



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Minister Spraw Wewnętrznych
i Administracji
DZiK-WZNNAU.0330.1.2024

Druk nr 299

Warszawa, 26 marca 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

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

- **Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2023 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.**

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji
(-) Marcin Kierwiński



Minister Spraw
Wewnętrznych i Administracji

SPRAWOZDANIE

**Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**z realizacji
w 2023 r.**

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

Warszawa, marzec 2024 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 2023 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**”.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2023 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	8
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	15
8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy)	16
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	18
11. Kontrola sądów administracyjnych	19
ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2023 - ZEZWOLENIA	21
1. Nieruchomości gruntowe	22
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	26
1.2. Nieruchomości leśne	29
2. Lokale	29
3. Akcje i Udziały	32
ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	36
1. Informacje ogólne	36
1.1. Nieruchomości gruntowe	37
1.2. Nieruchomości rolne i leśne	38
1.3. Lokale	39
1.4. Udziały i akcje	40
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.	40
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez Obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych	41

ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI	45
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców	45
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	46
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.....	47
CZĘŚĆ II.....	50
DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW.....	50
Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	50
Tabela 2: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	51
Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	52
Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	53
Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	55
Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	56
Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)	57
Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg województw).....	58
Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	59
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).....	60
Tabela 11: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	61
Tabela 12: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	62

Tabela 13: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast).....	66
Tabela 14: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy).....	67
Tabela 15: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	70
Tabela 16: Powierzchnia nieruchomości, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	71
Tabela 17: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg województw).....	72
Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	73
Tabela 19: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	74
Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	75
PODSUMOWANIE	76

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 generalną zasadę, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które jest wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Ustawa ta reguluje również kwestie nabywania przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium RP, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności do swobody przepływu kapitału przysługującej podmiotom z państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, co odzwierciedla w szczególności art. 8 ust. 2 ustawy. O ile zatem cudzoziemcy spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mają obowiązek co do zasady uzyskać zezwolenie na nabycie każdej nieruchomości, o tyle cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mogą swobodnie, tj. bez zezwolenia, nabywać nieruchomości oraz udiały i akcje spółek prawa handlowego. Ostatnie ograniczenia dotyczące obowiązku uzyskania przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przestały obowiązywać 30 kwietnia 2016 r. 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. 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 2017 r. poz. 1689 ze zm.).

Sprawozdanie składa się z dwóch części. 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 2023 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 druga zawiera dane statystyczne dotyczące rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

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 2024 r. poz. 18, 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.

2. Zakres przedmiotowy

Ustawa wprowadza obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz na nabycie

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

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

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

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

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, że nabycie nieruchomości może być dokonane w drodze umowy nazwanej, tj. najczęściej umowy: sprzedaży, zamiany, 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, np. przez wydanie orzeczenia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym czy też poprzez 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.

Przepisy ustawy stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze przekształcenia na rzecz cudzoziemców prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904, z późn. zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 1 ww. ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ww. ustawy w przypadku gdy zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.), dalej: „k.c.”, 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 wyłącznie zastosowanie do prawa rzeczowego, tj. do prawa własności

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).

oraz prawa użytkowania wieczystego 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 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 2023 r. poz. 681, 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 art. 1 ust. 2 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 2023 r. poz. 775, z późn. zm.), dalej „k.p.a.” oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 1634).

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 szczególności

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 rażącym 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 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, w przypadku nieruchomości rolnych, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy, przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

- 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz
- 2) dokonać, także przy pomocy właściwych organów administracji rządowej, sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności państwa, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa.

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

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

- ministra właściwego do spraw gospodarki,
- ministra właściwego do spraw finansów publicznych,
- ministra właściwego do spraw rodziny, pracy i zabezpieczenia społecznego,
- ministra właściwego do spraw środowiska i ochrony klimatu,
- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,

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

- Komendanta Głównego Straży Granicznej,
 - Komendanta Głównego Policji,
 - właściwych ze względu na położenie nieruchomości wojewodów,
- a także:
- właściwych konserwatorów zabytków,
 - właściwych jednostek samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa),
 - właściwych jednostek samorządu rolniczego,
 - organizacji zawodowych.

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

Znaczna część opinii nadesłanych przez Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w 2023 r. miała charakter niejawnny, w związku z czym zostały one wyłączone z akt sprawy. Jednocześnie opinie te, wydawane przez organ wyspecjalizowany w zakresie bezpieczeństwa wewnętrznego państwa, były kluczowe dla podjęcia decyzji o odmowie wydania cudzoziemcom, których dotyczyły, zezwolenia na nabycie nieruchomości położonych w Polsce w oparciu o art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, stanowiącego *a contrario*, że zezwolenie nie jest wydawane, jeżeli nabycie nieruchomości przez cudzoziemca spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa.

Podkreślenia wymaga, że przedmiotowe opinie, będące wynikiem czynności operacyjnych przeprowadzonych wobec wnioskodawców, nie miały charakteru ogólnego, lecz były wyrażone w konkretnych sprawach administracyjnych i dotyczyły konkretnych, indywidualnie wskazanych w treści tych opinii osób, przy czym zostały dokonane przez wyspecjalizowany organ w zakresie stwierdzania istnienia zagrożenia bezpieczeństwa państwa i porządku publicznego.

Powyższe stanowisko Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zostało zaaprobowane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 stycznia 2024 r., sygn. II OSK 843/23.

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

Ponadto, organ dokonując sprawdzenia w zakresie ochrony porządku publicznego ma prawo żądać od wnioskodawcy, m. in. informacji oraz dokumentów świadczących o pochodzeniu środków finansowych, które cudzoziemiec zamierza przeznaczyć na nabycie nieruchomości, gdyż badając źródło pochodzenia środków, które mają zostać przeznaczone na zakup nieruchomości, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji kieruje się potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa państwa, w pojęciu którym zawiera się również bezpieczeństwo finansowe i bezpieczeństwo obrotu.

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 129 § 2 w związku z art. 127 § 3 k.p.a.). W trakcie biegu terminu do wniesienia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy strona może zrzec się prawa do jego wniesienia, 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 2023 r. nie wydano żadnej tego typu decyzji.

8. Instytucja 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 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji nie może odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

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

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

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia przewidziane są w art. 8 ust. 1 ustawy. Nie dotyczą one jednak nieruchomości położonych w zasięgu strefy nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha. Wykaz gmin położonych w strefie nadgranicznej zawarty jest w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188 poz. 1580).

Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wymaga zezwolenia:

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

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy 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 - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Literalna wykładnia przytoczonego przepisu prowadzi do wniosku, iż w odniesieniu do osób prawnych obejmuje on tylko osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą, a więc posiadające status przedsiębiorcy. Jednakże zauważyć należy, iż z chwilą przystąpienia 1 maja 2004 r. do Unii Europejskiej Polska, na mocy Traktatu Akcesyjnego podpisanego 16 kwietnia 2003 r. w Atenach, związana jest prawem europejskim, na które składają się m.in. postanowienia Traktatów stanowiących podstawę Unii Europejskiej, tj. obecnie Traktatu o funkcjonowaniu

Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. Nr 90 poz. 864/2, z późn. zm.) i Traktatu o Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. nr 90, poz. 864/30, z późn. zm.). Szczególny reżim dotyczący prawa europejskiego wyraża się w tym, iż akty prawa europejskiego wywierają skutek bezpośredni w sferze wewnętrznej państw członkowskich, mając pierwszeństwo przed prawem krajowym w razie rozbieżności interpretacyjnych. Zgodnie z art. 63 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej zakazane są wszelkie ograniczenia w przepływie kapitału oraz w płatnościach między podmiotami z państw członkowskich. Swoboda przepływu kapitału dotyczy wszystkich podmiotów z obszaru Unii Europejskiej i odnosi się też do swobody nabywania nieruchomości. W związku z powyższym należy przyjąć, iż zakres podmiotowy zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia na zakup nieruchomości obejmuje wszystkie podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, bez względu na okoliczność prowadzenia lub nieprowadzenia działalności gospodarczej w przypadku osób prawnych.

10. 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 określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1, 1a i 5 z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3. Do zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3d ustawy.

Odnosnie zakresu przedmiotowego art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wskazać należy, że 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.

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 Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa 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.

11. Kontrola sądów administracyjnych

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

W 2023 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **15 skarg** na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W omawianym roku sprawozdawczym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał **6** prawomocnych orzeczeń w przedmiocie odmowy wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2023 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego), na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

- w 1991 r. – 7 skarg (635 decyzji),
- w 1992 r. – 4 skargi (1 238 decyzji),
- w 1993 r. – 14 skarg (1 285 decyzji),
- w 1994 r. – 9 skarg (1 695 decyzji),
- w 1995 r. – 11 skarg (1 839 decyzji),

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

Wzrost liczby skarg w latach 2022-2023 jest spowodowany m.in. wydawaniem przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji odmownych w stosunku do obywateli Federacji Rosyjskiej.

Ogółem, w latach 1991 – 2023, zostały rozpatrzone 243 skargi przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do 47 652 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 2023 - ZEZWOLENIA

W 2023 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **1 666** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2022 odnotowano **21,16%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **1 634** wnioski dotyczyły nieruchomości, a **32** wnioski - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie **4 572** rozstrzygnięcia administracyjne w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **152** rozstrzygnięcia dotyczyły nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzednich okresów sprawozdawczych. Ponadto, **59** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., gdyż wnioski, pomimo uprzedniego wezwania do uzupełnienia, nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

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

- 1 206 zezwoleń,
- 43 promesy,
- 109 decyzji odmownych,
- 27 decyzji zmieniających,
- 128 decyzji umarzających postępowanie,
- 43 decyzje wydane w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 3 016 postanowień (m.in. o zawieszeniu lub podjęciu zawieszonego postępowania, o przedłużeniu terminu trwania postępowania oraz na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **1 206** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- **898** zezwoleń na nabycie **1 263** nieruchomości gruntowych (w przypadku 77 zezwoleń decyzja została wydana jednocześnie na nabycie lokalu i nieruchomości gruntowej),
- **341** zezwoleń na nabycie **371** lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym lokali usługowych oraz udziałów w lokalach niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym),

- **42** zezwolenia na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce,
- **2** zezwolenia na nabycie **2** nieruchomości gruntowych na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego.

W **2023 r.** minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **109 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, braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowania źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub niedostarczenie dokumentów niezbędnych do wydania pozytywnego rozstrzygnięcia) bądź w przypadku, gdy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca mogłoby spowodować zagrożenie obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego lub sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej.

1. Nieruchomości gruntowe

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

W 2023 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **898** zezwoleń na nabycie **1 263** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **72,66 ha**:

- osoby prawne otrzymały **3** zezwolenia na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **2,17 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **895** zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **70,49 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości, w stosunku do których wydano zezwolenia dla osób fizycznych wynosiła około **0,08 ha**.

