJAWSKO-POMORSKIE	9,83	14,00	23,83	52,11	9,05	61,16	84,98
LUBELSKIE	6,04	4,61	10,65	37,99	3,62	41,61	52,26
LUBUSKIE	177,93	10,16	188,09	122,71	0,78	123,49	311,58
ŁÓDZKIE	12,58	6,42	19,00	256,86	5,42	262,28	281,28
MAŁOPOLSKIE	25,03	33,09	58,13	166,55	2,19	168,73	226,86
MAZOWIECKIE	32,64	18,34	50,98	707,81	13,15	720,96	771,94
OPOLSKIE	26,34	55,78	82,11	90,69	1,57	92,27	174,38
PODKARPACKIE	15,16	162,02	177,18	84,80	2,86	87,66	264,84
PODLASKIE	3,93	11,81	15,74	67,75		67,75	83,49
POMORSKIE	21,01	338,06	359,08	155,80	36,48	192,29	551,36
ŚLĄSKIE	87,68	30,19	117,87	213,70	6,57	220,27	338,14
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,50	8,61	11,10	16,09	8,69	24,78	35,88
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	34,15	37,71	71,86	131,66	1,34	133,00	204,86
WIELKOPOLSKIE	24,84	47,66	72,50	280,52	37,78	318,30	390,80
ZACHODNIOPOMORSKIE	29,22	94,10	123,31	158,08	17,90	175,99	299,30
Suma:	543,67	906,68	1 450,35	2 870,66	162,46	3 033,12	4 483,47

Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Algieria	0,001		0,001				0,001
Arabia Saudyjska	0,14		0,14				0,14
Armenia	1,10	1,36	2,46				2,46
Australia	0,32		0,32	1,04		1,04	1,36
Austria	18,93	397,80	416,73	143,16	6,53	149,69	566,43
Belgia	15,04	101,55	116,59	91,73	2,82	94,55	211,14
Białoruś	2,50	1,30	3,81	0,89		0,89	4,70
Brazylia	0,005	0,08	0,09				0,09
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				1,05		1,05	1,05
Bulgaria	0,91	0,69	1,59	0,19		0,19	1,79
Chiny	1,39	0,28	1,67	3,92		3,92	5,59
Chorwacja	0,86	1,72	2,58				2,58
Cypr	0,94		0,94	136,51	1,71	138,22	139,16
Czechy	4,52	5,38	9,90	149,93	1,21	151,14	161,04
Dania	2,21	0,17	2,38	64,78	30,10	94,88	97,26
Egipt	0,15		0,15	0,0004		0,0004	0,15
Estonia	0,14		0,14	3,96		3,96	4,09
Finlandia	0,17		0,17	1,05	8,69	9,74	9,91
Francja	10,24	3,70	13,94	75,04	5,52	80,57	94,51
Gibraltar				0,01		0,01	0,01
Grecja	7,16		7,16		1,50	1,50	8,66
Gruzja	0,65		0,65	0,30		0,30	0,95
Hiszpania	4,32		4,32	30,04	1,16	31,20	35,52
Holandia	13,52	87,47	101,00	776,79	30,52	807,31	908,30
Indie	0,66	0,01	0,67	1,74		1,74	2,41
Irlandia	1,20	28,37	29,58	0,84	0,53	1,37	30,95
Islandia	0,06		0,06				0,06
Izrael	0,40	0,20	0,60	4,07		4,07	4,67
Japonia	0,04		0,04	21,62	2,61	24,23	24,28
Kanada	0,79		0,79	5,22		5,22	6,01
Kazachstan	0,11		0,11				0,11
Korea Południowa	0,10		0,10	17,38		17,38	17,48
Liban		0,15	0,15				0,15
Libia	0,10		0,10				0,10
Lichtenstein				6,25		6,25	6,25
Litwa	2,82	3,63	6,45	9,27		9,27	15,72
Luxemburg	0,55	0,04	0,60	318,36	1,84	320,20	320,80

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Łotwa	0,74	0,05	0,79	4,02		4,02	4,81
Macedonia		0,13	0,13				0,13
Malta				41,71	0,44	42,15	42,15
Maroko	0,21		0,21				0,21
Mołdawia	0,11		0,11				0,11
Mongolia	0,13		0,13				0,13
Niderlandy	0,04	0,004	0,04				0,04
Niemcy	318,1	229,56	547,67	596,57	47,19	643,75	1 191,42
Nigeria	0,09		0,09				0,09
Norwegia	3,22	2,63	5,86	19,94	5,78	25,72	31,58
Nowa Zelandia		0,35	0,35				0,35
Pakistan	0,001		0,001	0,11		0,11	0,11
Portugalia	0,33	0,77	1,10	10,77		10,77	11,87
Przedsiębiorca EOG¹				24,88		24,88	24,88
Republika Kostaryki	0,001		0,001				0,001
Republika Południowej Afryki				0,05		0,05	0,05
Rosja	2,76	0,36	3,12	2,32		2,32	5,44
Rumunia	1,37	0,04	1,41	3,90		3,90	5,30
Senegal	0,10		0,10				0,10
Serbia				0,10		0,10	0,10
Singapur				8,01		8,01	8,01
Słowacja	8,00	1,99	9,99	13,04	0,41	13,45	23,44
Słowenia	0,09		0,09				0,09
Sri Lanka	0,05		0,05				0,05
Syria				2,09		2,09	2,09
Szwajcaria	2,40	1,88	4,29	39,06	7,83	46,90	51,18
Szwecja	6,97	12,81	19,78	54,93		54,93	74,70
Tajwan	0,0001		0,0001				0,0001
Tunezja	0,22		0,22				0,22
Turcja	0,75		0,75	1,41		1,41	2,16
Uganda	0,09		0,09				0,09
Ukraina	64,56	6,35	70,91	18,47	1,26	19,73	90,64
USA	0,78	0,68	1,46	33,92		33,92	35,39
Uzbekistan	0,11	0,37	0,48				0,48
Węgry	0,60	0,10	0,70	2,16		2,16	2,87
Wielka Brytania	28,42	7,94	36,37	80,41	1,78	82,18	118,55
Wietnam	1,61	0,30	1,91				1,91
Włochy	9,70	6,43	16,13	46,64	3,03	49,67	65,80
Zimbabwe	0,03		0,03				0,03
Zjednoczone Emiraty Arabskie				1,02		1,02	1,02
Suma:	543,67	906,68	1 450,35	2 870,66	162,46	3 033,12	4 483,47