Ponadto, wydano **2** zezwolenia na nabycie **2** nieruchomości gruntowych położonych w województwie mazowieckim o łącznej powierzchni **0,19 ha** na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych – Królestwa Norwegii oraz Republiki Serbii.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1) mazowieckim (13,34 ha), | 4) pomorskim (5,84 ha), |
| 2) lubuskim (9,96 ha), | 5) śląskim (4,23 ha), |
| 3) dolnośląskim (6,62 ha), | 6) podkarpackim (4,20 ha). |

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni ha	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia ha	Liczba wpisów	Powierzchnia ha	Liczba wpisów		
Województwo						
DOLNOŚLĄSKIE	6,53	175	0,09	1	6,62	176
KUJAWSKO-POMORSKIE	4,07	31			4,07	31
LUBELSKIE	2,30	21	1,36	1	3,66	22
LUBUSKIE	9,96	52			9,96	52
ŁÓDZKIE	3,39	45	0,72	2	4,11	47
MAŁOPOLSKIE	4,77	142			4,77	142
MAZOWIECKIE	13,34	272			13,34	272
OPOLSKIE	1,79	33			1,79	33
PODKARPACKIE	4,20	41			4,20	41
PODLASKIE	0,65	25			0,65	25
POMORSKIE	5,84	164			5,84	164
ŚLĄSKIE	4,23	64			4,23	64
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,01	8			1,01	8
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,89	18			0,89	18
WIELKOPOLSKIE	3,99	125			3,99	125
ZACHODNIOPOMORSKIE	3,53	43			3,53	43
Suma	70,49	1 259	2,17	4	72,66	1 263

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

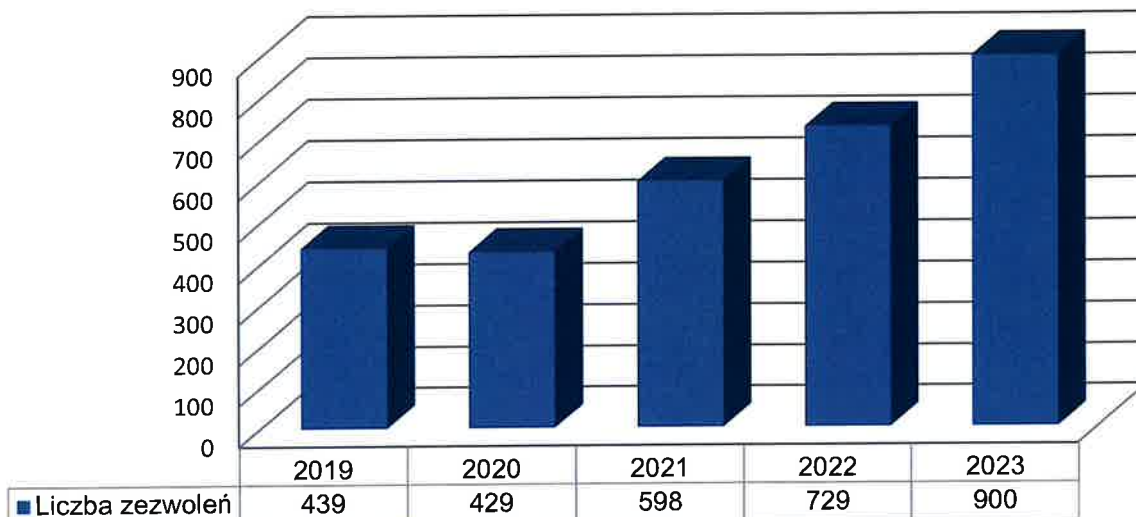
- 1) **ukraiński** (863 nieruchomości w odniesieniu do 44,03 ha),
- 2) **białoruski** (213 nieruchomości w odniesieniu do 6,19 ha),
- 3) **brytyjski** (49 nieruchomości w odniesieniu do 7,56 ha),
- 4) **turecki** (20 nieruchomości w odniesieniu do 2,54 ha)
- 5) **amerykański** (16 nieruchomości w odniesieniu do 0,94 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 2023 r. w Polsce. Na **895** z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2023, 67,82% zezwoleń otrzymali obywatele Ukrainy. W zakresie powierzchni nieruchomości obywatele Ukrainy otrzymali zezwolenia na łączną powierzchnię 44,03 ha, co stanowi 60,43% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2023 r. Jako główny cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

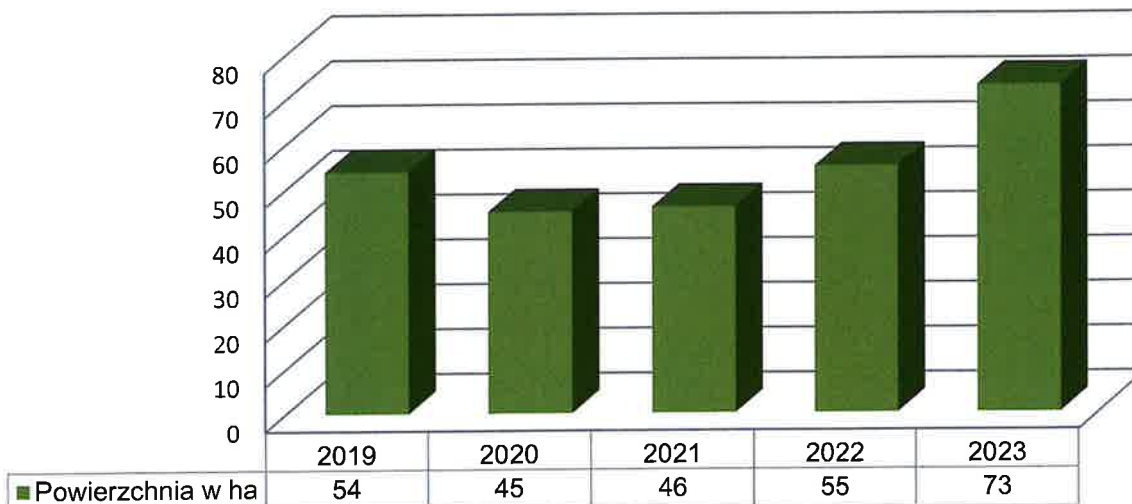
Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych
(powierzchnia i liczba nieruchomości wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia ha	Liczba wpisów	Powierzchnia ha	Liczba wpisów		
Kraj						
Afganistan	0,0008	2			0,0008	2
Armenia	0,30	2			0,30	2
Australia	0,02	2			0,02	2
Azerbejdżan	0,03	6			0,03	6
Białoruś	6,19	213			6,19	213
Bośnia i Hercegowina	7,12	6			7,12	6
Chiny	0,73	12			0,73	12
Egipt	0,17	3			0,17	3
Filipiny	0,03	2			0,03	2
Gruzja	0,03	3			0,03	3
Haiti	0,00001	1			0,00001	1
Indie	0,60	12			0,60	12
Iran	0,001	1			0,00	1
Izrael	0,07	1			0,07	1
Kamerun	0,15	2			0,15	2
Kanada	0,40	5			0,40	5
Kolumbia	0,03	1			0,03	1
Korea Południowa	0,14	11			0,14	11
Laos	0,07	1			0,07	1
Mauritius	0,11	1			0,11	1
Meksyk	0,14	2			0,14	2
Mołdawia	0,24	3			0,24	3
Nigeria	0,03	2			0,03	2
Pakistan	0,06	3			0,06	3
Peru	0,09	2			0,09	2
Syria	0,27	3			0,27	3
Tajlandia	0,11	1			0,11	1
Tajwan	0,0004	2			0,0004	2
Tunezja	0,12	4			0,12	4
Turcja	2,54	20			2,54	20
Ukraina	44,03	863			44,03	863
USA	0,94	16			0,94	16
Wielka Brytania - poza EOG	5,38	45	2,17	4	7,55	49
Wietnam	0,32	6			0,32	6
Suma	70,49	1 259	2,17	4	72,66	1 263

Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2019-2023



Powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w latach 2019-2023



Porównując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych w 2023 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami wzrosły w stosunku do roku 2022 odpowiednio o 23,45% oraz 32,72%.

Rozwój gospodarczy, wzrost wynagrodzeń oraz koszty utrzymania powodują, że Polska jest coraz bardziej atrakcyjnym krajem dla cudzoziemców. Wiążą oni swoje plany życiowe z naszym krajem ze względu na coraz bardziej chłonny rynek pracy i niskie bezrobocie. Zauważalny wzrost obecności obcokrajowców

w naszym otoczeniu, uczących się bądź pracujących, wiąże się w bliższej lub dalszej przyszłości z chęcią nabycia przez nich nieruchomości w Polsce.

Z analizy składanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych wniosków wynika coraz większa popularność domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Ten typ zabudowy pozwala na wykorzystanie małych działek gruntu w miastach bądź na ich obrzeżach, łącząc chęć posiadania „własnego domu” z możliwościami, jakie dają niewielkie rozmiary nieruchomości gruntowych.

Niewątpliwie jedną z przyczyn wzrostu liczby wniosków kierowanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości był wybuch w 2022 r. konfliktu zbrojnego wywołanego agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i związany z nim napływ do Polski fali uchodźców – obywateli Ukrainy.

Ponadto prawdopodobną przyczyną wzrostu liczby wniosków w 2023 r., widoczną szczególnie w drugiej połowie roku, było wprowadzenie od 3 lipca 2023 r. Rządowego Programu Bezpieczny Kredyt 2%, który umożliwiał wielu nabywcom finansującym zakup nieruchomości, w tym działek zabudowanych, z kredytu hipotecznego uzyskanie tego kredytu na preferencyjnych warunkach. Jak wynika z danych statystycznych udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Bank Gospodarstwa Krajowego, liczba kredytów udzielonych cudzoziemcom (wedle stanu na 31.12.2023 r. oraz połowę stycznia 2024 r.) to: 3 044, z czego 2 927 to kredyty udzielone cudzoziemcom spoza państw stron – umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej (łącznie udzielonych kredytów w Rządowym Programie Bezpieczny Kredyt 2%: 59 060 – wedle stanu na 31.12.2023 r. i 64 089 – wedle stanu na połowę stycznia 2024 r.). Wśród cudzoziemców, najwięcej kredytów otrzymali obywatele: Ukrainy – 2 215, Białorusi – 492, Indii – 46, Turcji – 27, Federacji Rosyjskiej – 24.

1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2023 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **173** zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **38,63 ha**, co stanowi 53,02% 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 niektóre nieruchomości rolne mają również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter gruntów istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju nieruchomości w jednym zestawieniu. W ramach **173** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **12** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **1,21 ha** (szczegółowe informacje zamieszczone zostały w pkt 1.2. niniejszego rozdziału).

Pośród 173 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych **171** zezwoleń otrzymały osoby fizyczne, natomiast **2** zezwolenia otrzymały osoby prawne.

W 2023 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- 1) **lubuskim** (8,58 ha),
- 2) **mazowieckim** (7,17 ha),
- 3) **dolnośląskim** (2,80 ha),
- 4) **lubelskim** (2,64 ha).

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

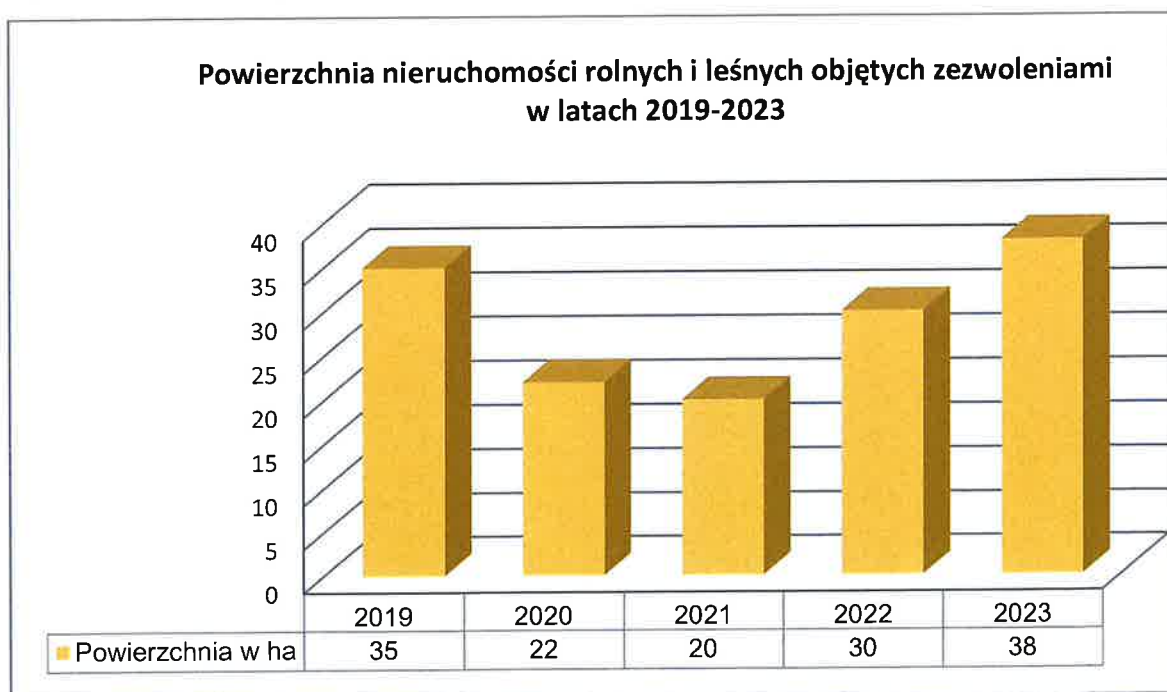
Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni ha	Suma wpisów
	Powierzchnia ha	Liczba wpisów	Powierzchnia ha	Liczba wpisów		
Województwo						
DOLNOŚLĄSKIE	2,80	26			2,80	26
KUJAWSKO-POMORSKIE	2,29	8			2,29	8
LUBELSKIE	1,28	9	1,36	1	2,64	10
LUBUSKIE	8,58	18			8,58	18
ŁÓDZKIE	1,79	11	0,72	2	2,51	13
MAŁOPOLSKIE	1,59	17			1,59	17
MAZOWIECKIE	7,17	37			7,17	37
OPOLSKIE	0,91	9			0,91	9
PODKARPACKIE	2,09	15			2,09	15
PODLASKIE	0,31	7			0,31	7
POMORSKIE	1,86	16			1,86	16
ŚLĄSKIE	0,90	6			0,90	6
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,92	5			0,92	5
WARMIŃSKO- MAZURSKIE	0,77	6			0,77	6
WIELKOPOLSKIE	1,46	16			1,46	16
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,82	17			1,82	17
Suma	36,55	223	2,08	3	38,63	226

Ze względu na obywatelstwo najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymali obywatele **Ukrainy** (128 zezwoleń w odniesieniu do 20,13 ha nieruchomości).

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni ha	Suma liczby zezwoleń
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Armenia	0,25	1			0,25	1
Białoruś	2,06	20			2,06	20
Bośnia i Hercegowina	7,12	1			7,12	1
Chiny	0,49	2			0,49	2
Egipt	0,17	1			0,17	1
Kamerun	0,15	1			0,15	1
Kanada	0,30	1			0,30	1
Mauritius	0,11	1			0,11	1
Meksyk	0,14	1			0,14	1
Mołdawia	0,12	1			0,12	1
Syria	0,12	1			0,12	1
Turcja	2,16	3			2,16	3
Ukraina	20,13	128			20,13	128
USA	0,30	1			0,30	1
Wielka Brytania - poza EOG	2,91	8	2,08	2	4,99	10
Suma	36,55	171	2,08	2	38,63	173

W ramach 173 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, 1 zezwolenie dotyczyło nieruchomości o powierzchni 7,12 ha nabytej na podstawie dziedziczenia testamentowego (tj. 18,43% łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami). Mając powyższe na uwadze, powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2022.



1.2. Nieruchomości leśne

W 2023 r. wydano **12** zezwoleń cudzoziemcom (osoby fizyczne) na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **mazowieckim** (1,13 ha), **śląskim** (0,07 ha), **wielkopolskim** (0,009 ha) oraz **małopolskim** (0,003 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele **Ukrainy** (8), **Białorusi** (2), **Turcji** (1) oraz **Chin** (1). W roku 2022 wydano takich 19 zezwoleń.

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

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna Powierzchnia ha	Suma powierzchni ha
Województwo		
MAŁOPOLSKIE	0,003	0,003
MAZOWIECKIE	1,13	1,13
ŚLĄSKIE	0,07	0,07
WIELKOPOLSKIE	0,009	0,009
Suma	1,21	1,21

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Suma powierzchni ha	Suma liczby zezwoleń
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj				
Białoruś	0,43	2	0,43	2
Chiny	0,04	1	0,04	1
Turcja	0,002	1	0,002	1
Ukraina	0,74	8	0,74	8
Suma	1,21	12	1,21	12

2. Lokale

W 2023 r. cudzoziemcy otrzymali **341** zezwoleń na nabycie **371** lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym lokali usługowych oraz udziałów w lokalach niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym) o łącznej powierzchni **20 215,70 m²**. Osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie 368 lokali mieszkalnych i użytkowych. 2 zezwolenia zostały wydane na rzecz osób prawnych (3 lokale położone w województwach kujawsko-pomorskim i podkarpackim o łącznej powierzchni 110,69 m²).

Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) **pomorskim** (13 594,94 m²),
- 2) **zachodniopomorskim** (1 503,18 m²),
- 3) **lubuskim** (1 412,18 m²),
- 4) **dolnośląskim** (1 044,39 m²).

Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych
(powierzchnia lokali wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni m ²	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia m ²	Liczba wpisów	Powierzchnia m ²	Liczba wpisów		
Województwo						
DOLNOŚLĄSKIE	1 044,39	18			1 044,39	18
KUJAWSKO-POMORSKIE	29,46	1	74,27	2	103,73	3
LUBELSKIE	515,50	9			515,50	9
LUBUSKIE	1 412,18	26			1 412,18	26
ŁÓDZKIE	81,38	1			81,38	1
MAŁOPOLSKIE	118,37	11			118,37	11
MAZOWIECKIE	181,91	7			181,91	7
OPOLSKIE	464,59	6			464,59	6
PODKARPACKIE	488,23	7	36,42	1	524,65	8
PODLASKIE	84,05	1			84,05	1
POMORSKIE	13 594,94	241			13 594,94	241
ŚLĄSKIE	382,24	8			382,24	8
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	199,89	3			199,89	3
WIELKOPOLSKIE	4,70	1			4,70	1
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 503,18	28			1 503,18	28
Suma	20 105,01	368	110,69	3	20 215,70	371

Cudzoziemcami, którzy uzyskali najwięcej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, byli głównie obywatele: **Ukrainy** (263 lokale o łącznej powierzchni 13 918,03 m²) i **Białorusi** (70 lokali o łącznej powierzchni 4 140,85 m²), co stanowi **89,75%** wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła ok. **59,28 m²**.

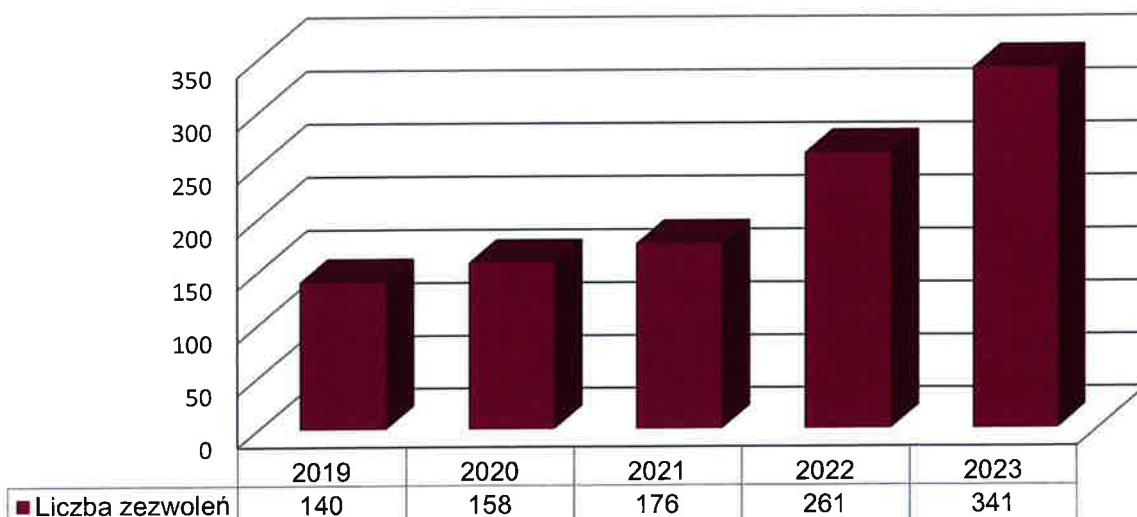
Przyczyny wzrostu liczby wniosków kierowanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych pozostają analogiczne jak w przypadku wzrostu liczby wniosków o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych i obejmują skutki napływu do Polski fali uchodźców – obywateli Ukrainy, jak również realizacji Rządowego Programu Bezpieczny Kredyt 2%. Szczegółowe dane zostały zamieszczone w pkt 1 rozdziału II.

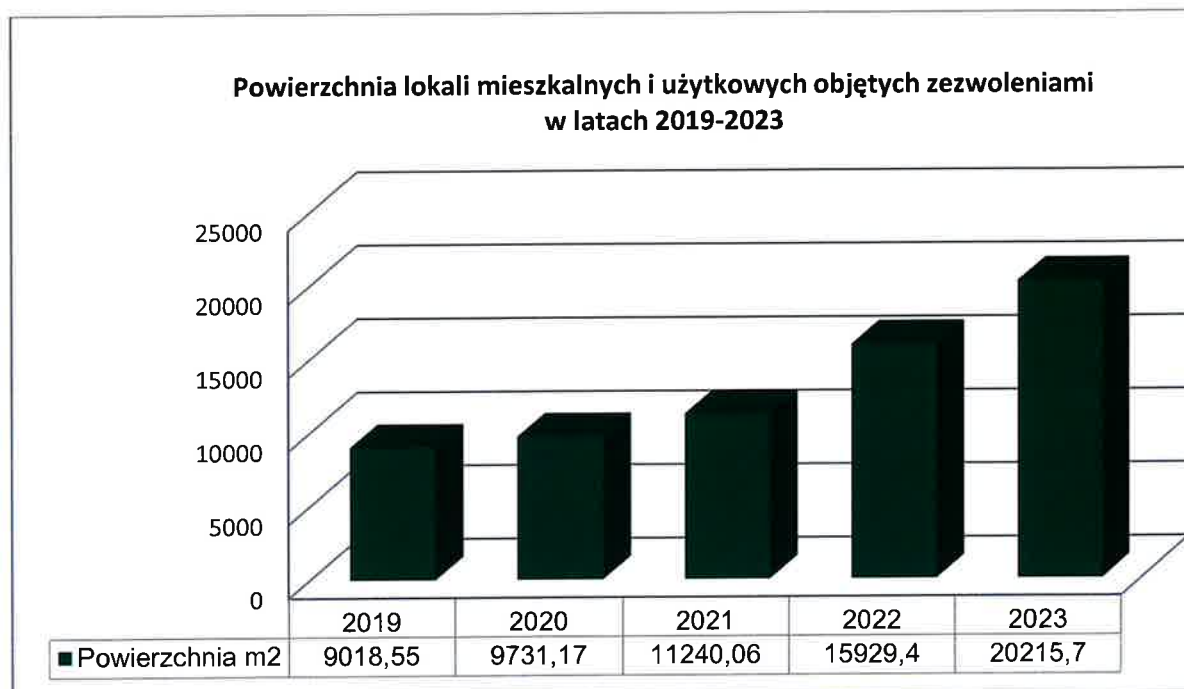
Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2023 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dane porównawcze w tym zakresie obejmujące ostatnie 5 lat.

Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych
(powierzchnia i liczba lokali wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni m ²	Suma liczby wpisów
	Powierzchnia m ²	Liczba wpisów	Powierzchnia m ²	Liczba wpisów		
Kraj						
Argentyna	67,31	1			67,31	1
Białoruś	4 140,85	70			4 140,85	70
Brazylia	81,95	1			81,95	1
Chiny	210,98	2			210,98	2
Egipt	69,57	1			69,57	1
Gruzja	55,82	2			55,82	2
Haiti	63,47	1			63,47	1
Indie	444,95	8			444,95	8
Kamerun	56,00	1			56,00	1
Kazachstan	63,11	1			63,11	1
Korea Południowa	131,42	3			131,42	3
Meksyk	98,58	2			98,58	2
Pakistan	90,02	1			90,02	1
Tajlandia	81,00	1			81,00	1
Turcja	41,94	1			41,94	1
Ukraina	13 918,03	263			13 918,03	263
USA	197,27	3	74,27	2	271,54	5
Wielka Brytania - poza EOG	292,74	6	36,42	1	329,16	7
Suma	20 105,01	368	110,69	3	20 215,70	371

**Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych
w latach 2019-2023**





3. Akcje i Udziały

W 2023 r. cudzoziemcy uzyskali **42** zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, w tym:

- 40 zezwoleń dotyczyło udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **158,88 ha** nieruchomości położonych w Polsce,
- 2 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych o powierzchni **43 314,70 m²**,
- w przypadku 1 z ww. zezwoleń decyzja została wydana na nabycie udziałów w spółce, która będąc jednocześnie właścicielem lokali, była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych.

Osoby fizyczne otrzymały **20** zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **42,57 ha** nieruchomości, natomiast osoby prawne otrzymały **20** zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **116,31 ha** nieruchomości.

Wzrost liczby zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości w stosunku do lat poprzednich jest konsekwencją wzrostu liczby wniosków wpływających do Ministra. W 2020 roku takich wniosków wpłynęło 25, w 2021 roku – 18, w 2022

roku – 44, natomiast w 2023 roku – 32. Na liczbę wniosków wpływa również fakt, iż niektóre z nich dotyczą nabycia udziałów lub akcji w tej samej spółce przez różnych cudzoziemców.

W 2023 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone w województwach:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1) podkarpackim – 62,24 ha, | 8) łódzkim – 7,19 ha, |
| 2) wielkopolskim – 24,35 ha, | 9) lubelskim – 4,16 ha, |
| 3) mazowieckim – 20,26 ha, | 10) pomorskim – 4,06 ha, |
| 4) śląskim – 9,93 ha, | 11) podlaskim – 0,77 ha, |
| 5) dolnośląskim – 9,12 ha, | 12) lubuskim – 0,52 ha, |
| 6) opolskim – 8,53 ha, | 13) kujawsko-pomorskim – 0,04 ha. |
| 7) małopolskim – 7,72 ha, | |

**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 powierzchni ha
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,13	8,99	9,12
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,04		0,04
LUBELSKIE		4,16	4,16
LUBUSKIE	0,52		0,52
ŁÓDZKIE	3,52	3,67	7,19
MAŁOPOLSKIE	0,37	7,35	7,72
MAZOWIECKIE	8,47	11,78	20,26
OPOLSKIE	8,36	0,16	8,53
PODKARPACKIE	0,71	61,52	62,24
PODLASKIE	0,77		0,77
POMORSKIE	1,78	2,27	4,06
ŚLĄSKIE	9,93		9,93
WIELKOPOLSKIE	7,96	16,40	24,35
Suma	42,57	116,31	158,88

Podmioty z **Ukrainy** uzyskały 8 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 6,20 ha nieruchomości), z Wielkiej Brytanii 6 zezwoleń (w odniesieniu do 74,54 ha nieruchomości), z **Izraela** 6 zezwoleń (w odniesieniu do 14 ha nieruchomości), z **Indii** 4 zezwolenia (w odniesieniu do 12,70 ha nieruchomości), z **Białorusi** 4 zezwolenia (w odniesieniu do 4,85 ha nieruchomości), z **Korei Południowej** 3 zezwolenia (w odniesieniu do 5,26 ha nieruchomości), z **Chin** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 8,36 ha

nieruchomości), z **Singapuru** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 8,35 ha nieruchomości), z **Kuwejtu** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 8,05 ha nieruchomości), z **Kanady** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 7,96 ha nieruchomości), z **Saint Kitts i Nevis** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 5,44 ha nieruchomości), z **Azerbejdżanu** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 1,74 ha nieruchomości), z **Iranu** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,75 ha nieruchomości), z **Japonii** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,56 ha nieruchomości) oraz z **USA** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,11 ha nieruchomości).

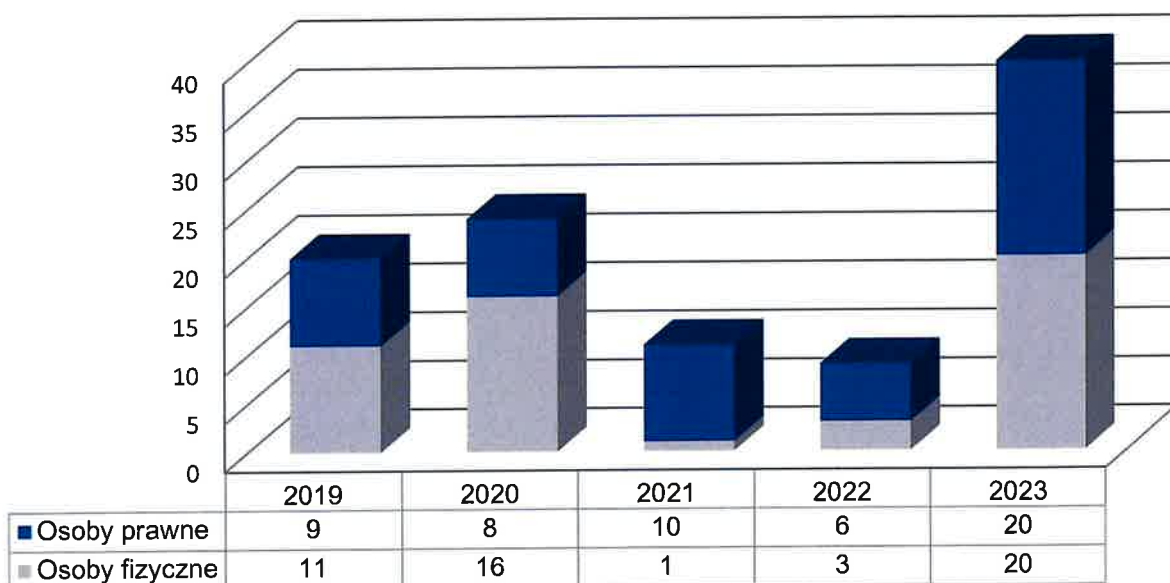
2 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali użytkowych zostały wydane na rzecz osób prawnych z Wielkiej Brytanii (3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 43 240 m²) oraz **1** zezwolenie na rzecz obywatela Iraku (1 lokal użytkowy o powierzchni 74,70 m²). W przypadku 1 zezwolenia decyzja została wydana na nabycie udziałów w spółce, która będąc jednocześnie właścicielem lokali, była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych.

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 Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma powierzchni ha	Suma liczby zezwoleń
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Azerbejdżan	1,74	1			1,74	1
Białoruś	4,85	4			4,85	4
Chiny	8,36	1			8,36	1
Indie	12,70	4			12,70	4
Iran	0,75	1			0,75	1
Izrael			14,00	6	14,00	6
Japonia			0,56	1	0,56	1
Kanada	7,96	1			7,96	1
Korea Południowa			5,26	3	5,26	3
Kuwejt			8,05	1	8,05	1
Saint Kitts and Nevis			5,44	1	5,44	1
Singapur			8,35	1	8,35	1
Ukraina	6,20	8			6,20	8
USA			0,11	1	0,11	1
Wielka Brytania - poza EOG			74,54	6	74,54	6
Suma	42,57	20	116,31	20	158,88	40

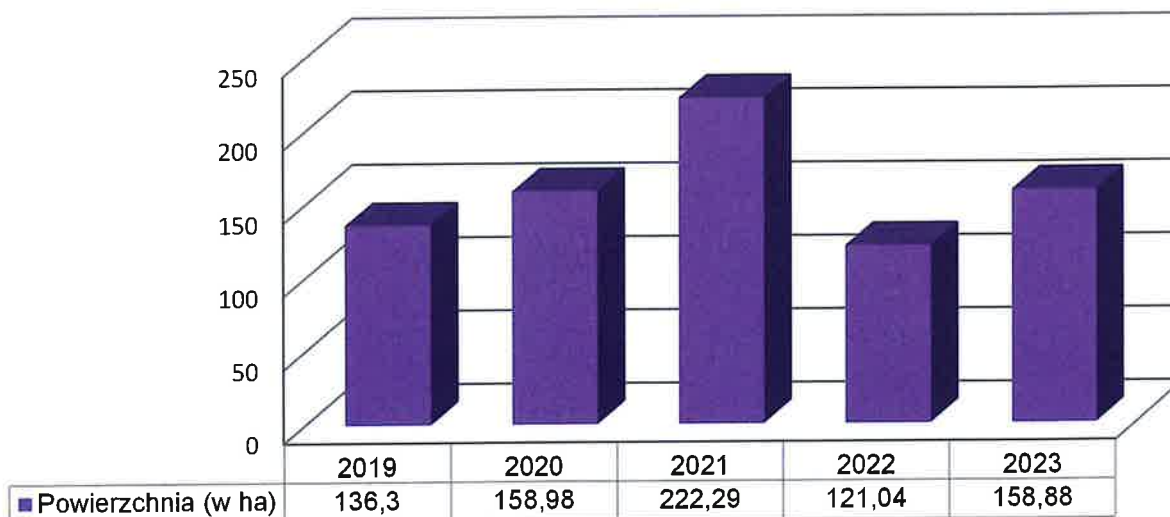
Wśród podmiotów ubiegających się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji i udziałów, największą grupę stanowią obywatele **Ukrainy** oraz osoby prawne pochodzące z **Wielkiej Brytanii i Izraela**.