Tabela 5: 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	
DOLNOŚLĄSKIE	3,60	1,37	4,97
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,004		0,004
LUBELSKIE	0,51	0,28	0,78
ŁÓDZKIE	1,71	3,43	5,14
MAŁOPOLSKIE	8,94		8,94
MAZOWIECKIE	8,38	12,11	20,49
OPOLSKIE	4,53	0,75	5,28
PODKARPACKIE	16,57		16,57
PODLASKIE	5,88		5,88
POMORSKIE	0,63	0,29	0,92
ŚLĄSKIE	4,82	3,83	8,64
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,45	8,69	11,13
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	3,06	0,74	3,80
WIELKOPOLSKIE	1,54	3,77	5,31
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,59	8,20	8,79
Suma:	63,20	43,46	106,66

Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	13,06		13,06
Belgia	1,67	2,33	3,99
Chiny	0,18		0,18
Cypr		0,90	0,90
Czechy	2,17	0,97	3,14
Dania	0,12		0,12
Finlandia		8,69	8,69
Francja	1,20	5,30	6,49
Holandia	2,72	16,26	18,97
Irlandia	16,27		16,27
Izrael	0,20		0,20
Liban	0,15		0,15
Litwa	0,01		0,01
Niderlandy	0,004		0,004
Niemcy	17,84	7,23	25,07
Rosja	0,10		0,10
Słowacja	0,37		0,37
Szwajcaria		1,55	1,55
Szwecja	3,76		3,76
Ukraina	1,72		1,72
Wielka Brytania	1,64	0,24	1,88
Włochy	0,03		0,03
Suma:	63,20	43,46	106,66

**Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców
Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej
(wg województw)**

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	33,44	34,12	67,56	289,00	14,64	303,64	371,20
KUJAWSKO-POMORSKIE	9,33	13,89	23,23	51,87	9,05	60,92	84,15
LUBELSKIE	4,71	3,56	8,27	34,81	0,80	35,61	43,88
LUBUSKIE	174,93	9,09	184,01	109,52	0,78	110,30	294,31
ŁÓDZKIE	11,26	5,87	17,12	248,76	5,38	254,14	271,27
MAŁOPOLSKIE	22,72	31,82	54,54	147,90	1,63	149,53	204,07
MAZOWIECKIE	20,52	14,28	34,80	685,11	13,09	698,19	732,99
OPOLSKIE	25,57	55,70	81,27	90,69	1,57	92,27	173,53
PODKARPACKIE	14,27	160,90	175,17	79,42	2,86	82,28	257,46
PODLASKIE	3,45	11,51	14,96	67,75		67,75	82,71
POMORSKIE	16,52	338,06	354,58	152,63	36,48	189,11	543,69
ŚLĄSKIE	38,01	30,01	68,02	206,02	6,57	212,59	280,62
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,48	8,20	10,68	15,25	8,69	23,94	34,62
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	33,81	36,60	70,41	131,66	1,34	133,00	203,41
WIELKOPOLSKIE	23,49	47,32	70,81	277,54	37,78	315,33	386,14
ZACHODNIOPOMORSKIE	29,07	93,80	122,87	158,01	17,90	175,91	298,78
Suma:	463,57	894,74	1 358,31	2 745,95	158,59	2 904,53	4 262,84

**Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce,
w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG
(wg województw)**

Województwo	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
DOLNOŚLĄSKIE	38,55	0,39	38,94
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,23		0,23
LUBELSKIE	3,18	2,82	6,00
LUBUSKIE	13,19		13,19
ŁÓDZKIE	8,10	0,03	8,13
MAŁOPOLSKIE	18,64	0,56	19,20
MAZOWIECKIE	22,70	0,06	22,76
PODKARPACKIE	5,38		5,38
POMORSKIE	3,17		3,17
ŚLĄSKIE	7,68		7,68
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,83		0,83
WIELKOPOLSKIE	2,98		2,98
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,08		0,08
Suma:	124,71	3,87	128,58

**Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców
Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej
(wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj 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)		
Austria	18,930	397,80	416,733	143,16	6,53	149,69	566,43
Belgia	15,04	101,55	116,59	91,73	2,82	94,55	211,14
Bulgaria	0,91	0,69	1,59	0,19		0,19	1,79
Chorwacja	0,86	1,72	2,58				2,58
Cypr	0,94		0,94	136,51	1,71	138,22	139,16
Czechy	4,52	5,38	9,90	149,93	1,21	151,14	161,04
Dania	2,21	0,17	2,38	64,78	30,10	94,88	97,26
Estonia	0,14		0,14	3,96		3,96	4,09
Finlandia	0,17		0,17	1,05	8,69	9,74	9,91
Francja	10,24	3,70	13,94	75,04	5,52	80,57	94,51
Gibraltar				0,01		0,01	0,01
Grecja	7,16		7,16		1,50	1,50	8,66
Hiszpania	4,32		4,32	30,04	1,16	31,20	35,52
Holandia	13,52	87,47	101,00	776,79	30,52	807,31	908,30
Irlandia	1,20	28,37	29,58	0,84	0,53	1,37	30,95
Islandia	0,06		0,06				0,06
Lichtenstein			0,00	6,25		6,25	6,25
Litwa	2,82	3,63	6,45	9,27		9,27	15,72
Luxemburg	0,55	0,04	0,60	318,36	1,84	320,20	320,80
Łotwa	0,74	0,05	0,79	4,02		4,02	4,81
Malta				41,71	0,44	42,15	42,15
Niemcy	318,1	229,56	547,67	596,57	47,19	643,75	1 191,42
Norwegia	3,22	2,63	5,86	19,94	5,78	25,72	31,58
Portugalia	0,33	0,77	1,10	10,77		10,77	11,87
Przedsiębiorca EOG ¹				24,88		24,88	24,88
Rumunia	1,37	0,04	1,41	3,90		3,90	5,30
Słowacja	8,00	1,99	9,99	13,04	0,41	13,45	23,44
Słowenia	0,09		0,09				0,09
Szwajcaria	2,40	1,88	4,29	39,06	7,83	46,90	51,18
Szwecja	6,97	12,81	19,78	54,93		54,93	74,70
Węgry	0,60	0,10	0,70	2,16		2,16	2,87
Wielka Brytania	28,42	7,94	36,37	80,41	1,78	82,18	118,55
Włochy	9,70	6,43	16,13	46,64	3,03	49,67	65,80
Suma:	463,57	894,74	1 358,31	2 745,95	158,59	2 904,53	4 262,84

**Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce,
w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG
(wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
Australia	1,04		1,04
Białoruś	0,89		0,89
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	1,05		1,05
Chiny	3,92		3,92
Egipt	0,00		0,00
Gruzja	0,30		0,30
Indie	1,74		1,74
Izrael	4,07		4,07
Japonia	21,62	2,61	24,23
Kanada	5,22		5,22
Korea Południowa	17,38		17,38
Pakistan	0,11		0,11
Republika Południowej Afryki	0,05		0,05
Rosja	2,32		2,32
Serbia	0,10		0,10
Singapur	8,01		8,01
Syria	2,09		2,09
Turcja	1,41		1,41
Ukraina	18,47	1,26	19,73
USA	33,92		33,92
Zjednoczone Emiraty Arabskie	1,02		1,02
Suma:	124,71	3,87	128,58

**Tabela 11: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia
(wg województw)**

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)	
DOLNOŚLĄSKIE	38 871,50	4 673,87	43 545,37	1 855,27	12 971,20	14 826,47
KUJAWSKO-POMORSKIE	7 141,63	810,12	7 951,75	702,16	552,49	1 254,65
LUBELSKIE	4 407,09	785,29	5 192,37	127,00	349,42	476,42
LUBUSKIE	4 572,02	234,55	4 806,57	436,37	534,06	970,43
ŁÓDZKIE	8 351,07	580,36	8 931,43	559,91	17 167,40	17 727,31
MAŁOPOLSKIE	46 559,41	6 222,05	52 781,45	2 102,10	5 038,80	7 140,89
MAZOWIECKIE	81 527,66	16 368,17	97 895,84	25 388,28	246 978,44	272 366,72
OPOLSKIE	4 658,88	296,28	4 955,16	205,57	25,15	230,72
PODKARPACKIE	2 768,61	403,84	3 172,44	103,99	14,37	118,36
PODLASKIE	2 746,90	324,09	3 070,99	70,40	35,40	105,80
POMORSKIE	14 498,50	984,21	15 482,71	1 094,85	3 593,41	4 688,26
ŚLĄSKIE	17 251,59	965,03	18 216,61	2 546,77	21 070,35	23 617,12
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1 392,89	114,30	1 507,20	45,89	236,70	282,59
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	3 672,77	292,49	3 965,25	663,47	5 546,64	6 210,11
WIELKOPOLSKIE	10 783,84	889,94	11 673,79	2 367,64	98 177,91	100 545,55
ZACHODNIOPOMORSKIE	14 921,70	2 335,20	17 256,90	2 158,99	1 872,21	4 031,20
Suma:	264 126,05	36 279,79	300 405,84	40 428,65	414 163,95	454 592,59
						754 998,43

**Tabela 12: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia
i bez obowiązku uzyskania zezwolenia
(wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)		Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)		
Afganistan	32,82		32,82				32,82
Albania	127,30		127,30				127,30
Algieria	244,93	32,01	276,94				276,94
Angola	116,10	33,70	149,80				149,80
Arabia Saudyjska	277,21	138,67	415,88				415,88
Argentyna	90,67		90,67				90,67
Armenia	1 574,31	173,78	1 748,09				1 748,09
Australia	794,24	94,84	889,08				889,08
Austria	7 889,76	862,48	8 752,24	423,90	452,58	876,48	9 628,71
Azerbejdżan	258,99	70,15	329,14				329,14
Bangladesz	100,81	31,65	132,46				132,46
Belgia	3 092,58	374,73	3 467,31		3 478,88	3 478,88	6 946,19
Białoruś	13 397,14	2 016,20	15 413,34	72,18	139,10	211,28	15 624,62
Bośnia i Hercegowina	119,31		119,31				119,31
Brazylia	531,46	105,59	637,04				637,04
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				222,70		222,70	222,70
Bulgaria	1 785,60	233,63	2 019,23				2 019,23
Chile	84,94	60,50	145,44				145,44
Chiny	7 617,32	1 263,52	8 880,83	862,60	1 193,06	2 055,66	10 936,50
Chorwacja	569,98	74,50	644,48	79,20	57,55	136,75	781,23
Cypr	50,68	27,03	77,71	4 529,49	147 537,04	152066,53	152144,24
Czarnogóra	61,20		61,20				61,20
Czechy	1 991,48	167,62	2 159,10	156,96	5 826,79	5 983,75	8 142,85
Dania	2 657,36	547,33	3 204,68	650,21	239,66	889,87	4 094,56
Egipt	973,46	105,49	1 078,95				1 078,95
Estonia	151,51		151,51	555,80	192,59	748,39	899,90
Filipiny	112,41	24,58	136,99				136,99
Finlandia	1 466,76	192,79	1 659,54	38,40		38,40	1 697,94
Francja	11 780,25	1 297,44	13 077,69	3 600,29	31 824,14	35 424,43	48 502,11
Ghana	44,36		44,36				44,36

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Gibraltar				931,22	169,43	1 100,65	1 100,65
Grecja	1 741,20	253,43	1 994,63	49,70	156,34	206,04	2 200,67
Gruzja	237,86		237,86				237,86
Hiszpania	3 569,05	504,00	4 073,05	2 509,22	21 016,00	23 525,22	27 598,27
Holandia	4 919,44	531,19	5 450,62	1 252,91	78 970,25	80 223,16	85 673,79
Hongkong	115,30	28,34	143,64				143,64
Indie	1 710,84	363,59	2 074,43	688,74	84,91	773,65	2 848,08
Indonezja	258,19	22,17	280,36				280,36
Irak	456,65		456,65	248,34	94,13	342,47	799,12
Irlandia	1 862,93	251,49	2 114,42				2 114,42
Izrael	4 803,90	568,64	5 372,54	922,21	10 477,76	11 399,97	16 772,51
Japonia	461,68	62,09	523,77	78,55		78,55	602,32
Jordania	121,07		121,07				121,07
Kamerun	128,27		128,27				128,27
Kanada	864,71	279,50	1 144,21				1 144,21
Katar	63,76		63,76				63,76
Kazachstan	1 090,71	279,24	1 369,95				1 369,95
Kenia	55,05		55,05				55,05
Kirgistan	64,50		64,50				64,50
Kolumbia	495,02	73,96	568,97				568,97
Kongo	66,06		66,06				66,06
Korea Południowa	789,45	168,29	957,74	123,84	116,06	239,90	1 197,64
Liban	139,11	59,36	198,47				198,47
Libia	183,98		183,98				183,98
Lichtenstein				30,00		30,00	30,00
Litwa	2 411,23	258,13	2 669,36	108,98		108,98	2 778,34
Luxemburg	608,22	138,11	746,33	9710,05	90 033,36	99 743,41	100 489,74
Łotwa	341,06	85,35	426,41	246,74		246,74	673,15
Macedonia	44,51	52,45	96,96				96,96
Malta				46,54	8 495,51	8 542,05	8 542,05
Maroko	148,00		148,00				148,00
Mauritius	186,11	16,61	202,72				202,72
Meksyk	651,67	104,21	755,88				755,88
Moldawia	891,42	339,23	1 230,65				1 230,65
Mongolia	53,61	5,72	59,33				59,33
Nepal	65,80		65,80				65,80
Niemcy	37 587,36	4 105,57	41 692,93	2 591,97	3 803,96	6 395,93	48 088,85
Nigeria	150,98	33,76	184,74				184,74