**Liczba zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących
właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych
w Polsce w latach 2019-2023**



*szczegółowe wyjaśnienie liczby zezwoleń wydanych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w 2023 roku na nabycie akcji i udziałów znajduje się na str. 32 Sprawozdania

**Powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie udziałów lub
akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym
nieruchomości położonych w Polsce
w latach 2019-2023**



Rozdział III

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

1. Informacje ogólne

Ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. (Dz. U. z 1998 r. poz. 668, z późn. zm.) o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – 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 obowiązek przysyłania ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wypisów aktów notarialnych, na sądy obowiązek przysyłania orzeczeń, mocą których cudzoziemcy weszli w posiadanie nieruchomości, udziałów lub akcji, a na organy administracji publicznej, obowiązek przysyłania ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących nabycia przez cudzoziemców nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

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.

Wpisy do przedmiotowych rejestrów dokonywane są na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 1689 ze zm.). Podstawą wpisu mogą być akty notarialne dotyczące czynności prawnych, na mocy których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości, ostateczne decyzje administracyjne, będące podstawą nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, prawomocne odpisy orzeczeń sądów, mocą których nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, a także odpisy postanowień o dokonaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości na terytorium RP.

W 2023 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **34 285** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców, z czego **26 611** dokumentów dotyczyło nabycia nieruchomości, a **7 674** dokumenty dotyczyły obrotu kapitałowego.

Analizie poddano także dokumenty, które wpłynęły do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w poprzednich okresach sprawozdawczych, tj. dotyczące obrotu kapitałowego oraz nabycia

nieruchomości, a które zostały zakończone w 2023 r. Dokonano również analizy dokumentów, które dotyczyły transakcji nabycia nieruchomości zawartych w poprzednich latach, o których Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powziął wiadomość w roku 2023 oraz dokumentów, w stosunku do których prowadzone były postępowania wyjaśniające.

Na podstawie tego dokonano **26 679** wpisów do rejestrów, tj. **26 167** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz wpisy dotyczące transakcji kapitałowych:

- **447** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych,

- **65** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

Zakończono ad acta **12 312** dokumentów, z czego **8 382** w zakresie obrotu kapitałowego i **3 930** dotyczących nabycia nieruchomości.

Aktualnie w analizie pozostaje 166 dokumentów z zakresu nabycia nieruchomości, akcji i udziałów⁴.

Należy przy tym zauważyć, że dane zawarte w rejestrze nie odpowiadają w pełni dokonanym transakcjom w 2023 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. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego osoby prawnej nabywającej nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też w przypadku nabywania akcji lub udziałów, braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe. 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 została część rozdziału IV), w związku z czym, informację o transakcji dokonanej w 2023 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2024 lub później.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2023 r. dokonano **9 276** wpisów transakcji, mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **5 661,50 ha**.

⁴ Dane na dzień 7 marca 2024 roku.

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

- | | |
|---------------|----------------|
| 1) Niemiec | - 1 119,14 ha, |
| 2) Holandii | - 105,92 ha, |
| 3) Szwajcarii | - 83,68 ha, |
| 4) Ukrainy | - 56,10 ha, |
| 5) Litwy | - 54,51 ha. |

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

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1) niemieckiego | - 976,22 ha, |
| 2) holenderskiego | - 725,94 ha, |
| 3) luksemburskiego | - 428,19 ha, |
| 4) czeskiego | - 222,55 ha, |
| 5) cypryjskiego | - 213,60 ha. |

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| 1) zachodniopomorskiego | - 1 346,06 ha, |
| 2) dolnośląskiego | - 740,07 ha, |
| 3) wielkopolskiego | - 717,07 ha, |
| 4) mazowieckiego | - 590,67 ha, |
| 5) śląskiego | - 362,53 ha. |

1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2023 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **1 408** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **2 192,69 ha**.

Wśród **osób fizycznych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyli obywatele:

- | | |
|---------------|--------------|
| 1) Niemiec | - 980,31 ha, |
| 2) Szwajcarii | - 81,92 ha, |
| 3) Holandii | - 76,18 ha, |
| 4) Hiszpanii | - 36,24 ha, |
| 5) Litwy | - 30,91 ha. |

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

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1) niemieckiego | - 368,92 ha, |
| 2) szwajcarskiego | - 73,95 ha, |

- 3) **holenderskiego** - 63,32 ha,
- 4) **duńskiego** - 56,59 ha,
- 5) **francuskiego** - 45,70 ha.

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) **zachodniopomorskiego** - 1 040,87 ha,
- 2) **warmińsko-mazurskiego** - 186,20 ha,
- 3) **wielkopolskiego** - 157,32 ha,
- 4) **dolnośląskiego** - 118,05 ha,
- 5) **mazowieckiego** - 107,77 ha.

W ramach ww. powierzchni **2 192,69 ha** dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **180,33 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 78,63 ha, a osoby fizyczne 101,70 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Niemiec (74,85 ha). Największą powierzchnię nieruchomości leśnych nabyto na terenie województwa mazowieckiego (31,79 ha).

1.3. Lokale

W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **14 346** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 834 618,54 m² oraz **2 545** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 211 209,47 m².

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

- 1) **mazowieckiego** – 349 115,19 m²,
- 2) **dolnośląskiego** – 174 983,99 m²,
- 3) **małopolskiego** – 124 971,41 m²,
- 4) **wielkopolskiego** – 71 604,02 m²,
- 5) **śląskiego** – 65 368,77 m².

Najchętniej lokale (mieszkalne i użytkowe) cudzoziemcy nabywali w dużych miastach, takich jak:

- 1) **Warszawa** – 3 686 lokali o łącznej powierzchni 245 723,26 m²,
- 2) **Kraków** – 1 815 lokali o łącznej powierzchni 105 862,60 m²,
- 3) **Wrocław** – 1 535 lokali o łącznej powierzchni 104 279,90 m²,
- 4) **Łódź** – 625 lokali o łącznej powierzchni 28 711,26 m²,
- 5) **Poznań** – 552 lokali o łącznej powierzchni 29 206,01 m².

Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale.

Wśród **osób fizycznych** najwięcej lokali mieszkalnych nabyli obywatele:

- 1) **Ukrainy** - 379 649,60 m²,
- 2) **Białorusi** - 111 090,93 m²,
- 3) **Niemiec** - 54 463,30 m²,
- 4) **Rosji** - 17 035,00 m²,
- 5) **Włoch** - 15 006,76 m².

W przypadku **osób prawnych** najwięcej lokali mieszkalnych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

- 1) **niemieckiego** - 19 865,80 m²,
- 2) **luksemburskiego** - 9 975,96 m²,
- 3) **ukraińskiego** - 8 011,63 m²,
- 4) **cypryjskiego** - 4 706,66 m²,
- 5) **belgijskiego** - 3 672,76 m².

1.4. Udziały i akcje

W 2023 r. zarejestrowano **512** transakcji kapitałowych, a wśród nich:

- **447** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych,

- **65** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące obrotu kapitałowego w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 933,43 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał **niemiecki** (1 005,06 ha), **holenderski** (631,92 ha) i **liechtensteiński** (258,60 ha).

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

W 2023 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **1 078** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **71,36 ha**,
- **342** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **18 292,92 m²**,

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

- **19** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **27,76 ha**,
- **1059** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **43,61 ha**,
- **3** transakcje, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale użytkowe o powierzchni **110,69 m²**,
- **339** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **18 182,23 m²**.

W ramach **1 078** zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **84** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **13,09 ha**.

Z powyższych danych wynika, iż tylko 6 % 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. Wynika to z faktu, iż 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 2023 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **8 198** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **5 590,14 ha**,
- **16 549** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **1 027 535,08 m²**,

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

- **4 594** transakcje, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **1 705,72 ha**,

- **3 604** transakcje, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **3 884,43 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę fizyczną wynosiła 0,37 ha, w przypadku osoby prawnej powierzchnia ta wynosiła 1,08 ha.

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

- **14 967** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **813 804,20 m²**,
- **1 582** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **213 730,88 m²**.

Średnia powierzchnia nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną wynosiła 57,69 m².

W ramach **8 198** zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **1 324** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **2 179,60 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 1 324 transakcji, **392** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **821,46 ha** przez osoby prawne, natomiast **932** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 358,15 ha** dokonane były przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż wśród transakcji nabycia nieruchomości dokonanych bez zezwolenia, transakcje dotyczące gruntów rolnych i leśnych stanowią 5,35 %.

Ogółem w 2023 r. zarejestrowano **24 747** 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, ust. 2 i ust. 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- **art. 8 ust. 1 pkt 1** (dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) - zarejestrowano **10 983** transakcji (w 2022 r. – 9 946),
- **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 **284** transakcji (w 2022 r. – 447),
- **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 **318** transakcji (w 2022 r. – 421),

- **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 **265** transakcji (w 2022 r. – 306),
- **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 **70** transakcji (w 2022 r. – 38),
- **art. 8 ust. 1 pkt 5** (dot. nabycia przez podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4, na jego cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast) – zarejestrowano **2** transakcje (w 2022 r. – 0),
- **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 **12 820** transakcji (w 2022 r. – 18 032),
- **art. 8 ust. 2a pkt 2a** (dot. nabycia drugiego domu jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) - zarejestrowano **5** transakcji (w 2022 r. – 3).

Dane dotyczące liczby wpisów do rejestrów nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia według podstawy prawnej i kraju/terytorium pochodzenia nabywcy zawarte są w II części Sprawozdania - tabela nr 14.

W 2023 r. nie odnotowano 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 w Polsce i kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemców, akcji lub udziałów w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych (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 **51,80 %** ogólnej liczby podmiotów, które nabyły nieruchomości w Polsce na podstawie transakcji niewymagających 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 2023 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: **Ukrainy** (7 714), **Niemiec** (4 400), **Białorusi** (2 142), **Holandii** (1 056) i **Luksemburgu** (673).

Odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1 ustawy, to podobnie jak w latach 2000-2022, 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** (6 852), **Białorusi** (1 955), **Rosji** (354), **Wielkiej Brytanii** (242), **Chin** (188). Ponadto odnotowano 284 transakcji nabycia lokali o przeznaczeniu garażowym na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1a ustawy**, których nabywcami podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych byli głównie obywatele: **Ukrainy** (172), **Białorusi** (57), **Izraela** (16), **USA** (5), **Rosji** (4).

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy**, dotyczące cudzoziemców zamieszkujących w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia im zezwolenia na pobyt stały lub pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej. Najczęściej nabywcami byli obywatele **Ukrainy** (135), **Wietnamu** (46), **Chin** (29), **Białorusi** (26), **Rosji** (17).

Odnotowano 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** (95), **białoruskie** (32), **brytyjskie** (15), **rosyjskie** (14) i **tureckie** (12).

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2023 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, 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). Liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu przedstawia się w minionych latach następująco: w 2019 r. - 158 aktów, w 2020 r. – 181 aktów, w 2021 r. – 167 aktów, w 2022 r. – 189, natomiast w 2023 r. – 238. Dochowanie obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

W związku z przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy 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 konieczność kontynuowania dotychczasowych działań nadzorczych oraz dyscyplinujących.

Zgodnie z przekazanymi informacjami, kontrola przestrzegania przez notariuszy obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy, od 2013 r. stanowi nadal jeden z kierunków nadzoru. Stąd kwestia terminowości przesyłania wypisów aktów notarialnych jest każdorazowo przedmiotem badania w ramach wizytacji działalności notariuszy przeprowadzanych zarówno przez samorząd notarialny, jak i przez wizytatorów właściwego sądu apelacyjnego. Z analizy przesłanych

do Ministerstwa Sprawiedliwości protokołów wizytacji i lustracji kancelarii notarialnych wynika, że w przypadku uchybienia ustawowego terminu wydawane są, co do zasady, zarządzenia powizytacyjne, zobowiązujące notariuszy do przestrzegania obowiązku wynikającego z art. 8a ust. 1 ustawy.

W ramach czynności nadzorczych podjętych w 2023 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów sądów apelacyjnych, prezesów rad izb notarialnych oraz Prezesa Krajowej Rady Notarialnej pisma zobowiązujące do kontynuowania czynności nadzorczych i dyscyplinarnych w celu wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych.

Dodatkowo, na skutek doświadczeń praktyki działań rad izb notarialnych w latach 2021-2022 i aktualnego orzecznictwa sądów dyscyplinarnych, Minister Sprawiedliwości podjął szersze działania w tym zakresie. W 2023 r. w Ministerstwie Sprawiedliwości prowadzone były czynności wyjaśniające, w trybie art. 58 ustawy – Prawo o notariacie, skutkujące wystąpieniem przez Ministra Sprawiedliwości z wnioskiem o wszczęcie postępowań dyscyplinarnych wobec 17 notariuszy. Wskutek rozbieżności w orzecznictwie sądów dyscyplinarnych, 8 postępowań zakończyło się orzeczeniem wobec notariuszy kar dyscyplinarnych upomnienia, 1 postępowanie nadal jest prowadzone, natomiast w 8 sprawach sądy dyscyplinarne umarzały postępowanie ze względu na znikomy stopień społecznej szkodliwości czynu.

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

2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje niezgodne

z przepisami ustawy. W takich przypadkach Minister zwraca się do nabywcy nieruchomości, jednocześnie przesyłając pismo do wiadomości notariusza, który sporządził akt notarialny, o podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, tj. przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Minister informuje nabywcę o konsekwencjach sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy, tj. nieważności takiej umowy. Nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi zatem uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku, gdy strony transakcji nie wystąpią z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego w trybie art. 189 k.p.c. lub na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Minister podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Wydanie przez sąd 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 związku z transakcjami zawartymi niezgodnie z przepisami ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji do października 2023 r. skierował do właściwej miejscowo Rady Izby Notarialnej **29** zawiadomień o podejrzeniu popełnienia deliktu dyscyplinarnego, stanowiącego podstawę odpowiedzialności z art. 50 ustawy Prawo o notariacie przez notariuszy, polegającego na oczywistej i rażącej obrazie przepisów prawnych w postaci sporządzenia wadliwego aktu notarialnego z udziałem cudzoziemca, bez sprawdzenia wszystkich dokumentów i danych, które wskazywały na potrzebę uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na dokonanie transakcji.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienia, właściwa miejscowo Rada Izby Notarialnej w **1** przypadku wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec notariuszy, natomiast w **10** sprawach Rady Izb Notarialnych postanowiły nie wszczynać postępowania wobec notariuszy, a na pozostałe **18** zawiadomień Minister nie otrzymał jeszcze odpowiedzi.

3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

- brak lub zbyt krótki okres legalizacji pobytu na terytorium RP,
- nabycie gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha,
- nabycie nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej,

- nabycie udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, których powierzchnia przekracza 0,4 ha lub położone są poza obszarem miast.

W 2023 r. odnotowano **77** transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. Wskutek działań podjętych przez Ministra, w **23** przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W pozostałych przypadkach prowadzone są czynności zmierzające do wytoczenia powództwa cywilnego. Dla porównania, w 2022 r. odnotowano **104** transakcje zawarte z naruszeniem przepisów ustawy, a w **15** przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa, sądy cywilne w 2023 r. wydały **62** prawomocne wyroki stwierdzające nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Ponadto, zapadły **3** prawomocne orzeczenia oddalające powództwo MSWiA o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2023 r. 94,57 %, czyli podobnie jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego 51,80 % 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, ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2023 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż **1 458** transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponadto, w 690 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku 706 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, NABYTCH 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	3662	932	13035	1932	19561
	Osoba Prawna	3212	392	1026	556	5186
Suma:		6874	1324	14061	2488	24747
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	976	83	285	54	1398
	Osoba Prawna	18	1	0	3	22
Suma:		994	84	285	57	1420
Suma:		7868	1408	14346	2545	26167

	Grunty	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	8198	16549	24747
Za zezwoleniem	1078	342	1420
Suma:	9276	16891	26167

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	347,57	1 358,15	751 929,84	61 874,36
	Osoba Prawna	3 062,97	821,46	65 573,18	148 157,70
Suma:		3 410,54	2 179,60	817 503,02	210 032,06
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	31,65	11,96	17 115,52	1 066,71
	Osoba Prawna	26,63	1,13	0,00	110,69
Suma:		58,27	13,09	17 115,52	1 177,40
Suma:		3 468,81	2 192,69	834 618,54	211 209,47

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m ²)
Bez zezwolenia	5 590,14	1 027 535,08
Za zezwoleniem	71,36	18 292,92
Suma:	5 661,50	1 045 828,01

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma (osoby fizyczne):	Osoba Prawna		Suma (osoby prawne):	Suma (łącznie):
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	41,67	68,20	109,87	580,35	49,85	630,20	740,07
KUJAWSKO-POMORSKIE	7,88	48,08	55,95	59,42	20,42	79,84	135,79
LUBELSKIE	7,20	20,50	27,69	38,56	25,39	63,94	91,64
LUBUSKIE	26,14	39,83	65,96	126,93	54,11	181,04	247,00
ŁÓDZKIE	16,36	15,00	31,36	204,06	16,42	220,48	251,84
MAŁOPOLSKIE	29,12	23,59	52,72	73,32	6,33	79,65	132,37
MAZOWIECKIE	44,15	70,97	115,12	438,75	36,80	475,55	590,67
OPOLSKIE	18,60	39,42	58,02	146,09	3,13	149,21	207,23
PODKARPACKIE	13,39	18,88	32,27	90,26	6,52	96,78	129,05
PODLASKIE	20,71	69,96	90,67	24,58	3,69	28,27	118,94
POMORSKIE	21,66	28,43	50,09	109,35	7,06	116,41	166,50
ŚLĄSKIE	37,74	52,34	90,08	262,61	9,84	272,45	362,53
ŚWIĘTOKRZYSKIE	3,71	11,47	15,18	90,56	62,09	152,65	167,83
WARMIŃSKO- MAZURSKIE	10,15	150,96	161,12	60,56	35,24	95,80	256,91
WIELKOPOLSKIE	38,74	16,23	54,97	521,01	141,09	662,10	717,07
ZACHODNIOPOMORSKIE	41,99	696,25	738,24	263,21	344,62	607,82	1 346,06
Suma:	379,22	1 370,11	1 749,32	3 089,60	822,59	3 912,18	5 661,50

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma (osoby fizyczne):	Osoba Prawna		Suma (osoby prawne):	Suma (łącznie):
	Grunt (w ha)	Grunt rolne i leśne (w ha)		Grunt (w ha)	Grunt rolne i leśne (w ha)		
Afganistan	0,0008	0,0000	0,0008				0,0008
Algieria	0,39	0,00	0,39				0,39
Arabia Saudyjska				0,07	0,00	0,07	0,07
Argentyna	0,07	0,00	0,07				0,07
Armenia	0,98	0,26	1,24	0,27	0,00	0,27	1,51
Australia	0,42	0,00	0,42	2,25	0,00	2,25	2,67
Austria	15,91	26,74	42,65	180,54	29,81	210,35	253,00
Azerbejdżan	0,03	0,00	0,03				0,03
Bangladesz	0,07	0,00	0,07	0,88	0,00	0,88	0,95
Belgia	15,52	20,18	35,70	155,34	3,93	159,27	194,97
Białoruś	6,91	4,14	11,05	8,65	2,01	10,65	21,70
Brazylia	0,19	0,15	0,34				0,34
Bułgaria	2,26	1,70	3,96	0,41	0,00	0,41	4,37
Chiny	4,90	2,12	7,02	5,10	0,00	5,10	12,12
Chorwacja	0,13	0,18	0,31	2,28	0,00	2,28	2,59
Cypr	0,09	0,00	0,09	168,82	44,78	213,60	213,69
Czechy	10,78	21,09	31,87	216,86	5,69	222,55	254,42
Dania	2,32	0,70	3,01	46,88	56,59	103,48	106,49
Egipt	0,56	1,29	1,85				1,85
Ekwador	0,15	0,00	0,15				0,15
Estonia	0,34	0,00	0,34	6,93	1,03	7,95	8,30
Finlandia	0,35	0,07	0,42	6,14	1,12	7,25	7,68
Francja	12,75	8,47	21,21	102,71	45,70	148,41	169,63
Gibraltar				0,00	0,24	0,24	0,24
Grecja	2,26	1,78	4,03	0,13	0,00	0,13	4,17
Gruzja	0,29	0,00	0,29				0,29
Hiszpania	3,09	36,24	39,34	12,48	15,86	28,35	67,68
Holandia	29,74	76,18	105,92	662,61	63,32	725,94	831,86
Indie	3,86	1,30	5,17	1,03	0,81	1,84	7,01
Irak	0,007	0,003	0,01				0,01
Iran	0,008	0,21	0,22				0,22
Irlandia	3,19	2,90	6,10	9,46	0,73	10,19	16,29
Islandia	0,32	2,96	3,28				3,28
Izrael	0,07	0,00	0,07	14,75	1,26	16,01	16,08
Japonia	0,33	0,55	0,88				0,88
Jemen	0,09	0,00	0,09				0,09
Jordania	0,40	0,00	0,40				0,40
Kamerun	0,04	0,00	0,04				0,04
Kanada	0,23	0,86	1,09				1,09
Kazachstan	0,02	0,32	0,34				0,34
Korea Południowa	0,41	0,36	0,77	26,82	0,00	26,82	27,59
Królestwo Bahrajnu				1,19	0,00	1,19	1,19
Kuba	0,12	0,00	0,12				0,12