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Norwegia	2 601,74	255,76	2 857,50	105,55	13,63	119,18	2 976,68
Nowa Zelandia	241,33		241,33				241,33
Pakistan	175,51		175,51				175,51
Peru	204,64	16,00	220,64				220,64
Portugalia	1 970,35	291,72	2 262,06	28,80		28,80	2 290,86
Republika Kostaryki	110,37	30,01	140,38				140,38
Republika Południowej Afryki	104,78	43,01	147,79				147,79
Rosja	8 936,46	1 707,40	10 643,86	480,41	671,13	1 151,54	11 795,40
Rumunia	2 381,45	459,43	2 840,88	141,82	93,63	235,45	3 076,33
Serbia	547,22	44,76	591,98				591,98
Seszele				221,34	48,14	269,48	269,48
Sierra Leone	53,12	24,78	77,90				77,90
Singapur	36,54		36,54				36,54
Słowacja	2 021,86	244,08	2 265,94	63,15	20,10	83,25	2 349,18
Słowenia	41,80		41,80	53,42		53,42	95,22
Sri Lanka	117,85		117,85				117,85
Syria	371,13	26,21	397,34				397,34
Szwajcaria	997,19	146,81	1 144,00	605,90	452,66	1 058,56	2 202,56
Szwecja	8 303,06	1 059,06	9 362,12	1 043,17	27,14	1 070,31	10 432,44
Tajlandia	96,30		96,30				96,30
Tajwan	304,45	24,55	329,00				329,00
Tanzania	44,20		44,20				44,20
Tunezja	478,51	78,47	556,97				556,97
Turcja	2 989,76	426,55	3 416,31	112,46	31,33	143,79	3 560,11
Ukraina	70 439,95	9 657,66	80 097,61	823,88	955,92	1 779,80	81 877,41
USA	5150,98	686,14	5837,12	562,75	700,39	1263,14	7100,26
Uzbekistan	233,95	82,34	316,29	66,13	41,50	107,63	423,92
Wenezuela	174,02		174,02				174,02
Węgry	1 628,34	700,83	2 329,17				2 329,17
Wielka Brytania	13 734,06	1 402,27	15 136,33	3 663,45	635,75	4 299,2	19 435,53
Wietnam	3 798,90	797,09	4 595,99				4 595,99
Włochy	10 408,53	1 562,25	11 970,78	1 193,75	6 089,46	7 283,21	19 253,99
Wybrzeże Kości Słoniowej	80,83		80,83				80,83
Zimbabwe	13,28		13,28				13,28
Zjednoczone Emiraty Arabskie				519,94	24,06	544,00	544,00
Suma:	264 126,05	36 279,79	300 405,84	40 428,65	414 163,95	454 592,59	754 998,43

Tabela 13: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast)

Miejscowość	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma		Suma		Suma		
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Powierzchnia (m2)	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Powierzchnia m2	Liczba wpisów	Powierzchnia m2	Liczba wpisów			
Gdańsk	6 871,23	121	488,01	22	143	7 359,24	516,85	10	3 467,42	6	16	11 343,52	159
Gdynia	2 087,61	37	136,36	5	42	2 223,97	111,05	2	96,10	1	3	2 431,12	45
Gorzów Wielkopolski	1 219,21	23		0	23	1 219,21		0	199,52	1	1	1 418,73	24
Kraków	40 915,56	713	5 857,48	249	962	46 773,03	2 014,16	22	5 038,80	29	51	53 826,00	1 013
Łódź	6 564,60	118	548,48	24	142	7 113,08	305,19	4	17 137,24	21	25	24 555,52	167
Poznań	6 371,74	118	693,84	26	144	7 065,58	1 447,20	12	97 709,51	5	17	106 222,29	161
Szczecin	4 709,94	74	346,43	15	89	5 056,37	1 888,39	14	1 377,48	10	24	8 322,24	113
Świnoujście	2 529,56	50	710,72	25	75	3 240,28		0	38,83	1	1	3 279,11	76
Warszawa	65 645,35	1047	14 346,42	478	1 525	79 991,77	23 526,68	166	243 870,14	120	286	347 388,59	1 811
Wrocław	28 020,25	462	4 178,02	134	596	32 198,27	1 311,17	17	12 971,20	18	35	46 480,64	631
Zakopane	1 262,26	14		0	14	1 262,26		0		0	0	1 262,26	14
Suma:	166 197,32	2777	27 305,75	978	3755	193 503,07	31 120,69	247	381 906,24	212	459	606 530,00	4214

Tabela 14: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	art. 8 ust. 2a pkt 1	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	art. 8 ust 2a pkt 2a	Suma:
Afganistan		1								1
Albania		2								2
Algieria		8								8
Angola		2								2
Arabia Saudyjska		7	2							9
Argentyna		1								1
Armenia		20	2	11	4	1				38
Australia		16	4	1	3			1		25
Austria						2		383		385
Azerbejdżan		7	2							9
Bangladesz		4								4
Belgia								219		219
Białoruś		280	19	5	17			10		331
Bośnia i Hercegowina		2								2
Brazylia		11	1		3					15
Brytyjskie Wyspy Dziewicze		2						2		4
Bułgaria								70		70
Chile		4								4
Chiny		133	9	12	2			37		193
Chorwacja				1				28		29
Cypr								283		329
Czarnogóra		1								1
Czechy								152		152
Dania								151		151
Egipt		18	1		1			1		21
Estonia								20		20
Filipiny		3								3
Finlandia								38		38
Francja								533	1	534
Ghana		1								1
Gibraltar								11		11
Grecja	1							40		41
Gruzja		4				1		1		6
Hiszpania								192		192
Holandia		1						664		665
Hongkong		3								3

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Indie		39	2	1	1	1		10		54
Indonezja		5								5
Irak		9						2		11
Irlandia								84		84
Islandia								1		1
Izrael		83	2		1			27		113
Japonia		8			2			14		24
Jordania		2								2
Kamerun		2								2
Kanada		24	5	2		2		8		41
Katar		1								1
Kazachstan		27	5		2					34
Kenia		1								1
Kirgistan		1								1
Kolumbia		10								10
Kongo		1								1
Korea Południowa		17	2					13		32
Liban		3			1					4
Libia		2		1						3
Lichtenstein								13		13
Litwa								108		108
Luxemburg								286		286
Macedonia		2	1	2						5
Malta								9		9
Maroko		3			2					5
Mauritius		3	1							4
Meksyk		14	3							17
Mongolia				1						1
Mołdawia		19	1		2					22
Nepal		1								1
Niderlandy				2						2
Niemcy	16				1	4	1	2696		2718
Nigeria		3	1							4
Norwegia								108		108
Nowa Zelandia		4		1						5
Pakistan		4						1		5
Peru		4								4
Portugalia								85		85
Przedsiębiorca EOG ¹								7		7
Republika Kostaryki		2			1					3
Republika Południowej Afryki		4						1		5
Rosja		184	14	13	12	1		15		239

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Rumunia								80		80
Senegal					1					1
Serbia		10	1					1		12
Seszele		3						2		5
Sierra Leone		2								2
Singapur		1						2		3
Sri Lanka		2								2
Syria		7						1		8
Szwajcaria								92		92
Szwecja		1						281	2	284
Słowacja								135		135
Słowenia								4		4
Tajlandia		2								2
Tajwan		6			1					7
Tanzania		1								1
Tunezja		9	1	2	3					15
Turcja		57	4	3				7		71
USA		96	4	2	4	7		38		151
Uganda				1						1
Ukraina		1466	96	47	39	9		108		1765
Uzbekistan		5	1			2		2		10
Wenezuela		1								1
Wielka Brytania		3						669		672
Wietnam		61	6	21	6					94
Wybrzeże Kości Słoniowej		2								2
Węgry								75		75
Włochy			3					416		419
Zimbabwe		1			2					3
Zjednoczone Emiraty Arabskie		4						5		9
Łotwa								24		24
Suma:	17	2753	193	129	111	30	1	8266	3	11549

Tabela 15: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw)

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	1	6	7	41,86	146,66	188,53
KUJAWSKO-POMORSKIE		2	2		0,51	0,51
LUBELSKIE		3	3		7,56	7,56
LUBUSKIE	1	6	7	0,12	339,51	339,63
ŁÓDZKIE	3	4	7	5,18	78,19	83,37
MAŁOPOLSKIE		3	3		3,26	3,26
MAZOWIECKIE	1	15	16	2,30	156,81	159,11
OPOLSKIE		2	2		15,25	15,25
PODKARPACKIE		3	3		11,35	11,35
PODLASKIE		3	3		9,59	9,59
POMORSKIE		9	9		420,16	420,16
ŚLĄSKIE		2	2		0,34	0,34
ŚWIĘTOKRZYSKIE		2	2		1,54	1,54
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		6	6		18,10	18,10
WIELKOPOLSKIE	1	7	8	0,69	28,83	29,52
ZACHODNIOPOMORSKIE	3	8	11	208,25	982,28	1 190,53
Suma:	10	81	91	258,41	2 219,94	2 478,35

**Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców
w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi
nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości
(wg województw)**

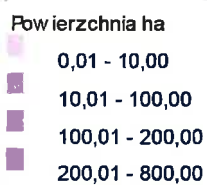
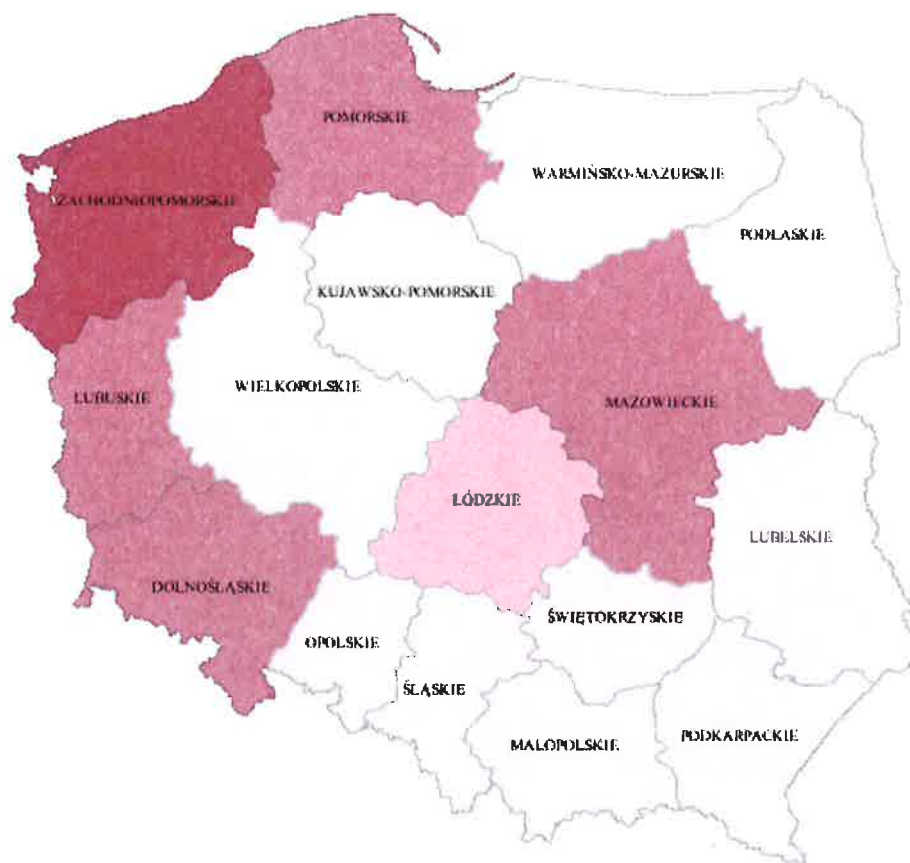