Liban	0,16	0,00	0,16				0,16
Libia	0,26	0,06	0,32				0,32
Lichtenstein	0,07	0,00	0,07	6,71	5,90	12,61	12,68
Litwa	23,60	30,91	54,51	30,02	4,71	34,74	89,24
Luksemburg	0,90	0,39	1,29	395,52	32,67	428,19	429,48
Łotwa	0,91	0,10	1,01	1,80	0,00	1,80	2,81
Malta	0,24	0,82	1,06	24,16	7,39	31,56	32,62
Maroko	0,12	0,00	0,12				0,12
Mauritius	0,17	0,00	0,17				0,17
Meksyk	0,24	0,14	0,38				0,38
Mołdawia	0,27	0,06	0,33				0,33
Mongolia	0,03	0,00	0,03				0,03
Niemcy	138,82	980,31	1 119,14	607,30	368,92	976,22	2 095,36
Nigeria	0,12	0,00	0,12				0,12
Norwegia	0,65	2,39	3,04	14,66	0,00	14,66	17,70
Pakistan	0,14	0,00	0,14	0,23	0,00	0,23	0,37
Peru	0,21	0,00	0,21				0,21
Portugalia	1,72	1,47	3,19	1,64	4,57	6,21	9,40
Przedsiębiorca EOG ⁵				0,30	0,00	0,30	0,30
Republika Południowej Afryki	0,05	0,00	0,05				0,05
Rosja	2,62	0,33	2,95	0,29	0,00	0,29	3,25
Rumunia	5,50	3,81	9,31	3,59	0,00	3,59	12,90
Serbia	0,11	0,00	0,11				0,11
Słowacja	17,32	5,80	23,12	69,81	5,84	75,65	98,77
Słowenia	0,29	0,00	0,29				0,29
Syria	0,13	0,00	0,13	0,00	2,82	2,82	2,95
Szwajcaria	1,76	81,92	83,68	23,06	73,95	97,01	180,69
Szwecja	4,09	11,37	15,46	50,09	10,12	60,21	75,67
Tadżykistan				0,15	0,00	0,15	0,15
Tajlandia	0,03	0,42	0,45	0,00	14,53	14,53	14,98
Tajwan	0,15	0,00	0,15				0,15
Tunezja	0,22	0,00	0,22				0,22
Turcja	2,42	1,19	3,61	15,15	0,42	15,57	19,18
Ukraina	32,94	23,16	56,10	46,48	11,00	57,48	113,58
USA	1,10	0,44	1,53	4,66	0,00	4,66	6,20
Uzbekistan				0,06	0,00	0,06	0,06
Węgry	2,02	3,04	5,06	26,05	0,00	26,05	31,11
Wielka Brytania - poza EOG ⁶	4,82	0,80	5,62	51,03	2,49	53,51	59,14
Wielka Brytania - w EOG ⁷	0,25	0,00	0,25				0,25
Wietnam	3,06	0,00	3,06				3,06
Włochy	12,13	10,41	22,54	82,26	4,32	86,58	109,13
Zjednoczone Emiraty Arabskie				1,95	0,05	2,00	2,00
Suma:	379,22	1 370,11	1 749,32	3 089,60	822,59	3 912,18	5 661,50

⁵ 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.

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

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

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	0,60	7,41	8,01
KUJAWSKO-POMORSKIE	5,05	9,84	14,89
LUBELSKIE	3,42	0,53	3,95
LUBUSKIE	10,77	0,02	10,79
ŁÓDZKIE	2,43	0,28	2,72
MAŁOPOLSKIE	4,81	1,36	6,17
MAZOWIECKIE	20,00	11,79	31,79
OPOLSKIE	2,66		2,66
PODKARPACKIE	1,47		1,47
PODLASKIE	7,37	0,93	8,30
POMORSKIE	2,79	0,08	2,87
ŚLĄSKIE	10,09	0,37	10,46
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,40	17,36	17,76
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	26,35	2,40	28,74
WIELKOPOLSKIE	0,71	22,35	23,06
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,78	3,90	6,68
Suma:	101,70	78,63	180,33

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	7,67	5,86	13,53
Belgia	2,36		2,36
Białoruś	1,77	0,93	2,69
Brazylia	0,15		0,15
Cypr		14,33	14,33
Czechy	3,60		3,60
Dania		3,60	3,60
Finlandia	0,04		0,04
Francja	0,16		0,16
Gibraltar		0,24	0,24
Grecja	0,05		0,05
Hiszpania	18,04	0,01	18,05
Holandia	7,29	16,39	23,68
Iran	0,21		0,21
Irlandia	0,21		0,21
Kazachstan	0,32		0,32
Lichtenstein		2,77	2,77
Litwa	0,26		0,26
Luksemburg		3,79	3,79
Niemcy	50,17	24,68	74,85
Norwegia	0,22		0,22
Portugalia		0,53	0,53
Rosja	0,06		0,06
Rumunia	0,53		0,53
Słowacja	0,60		0,60
Syria		2,82	2,82
Szwajcaria	3,77	0,34	4,11
Szwecja	1,89	0,02	1,91
Turcja	0,0021		0,0021
Ukraina	0,67	1,05	1,71
Wielka Brytania - poza EOG ⁸	0,46	0,37	0,83
Włochy	1,20	0,91	2,11
Suma:	101,70	78,63	180,33

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

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma (osoby fizyczne):	Osoba Prawna		Suma (osoby prawne):	Suma (łącznie):
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	35,40	64,16	99,56	561,34	49,74	611,08	710,64
KUJAWSKO-POMORSKIE	5,34	46,82	52,16	49,77	19,94	69,71	121,87
LUBELSKIE	5,04	16,43	21,47	31,60	9,21	40,81	62,28
LUBUSKIE	22,61	38,99	61,60	123,16	53,99	177,15	238,75
ŁÓDZKIE	12,78	12,77	25,54	197,48	13,88	211,36	236,90
MAŁOPOLSKIE	23,03	21,91	44,94	65,24	6,32	71,56	116,50
MAZOWIECKIE	21,68	58,35	80,03	384,31	28,56	412,86	492,89
OPOLSKIE	17,99	39,21	57,20	139,69	3,08	142,76	199,97
PODKARPACKIE	10,31	17,04	27,34	85,62	2,70	88,33	115,67
PODLASKIE	19,63	67,98	87,61	23,43	2,21	25,64	113,24
POMORSKIE	17,33	27,24	44,58	100,72	6,96	107,68	152,26
ŚLĄSKIE	32,67	51,65	84,32	242,26	8,81	251,07	335,39
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,68	8,12	10,80	88,53	62,03	150,56	161,36
WARMIŃSKO- MAZURSKIE	8,49	150,45	158,94	55,88	35,24	91,12	250,05
WIELKOPOLSKIE	33,88	15,07	48,96	499,56	141,09	640,64	689,60
ZACHODNIOPOMORSKIE	40,61	695,73	736,35	260,01	343,45	603,46	1 339,81
Suma:	309,47	1 331,93	1 641,40	2 908,57	787,21	3 695,78	5 337,18

**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	18,91	0,11	19,02
KUJAWSKO-POMORSKIE	9,65	0,47	10,13
LUBELSKIE	6,96	16,17	23,13
LUBUSKIE	3,77	0,12	3,89
ŁÓDZKIE	6,58	2,55	9,12
MAŁOPOLSKIE	8,09	0,01	8,10
MAZOWIECKIE	54,44	8,24	62,69
OPOLSKIE	6,40	0,05	6,45
PODKARPACKIE	4,64	3,82	8,46
PODLASKIE	1,15	1,48	2,63
POMORSKIE	8,63	0,09	8,72
ŚLĄSKIE	18,93	1,03	19,96
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,03	0,06	2,09
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	4,68	0,00	4,68
WIELKOPOLSKIE	21,45	0,00	21,45
ZACHODNIOPOMORSKIE	3,20	1,17	4,36
Suma:	179,51	35,38	214,89

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma (osoby fizyczne):	Osoba Prawna		Suma (osoby prawne):	Suma (łącznie):
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Austria	15,91	26,74	42,65	180,54	29,81	210,35	253,00
Belgia	15,52	20,18	35,70	155,34	3,93	159,27	194,97
Bułgaria	2,26	1,70	3,96	0,41	0,00	0,41	4,37
Chorwacja	0,13	0,18	0,31	2,28	0,00	2,28	2,59
Cypr	0,09	0,00	0,09	168,82	44,78	213,60	213,69
Czechy	10,78	21,09	31,87	216,86	5,69	222,55	254,42
Dania	2,32	0,70	3,01	46,88	56,59	103,48	106,49
Estonia	0,34	0,00	0,34	6,93	1,03	7,95	8,30
Finlandia	0,35	0,07	0,42	6,14	1,12	7,25	7,68
Francja	12,75	8,47	21,21	102,71	45,70	148,41	169,63
Gibraltar				0,00	0,24	0,24	0,24
Grecja	2,26	1,78	4,03	0,13	0,00	0,13	4,17
Hiszpania	3,09	36,24	39,34	12,48	15,86	28,35	67,68
Holandia	29,74	76,18	105,92	662,61	63,32	725,94	831,86
Irlandia	3,19	2,90	6,10	9,46	0,73	10,19	16,29
Islandia	0,32	2,96	3,28				3,28
Lichtenstein	0,07	0,00	0,07	6,71	5,90	12,61	12,68
Litwa	23,60	30,91	54,51	30,02	4,71	34,74	89,24
Luksemburg	0,90	0,39	1,29	395,52	32,67	428,19	429,48
Łotwa	0,91	0,10	1,01	1,80	0,00	1,80	2,81
Malta	0,24	0,82	1,06	24,16	7,39	31,56	32,62
Niemcy	138,82	980,31	1 119,14	607,30	368,92	976,22	2 095,36
Norwegia	0,65	2,39	3,04	14,66	0,00	14,66	17,70
Portugalia	1,72	1,47	3,19	1,64	4,57	6,21	9,40
Przedsiębiorca EOG ⁹				0,30	0,00	0,30	0,30
Rumunia	5,50	3,81	9,31	3,59	0,00	3,59	12,90
Słowacja	17,32	5,80	23,12	69,81	5,84	75,65	98,77
Słowenia	0,29	0,00	0,29				0,29
Szwajcaria	1,76	81,92	83,68	23,06	73,95	97,01	180,69
Szwecja	4,09	11,37	15,46	50,09	10,12	60,21	75,67
Węgry	2,02	3,04	5,06	26,05	0,00	26,05	31,11
Wielka Brytania - poza EOG ¹⁰	0,16	0,00	0,16				0,16
Wielka Brytania - w EOG ¹¹	0,25	0,00	0,25				0,25
Włochy	12,13	10,41	22,54	82,26	4,32	86,58	109,13
Suma:	309,47	1 331,93	1 641,40	2 908,57	787,21	3 695,78	5 337,18

⁹ 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.