Tabela 16: Powierzchnia nieruchomości, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		6,99	6,99
Belgia		27,13	27,13
Brytyjskie Wyspy Dziewicze		1,75	1,75
Bulgaria		0,22	0,22
Cypr		200,96	200,96
Czechy		49,28	49,28
Dania		435,92	435,92
Francja		14,51	14,51
Hiszpania		6,36	6,36
Holandia		300,41	300,41
Irlandia	0,32	0,07	0,39
Izrael		0,05	0,05
Luxemburg		89,59	89,59
Niemcy	251,84	1 070,30	1322,14
Norwegia		0,17	0,17
Przedsiębiorca EOG ¹		0,73	0,73
Słowacja		0,63	0,63
Szwecja		0,23	0,23
Ukraina		5,81	5,81
Wielka Brytania	2,30	1,00	3,30
Włochy	3,95	7,84	11,79
Suma:	258,41	2 219,94	2 478,35

Tabela 17: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw)

Województwo	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE		124,21	124,21
KUJAWSKO-POMORSKIE		0,37	0,37
LUBELSKIE		7,49	7,49
LUBUSKIE		337,18	337,18
ŁÓDZKIE		61,14	61,14
MAŁOPOLSKIE		0,91	0,91
MAZOWIECKIE		41,57	41,57
OPOLSKIE		0,73	0,73
PODKARPACKIE		3,48	3,48
PODLASKIE		8,25	8,25
POMORSKIE		388,83	388,83
ŚLĄSKIE		0,32	0,32
ŚWIĘTOKRZYSKIE		0,32	0,32
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		8,15	8,15
WIELKOPOLSKIE		10,35	10,35
ZACHODNIOPOMORSKIE	206,31	556,72	763,03
Suma:	206,31	1 550,02	1 756,33

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw)



Powierzchnia ha

- 0,01 - 10,00
- 10,01 - 50,00
- 50,01 - 200,00
- 200,01 - 800,00

Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Bulgaria		0,22	0,22
Cypr		133,39	133,39
Dania		39,47	39,47
Hiszpania		6,36	6,36
Holandia		226,93	226,93
Luxemburg		66,81	66,81
Niemcy	206,31	1 067,87	1 274,18
Szwecja		0,12	0,12
Ukraina		0,17	0,17
Wielka Brytania		0,96	0,96
Włochy		7,73	7,73
Suma:	206,31	1 550,02	1 756,33

Tabela 19: Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2017 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj 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)		
Armenia	0,23		0,23			0,00	0,23
Austria	7,85	363,52	371,37	21,55		21,55	392,92
Belgia	2,59	0,10	2,69	19,42		19,42	22,11
Białoruś	0,02		0,02			0,00	0,02
Brazylia		0,08	0,08			0,00	0,08
Brytyjskie Wyspy Dziewicze			0,00	1,01		1,01	1,01
Bulgaria		0,25	0,25	0,13		0,13	0,38
Chiny			0,00	0,40		0,40	0,40
Chorwacja	0,30	0,03	0,33			0,00	0,33

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Cypr	0,94		0,94	40,56	0,30	40,86	41,81
Czechy	1,86	3,21	5,07	53,42		53,42	58,50
Dania	0,14	0,03	0,17	25,54	0,22	25,76	25,93
Estonia			0,00	0,14		0,14	0,14
Finlandia	0,00		0,00	0,21		0,21	0,21
Francja	1,65	0,55	2,20	13,26	1,87	15,13	17,33
Grecja	4,78		4,78			0,00	4,78
Gruzja			0,00	0,30		0,30	0,30
Hiszpania	0,29		0,29	5,86	0,09	5,95	6,25
Holandia	0,82	72,74	73,55	357,79	9,22	367,01	440,56
Indie	0,04		0,04	0,29		0,29	0,33
Irlandia	0,08	27,89	27,97	0,20	0,53	0,73	28,70
Izrael	0,05		0,05	0,99		0,99	1,05
Kanada	0,10		0,10			0,00	0,10
Korea Południowa			0,00	3,00		3,00	3,00
Lichtenstein			0,00	4,11		4,11	4,11
Litwa	0,82		0,82			0,00	0,82
Luxemburg	0,42	0,04	0,47	90,99	1,06	92,05	92,51
Łotwa			0,00	4,02		4,02	4,02
Malta			0,00	35,37	0,10	35,47	35,47
Niemcy	189,22	56,59	245,81	156,37	9,88	166,24	412,05
Norwegia		0,14	0,14	3,45		3,45	3,59
Pakistan			0,00	0,11		0,11	0,11
Portugalia			0,00	1,07		1,07	1,07
Przedsiębiorca EOG ¹			0,00	21,07		21,07	21,07
Rosja	0,31		0,31	0,13		0,13	0,44
Rumunia	0,42		0,42			0,00	0,42
Senegal	0,10		0,10			0,00	0,10
Słowacja	0,19	0,23	0,42	4,25		4,25	4,67
Szwajcaria	0,00	0,09	0,09	13,43	7,29	20,72	20,81
Szwecja	2,94	10,71	13,64	7,58		7,58	21,22
Turcja			0,00	0,09		0,09	0,09
Ukraina	2,47	2,97	5,44	2,90	0,04	2,94	8,38
USA	0,08	0,51	0,58	0,55		0,55	1,13
Węgry	0,05		0,05			0,00	0,05
Wielka Brytania	2,75	0,26	3,01	16,82	1,07	17,89	20,91
Wietnam	0,53		0,53			0,00	0,53
Włochy	0,77	1,51	2,28	23,62	0,17	23,79	26,07
Suma:	222,84	541,44	764,28	930,02	31,83	961,84	1726,13

Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych (w m²) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2017 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj 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)		
Armenia	91,08	65,85	156,93			0,00	156,93
Australia	108,16	41,45	149,61			0,00	149,61
Austria	283,68		283,68			0,00	283,68
Belgia	128,87		128,87			0,00	128,87
Białoruś	336,55	106,16	442,71			0,00	442,71
Brazylia	133,47		133,47			0,00	133,47
Brytyjskie Wyspy Dziewicze			0,00	222,70		222,70	222,70
Chiny	206,73	26,78	233,51	57,20		57,20	290,71
Chorwacja	101,44		101,44			0,00	101,44
Cypr			0,00	321,23	6420,08	6741,31	6741,31
Czechy	58,76		58,76			0,00	58,76
Dania	116,08	52,13	168,21			0,00	168,21
Francja	92,41	95,99	188,40	71,10		71,10	259,50
Gibraltar			0,00	101,04		101,04	101,04
Grecja			0,00		156,34	156,34	156,34
Hiszpania	58,38		58,38	230,06	14238,31	14468,37	14526,75
Holandia			0,00	305,07	16650,14	16955,21	16955,21
Indie	78,34	16,27	94,61	58,41		58,41	153,02
Indonezja	35,73		35,73			0,00	35,73
Irlandia	68,94		68,94			0,00	68,94
Izrael	223,04	27,36	250,40	141,31		141,31	391,71
Japonia		20,11	20,11			0,00	20,11
Jordania	55,29		55,29			0,00	55,29
Kanada	67,46	27,06	94,51			0,00	94,51
Kazachstan	55,89		55,89			0,00	55,89
Korea Południowa			0,00		116,06	116,06	116,06
Litwa	166,94		166,94			0,00	166,94
Luxemburg			0,00	539,84	711,62	1251,45	1251,45
Meksyk		35,21	35,21			0,00	35,21
Niemcy	1852,30	199,88	2052,18		197,91	197,91	2250,09
Rosja	296,44	15,80	312,24		440,72	440,72	752,96
Rumunia	91,89		91,89			0,00	91,89
Słowacja	2,52	16,73	19,25	0,30		0,30	19,55
Szwajcaria			0,00	66,11		66,11	66,11
Szwecja	761,07		761,07	853,80		853,80	1614,87
Tunezja	53,86		53,86			0,00	53,86

Turcja	158,00	64,92	222,92			0,00	222,92
Ukraina	1462,29	102,54	1564,83	198,09	36,21	234,30	1799,13
USA	353,79	23,71	377,50			0,00	377,50
Wielka Brytania	1044,31	67,96	1112,27	181,50		181,50	1293,77
Wietnam	339,98	55,45	395,43			0,00	395,43
Włochy	475,10	4,68	479,78	598,80	155,98	754,78	1234,56
Zjednoczone Emiraty Arabskie			0,00	91,90		91,90	91,90
Suma:	9358,75	1066,06	10424,82	4038,45	39123,35	43161,81	53586,62

Tabela 21: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2017 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	0	1	1		4,28	4,28
Belgia	0	2	2		26,97	26,97
Bulgaria	0	1	1		0,22	0,22
Cypr	0	5	5		169,10	169,10
Dania	0	2	2		435,92	435,92
Hiszpania	0	1	1		6,36	6,36
Holandia	0	6	6		289,93	289,93
Irlandia	1	0	1	0,32		0,32
Luxemburg	0	5	5		89,59	89,59
Niemcy	7	4	11	251,84	803,78	1055,62
Przedsiębiorca EOG ¹	0	1	1		0,73	0,73
Szwecja	0	1	1		0,23	0,23
Wielka Brytania	0	2	2		1,00	1,00
Włochy	0	1	1		7,73	7,73
Suma:	8	32	40	252,16	1 835,83	2 087,99

UWAGA:

Dane statystyczne zaprezentowane w Sprawozdaniu we wszystkich zestawieniach tabelarycznych w rubryce „Suma” są wynikiem zaokrąglenia wartości z czterech miejsc po przecinku do dwóch miejsc po przecinku.

¹ - spółka prawa handlowego z siedzibą na terytorium RP, której jedynym bądź większościowym udziałowcem jest spółka akcyjna, będąca cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278), której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, co uniemożliwia jednoznaczne ustalenie kraju pochodzenia jej kapitału zagranicznego.

PODSUMOWANIE

Reglamentacja obrotu nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców polega na obowiązku uzyskania przez cudzoziemca stosownego zezwolenia, które jest podstawą do nabycia nieruchomości na zasadach obowiązujących obywateli polskich.

W 2017 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał 224 zezwolenia na nabycie 270 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 22,90 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2017	osoby fizyczne	222	22,71
	osoby prawne	2	0,19
	Razem	224	22,90

W ramach ww. liczby 224 zezwoleń 28 zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni 5,00 ha. Wśród 28 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych 3 zezwolenia dotyczyło nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni 0,152 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2017	osoby fizyczne	28	5,00
	Razem	28	5,00

W latach 1990-2017 cudzoziemcy uzyskali 25 556 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 52 560 ha.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 1990-2017

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2017	224	23
2016	252	80
2015	341	461
2014	273	1036
2013	252	697
2012	318	1033
2011	309	1008
2010	264	808
2009	313	1758
2008	514	1285
2007	525	436
2006	532	575
2005	592	1786
2004	1065	2691
2003	1580	4718
2002	1595	4884
2001	1536	3629
2000	1478	3659
1999	2304	5142
1998	2189	4355
1997	2001	2942
1996	1454	2439
1995	1342	1952
1994	1291	1518
1993	967	2008
1992	876	705
1991	604	534
1990	565	398
Razem	25 556	52 560

W 2017 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał 80 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5 957,21 m² na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

W omawianym roku wydano 19 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 88,09 ha nieruchomości położonych w Polsce.

Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w latach 1996-2017 cudzoziemcy otrzymali 3389 zezwolenia w odniesieniu do 56 517 ha nieruchomości gruntowych.

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 1996-2017

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
2017	19	88
2016	7	36
2015	1	6
2014	16	24
2013	11	12
2012	11	23
2011	12	40
2010	10	57
2009	20	123
2008	14	39
2007	12	131
2006	20	74
2005	33	541
2004	172	7586
2003	400	7280

2002	440	8922
2001	372	6491
2000	389	5079
1999	452	8303
1998	381	4465
1997	293	6031
1996	304	1166
Razem	3 389	56 517

W 2017 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **13 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

Podstawą wydania decyzji odmownych było najczęściej:

- niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, bądź brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia,
- sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (wydano 1 decyzji odmownych z uwagi na sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

W latach 1990–2017 minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **3 866 decyzji odmownych**, przy liczbie ponad **29 tys. zezwoleń**. Decyzje negatywne stanowią zatem około 13 % wszystkich decyzji w tym zakresie.

Analizując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu należy stwierdzić, że analogicznie do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Powierzchnia nabytych przez tę grupę cudzoziemców nieruchomości gruntowych w roku 2017 r. stanowi ponad 98% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim nieruchomości gruntowe przeznaczone pod inwestycje gospodarcze nabywane przez przedsiębiorców, a także na cele stałego zamieszkania na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich EOG, którzy żyją i pracują w Polsce.

Ponadto, z uwagi na fakt, że od 2004 r. obrót kapitałowy dla podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego jest wolny – w myśl wspólnotowej zasady swobody przepływu

kapitału, liczba wydanych zezwoleń na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce od 2005 r. znacząco spadła. W 2017 r. wydano 19 takich zezwoleń.

Z analizy wniosków składanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych wynika, że od wielu lat charakter składanych wniosków o wydanie zezwolenia nie ulega poważniejszym zmianom.

Wśród osób fizycznych utrzymuje się natomiast wzrost zainteresowania kupnem ziemi na terenie RP przez obywateli Ukrainy. W 2017 r. otrzymali oni 134 zezwoleń, co stanowi prawie 50% wszystkich zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych wydanych na rzecz osób fizycznych (w 2016 r. – 47%). Spowodowane może być to między innymi trudną sytuacją polityczną na terenie Ukrainy.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2017 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **5 464** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **4 483,47 ha** (w tym 772 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1 069,14 ha),
- na podstawie **6 385** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **754 998,43 m²**.

W 2017 r. zarejestrowano 91 transakcji nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 2 478,35 ha (w tym nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1 756,33 ha).

Mając na uwadze zarejestrowane w 2017 r. transakcje nabycia nieruchomości gruntowych należy stwierdzić, że nabyte przez cudzoziemców grunty rolne i leśne w omawianym roku sprawozdawczym to ok 24% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przeważają grunty nabyte w celach mieszkaniowych lub pod inwestycje gospodarcze.

Prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabytych i objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem oraz bez obowiązku uzyskania zezwolenia powinny pozwalać na monitorowanie tendencji w tym zakresie oraz analizę skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (osób fizycznych oraz przedsiębiorców reprezentujących zagraniczny kapitał) nabywaniem konkretnych rodzajów nieruchomości oraz stopień zainteresowania takimi nieruchomościami w poszczególnych województwach. Prowadzone rejestry to baza danych zawierająca w szczególności informacje dotyczące nieruchomości nabytych przez cudzoziemców oraz dane spółek, w których cudzoziemcy nabyli lub objęli akcje lub udziały. Dane te wynikają z nadesłanych aktów notarialnych oraz postanowień sądowych, a także uzyskiwane są w toku prowadzonych przez organ czynności wyjaśniających.

Podkreślenia wymaga także fakt, iż mimo zakończenia okresu przejściowego w którym wymagane było zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji nadal jest organem uprawnionym do monitorowania obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców poprzez prowadzenie rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

Wskazać należy, iż 1 stycznia 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 2 grudnia 2016 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 2175).

Kluczowe zmiany jakie wprowadzono omawianą nowelizacją do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczą m.in. rozszerzenia katalogu nadsyłanych przez notariuszy oraz sądu dokumentów i objęcie nim dodatkowo wszystkich dokumentów powstałych w drodze czynności notarialnych oraz wszelkich dokumentów składanych do akt rejestrowych, w wyniku których dochodzi do nabycia nieruchomości, udziałów i akcji. Dokumentami tymi są obecnie:

- 1) wypis aktu notarialnego oraz kopia umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy których cudzoziemiec nabył nieruchomość położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabył lub objął udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) wypis aktu poświadczenia dziedziczenia wraz z wypisem protokołu dziedziczenia, jeżeli w akcie poświadczenia dziedziczenia stwierdzono dziedziczenie przez cudzoziemca, zaś w poprzedzającym go protokole dziedziczenia stawający złożyli oświadczenie o tym, że w skład spadku wchodzi własność lub wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) odpis europejskiego poświadczenia spadkowego, jeżeli stwierdzono w nim dziedziczenie przez cudzoziemca, zaś w skład spadku wchodzi własność lub wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 4) odpis prawomocnego orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku oraz odpis prawomocnego orzeczenia, na którego podstawie cudzoziemiec nabył nieruchomość położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabył lub objął udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej, w tym odpis europejskiego poświadczenia spadkowego;
- 5) kopie dokumentów złożonych do akt rejestrowych, z których wynika, że doszło do nabycia lub objęcia udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków przez cudzoziemca w spółce handlowej będącej

właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności kopie umów, orzeczeń sądowych, aktów poświadczenia dziedziczenia wraz z protokołami dziedziczenia, list współników, a w przypadku gdy nabycie lub objęcie podlegają wpisowi do rejestru przedsiębiorców - także odpisy wydanych w tym przedmiocie postanowień.

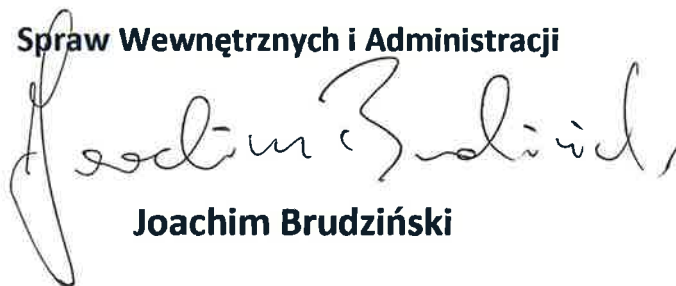
Rozszerzenie powyższego katalogu spowodowało znaczący wpływ dokumentów do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, tj. z 15 151 jakie wpłynęły w 2016 r. do 26 355 jakie wpłynęły w 2017 r., co stanowi 57 % wzrost liczby dokumentów podlegających merytorycznej analizie. Spośród nowych dokumentów, co do których obowiązek ich nadesłania wprowadziła ww. zmiana, ustawy zaobserwować można znaczący wpływ kopii umów umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy których cudzoziemiec nabył nieruchomość położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabył lub objął udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium oraz wypisów aktów poświadczenia dziedziczenia wraz z wypisem protokołu dziedziczenia.

Pozyskiwanie informacji od 1 stycznia 2017 r. o określonych zdarzeniach prawnych, których stroną jest cudzoziemiec w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, pozytywnie wpłynęło na pewność obrotu gospodarczego. Powyższe spowodowało, iż dane wprowadzane do rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców, dokładniej oddają rzeczywisty poziom zainteresowania cudzoziemców nieruchomościami położonymi na terytorium Polski oraz ich udziałem w polskim rynku kapitałowym.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2017 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



Joachim Brudziński