¹⁰ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

¹¹ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

**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/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
Arabia Saudyjska	0,07	0,00	0,07
Armenia	0,27	0,00	0,27
Australia	2,25	0,00	2,25
Bangladesz	0,88	0,00	0,88
Białoruś	8,65	2,01	10,65
Chiny	5,10	0,00	5,10
Indie	1,03	0,81	1,84
Izrael	14,75	1,26	16,01
Korea Południowa	26,82	0,00	26,82
Królestwo Bahrajnu	1,19	0,00	1,19
Pakistan	0,23	0,00	0,23
Rosja	0,29	0,00	0,29
Syria	0,00	2,82	2,82
Tadżykistan	0,15	0,00	0,15
Tajlandia	0,00	14,53	14,53
Turcja	15,15	0,42	15,57
Ukraina	45,06	11,00	56,06
USA	4,66	0,00	4,66
Uzbekistan	0,06	0,00	0,06
Wielka Brytania - poza EOG ¹²	50,93	2,49	53,42
Zjednoczone Emiraty Arabskie	1,95	0,05	2,00
Suma:	179,51	35,38	214,89

¹² Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma (osoby fizyczne):	Osoba Prawna		Suma (osoby prawne):	Suma (łącznie):
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
DOLNOŚLĄSKIE	132 592,67	7 008,98	139 601,65	4 179,17	31 203,16	35 382,34	174 983,99
KUJAWSKO-POMORSKIE	18 980,03	1 743,90	20 723,94	1 019,27	2 574,87	3 594,14	24 318,08
LUBELSKIE	13 309,87	929,62	14 239,49	443,13	96,90	540,03	14 779,52
LUBUSKIE	25 020,04	2 319,23	27 339,28	1 160,18	1 068,30	2 228,48	29 567,76
ŁÓDZKIE	32 562,76	1 264,27	33 827,03	2 906,14	880,58	3 786,72	37 613,74
MAŁOPOLSKIE	95 015,16	6 007,59	101 022,75	8 237,51	15 711,14	23 948,66	124 971,41
MAZOWIECKIE	229 892,90	26 103,10	255 996,00	25 029,71	68 089,48	93 119,19	349 115,19
OPOLSKIE	13 993,17	424,24	14 417,41	675,64	251,17	926,81	15 344,22
PODKARPACKIE	8 758,67	493,01	9 251,68	2 238,51	1 721,97	3 960,48	13 212,16
PODLASKIE	9 803,79	1 149,56	10 953,35	246,21	489,21	735,42	11 688,77
POMORSKIE	33 217,93	2 468,13	35 686,06	10 405,67	7 198,31	17 603,98	53 290,04
ŚLĄSKIE	54 274,84	2 946,46	57 221,30	5 227,85	2 919,62	8 147,47	65 368,77
ŚWIĘTOKRZYSKIE	3 000,17	212,93	3 213,09	0,00	318,41	318,41	3 531,50
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	9 466,55	502,98	9 969,53	268,38	4 019,13	4 287,51	14 257,03
WIELKOPOLSKIE	61 502,89	2 759,63	64 262,51	2 116,82	5 224,70	7 341,51	71 604,02
ZACHODNIOPOMORSKIE	27 653,92	6 607,46	34 261,38	1 418,99	6 501,44	7 920,43	42 181,82
Suma:	769 045,36	62 941,08	831 986,44	65 573,18	148 268,39	213 841,57	1 045 828,01

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma (osoby fizyczne):	Osoba Prawna		Suma (osoby prawne):	Suma (łącznie):
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
Afganistan	127,80	38,22	166,02				166,02
Albania	358,91	0,00	358,91				358,91
Algieria	636,22	0,00	636,22				636,22
Argentyna	137,35	0,00	137,35				137,35
Armenia	2 483,26	403,15	2 886,41	0,00	97,38	97,38	2 983,79
Australia	799,75	77,87	877,62				877,62
Austria	6 958,95	1 187,33	8 146,28	94,60	328,40	423,00	8 569,27
Autonomia Palestyńska	218,48	21,77	240,25	0,00	190,40	190,40	430,65
Azerbejdżan	1 852,39	104,27	1 956,66				1 956,66
Bangladesz	337,87	0,00	337,87				337,87
Belgia	3 093,94	239,31	3 333,25	3 672,76	402,06	4 074,82	7 408,06
Białoruś	111 090,93	8 734,85	119 825,78	713,78	685,57	1 399,35	121 225,13
Birma	34,04	0,00	34,04				34,04
Boliwia	321,16	30,84	352,00				352,00
Bośnia i Hercegowina	244,53	0,00	244,53				244,53
Brazylia	2 458,83	160,10	2 618,93				2 618,93
Bułgaria	2 375,22	408,43	2 783,65	636,43	26,49	662,92	3 446,57
Chile	236,17	23,77	259,94				259,94
Chiny	10 851,60	571,81	11 423,42	729,01	1 137,09	1 866,10	13 289,51
Chorwacja	1 566,26	922,34	2 488,60				2 488,60
Cypr	556,74	53,11	609,85	4 706,66	10 258,08	14 964,74	15 574,59
Czarnogóra	37,41	0,00	37,41				37,41
Czechy	5 222,62	1 135,38	6 358,01	1 853,55	191,31	2 044,86	8 402,86
Dania	1 460,85	53,98	1 514,83	165,76	2 101,07	2 266,83	3 781,66
Egipt	1 144,33	0,00	1 144,33	38,22	0,00	38,22	1 182,55
Ekwador	270,22	26,22	296,44				296,44
Estonia	398,30	0,00	398,30	890,07	95,34	985,41	1 383,71

Etiopia	101,36	0,00	101,36				101,36
Filipiny	192,02	23,37	215,39				215,39
Finlandia	686,07	102,55	788,62	91,06	0,00	91,06	879,68
Francja	11 721,75	1 794,20	13 515,95	571,05	14 084,26	14 655,31	28 171,26
Ghana	253,54	0,00	253,54				253,54
Gibraltar				101,72	924,80	1 026,52	1 026,52
Grecja	2 679,31	1 766,50	4 445,81				4 445,81
Gruzja	1 289,12	83,20	1 372,32				1 372,32
Gwatemala	180,03	49,89	229,92				229,92
Haiti	84,68	18,55	103,23				103,23
Hiszpania	9 445,48	649,85	10 095,34	82,84	922,98	1 005,82	11 101,16
Holandia	9 328,80	1 014,73	10 343,53	1 482,92	7 343,66	8 826,58	19 170,11
Honduras	46,45	0,00	46,45				46,45
Indie	10 159,21	515,09	10 674,30	307,80	67,04	374,84	11 049,14
Indonezja	299,30	39,22	338,52				338,52
Irak	424,02	27,02	451,03				451,03
Iran	1 253,39	37,07	1 290,46				1 290,46
Irlandia	2 638,96	288,92	2 927,87	260,12	35,01	295,13	3 223,00
Islandia	309,62	0,00	309,62				309,62
Izrael	7 031,84	863,76	7 895,60	1 661,70	57 066,07	58 727,77	66 623,37
Japonia	441,46	49,15	490,61				490,61
Jemen	130,88	0,00	130,88				130,88
Jordania	173,76	0,00	173,76				173,76
Kamerun	275,16	44,20	319,36				319,36
Kanada	2 304,77	365,74	2 670,50				2 670,50
Kazachstan	2 499,70	134,20	2 633,89				2 633,89
Kenia	73,00	0,00	73,00				73,00
Kirgistan	343,79	41,52	385,30				385,30
Kolumbia	383,39	0,00	383,39	42,55	141,95	184,50	567,89
Kongo	67,23	0,00	67,23				67,23
Korea Południowa	3 599,60	145,51	3 745,11	765,60	197,04	962,64	4 707,75
Królestwo Bahrajnu	56,60	0,00	56,60				56,60
Kuba	218,36	0,00	218,36				218,36

Kuwejt	52,14	0,00	52,14				52,14
Liban	343,14	21,01	364,15				364,15
Libia	429,21	379,57	808,78				808,78
Litwa	5 916,91	908,72	6 825,64	51,00	148,80	199,80	7 025,44
Luksemburg	44,46	0,00	44,46	9 975,96	10 181,81	20 157,77	20 202,23
Łotwa	657,75	58,72	716,46				716,46
Macedonia Północna	179,96	12,83	192,78				192,78
Malezja	42,96	0,00	42,96				42,96
Malta	225,86	42,63	268,49	397,55	526,26	923,81	1 192,30
Maroko	184,53	0,00	184,53				184,53
Mauritius	150,85	0,00	150,85				150,85
Meksyk	1 180,61	31,49	1 212,10				1 212,10
Mołdawia	1 077,67	99,82	1 177,49				1 177,49
Mongolia	219,00	140,84	359,84				359,84
Nepal	197,62	36,67	234,29				234,29
Niemcy	54 463,30	10 186,80	64 650,10	19 865,80	11 763,98	31 629,78	96 279,88
Nigeria	941,42	24,52	965,94				965,94
Norwegia	1 970,68	79,81	2 050,49	493,15	441,59	934,74	2 985,23
Nowa Zelandia	199,97	14,25	214,22				214,22
Oman	62,03	0,00	62,03				62,03
Pakistan	767,89	0,00	767,89				767,89
Panama				76,90	0,00	76,90	76,90
Peru	405,74	32,32	438,05				438,05
Portugalia	4 722,93	323,82	5 046,75	228,90	1 551,20	1 780,10	6 826,85
Republika Południowej Afryki	258,78	0,00	258,78				258,78
Republika Vanuatu	58,60	29,64	88,24				88,24
Rosja	17 035,00	957,64	17 992,63	75,60	352,17	427,77	18 420,40
Rumunia	4 783,81	302,72	5 086,53	566,96	0,00	566,96	5 653,49
Rwanda	170,83	0,00	170,83				170,83
Saint Kitts and Nevis	31,62	0,00	31,62				31,62
Senegal	0,00	27,92	27,92				27,92
Serbia	875,01	89,16	964,17				964,17
Singapur	195,02	0,00	195,02				195,02

Słowacja	4 105,34	488,75	4 594,08	28,32	804,34	832,66	5 426,74
Słowenia	272,86	31,33	304,19				304,19
Sri Lanka	146,78	24,24	171,02				171,02
Syria	475,67	43,35	519,01	424,48	0,00	424,48	943,49
Szwajcaria	1 394,30	246,62	1 640,92	0,00	1 013,96	1 013,96	2 654,88
Szwecja	6 457,19	543,94	7 001,13	230,62	620,71	851,33	7 852,46
Tadżykistan	150,91	0,00	150,91				150,91
Tajlandia	530,45	16,61	547,06				547,06
Tajwan	314,44	143,06	457,50				457,50
Trynidad i Tobago	42,44	0,00	42,44				42,44
Tunezja	405,18	0,00	405,18	0,00	629,68	629,68	1 034,85
Turcja	8 210,87	557,99	8 768,86	468,07	16,43	484,50	9 253,35
Turkmenistan	175,70	11,91	187,61				187,61
Uganda	92,59	0,00	92,59				92,59
Ukraina	379 649,60	20 982,88	400 632,48	8 011,63	4 688,12	12 699,74	413 332,22
Urugwaj	28,26	0,00	28,26				28,26
USA	7 812,80	616,65	8 429,46	1 035,27	105,63	1 140,90	9 570,36
Uzbekistan	555,43	0,00	555,43				555,43
Wenezuela	127,55	0,00	127,55				127,55
Węgry	2 641,57	235,73	2 877,30	0,00	184,23	184,23	3 061,53
Wielka Brytania - poza EOG ¹³	12 545,75	510,70	13 056,45	2 662,77	1 465,92	4 128,69	17 185,14
Wielka Brytania - w EOG ¹⁴	452,63	48,89	501,53	0,00	837,50	837,50	1 339,03
Wietnam	5 387,06	732,74	6 119,80				6 119,80
Włochy	15 006,76	1 638,81	16 645,57	2 112,00	16 640,06	18 752,06	35 397,63
Zambia	86,03	0,00	86,03				86,03
Zimbabwe	165,24	18,99	184,23				184,23
Suma:	769 045,36	62 941,08	831 986,44	65 573,18	148 268,39	213 841,57	1 045 828,01

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

¹⁴ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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				Suma (osoby fizyczne):		Osoba Prawna				Suma (osoby prawne):		Suma (łącznie):	Suma (łącznie):
	Lokale mieszkalne (w m ²)		Lokale użytkowe (w m ²)		Powierzchnia m ²	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m ²)		Lokale użytkowe (w m ²)		Powierzchnia m ²	Liczba wpisów		
Gdańsk	14 599,09	256	1 204,53	48	15 803,62	304	3 161,37	50	1 263,36	23	4 424,73	73	20 228,35	377
Gdynia	2 595,24	48	135,28	7	2 730,51	55	346,03	6	444,92	5	790,95	11	3 521,47	66
Gorzów Wielkopolski	6 825,10	123	292,54	9	7 117,64	132	25,66	1	734,47	19	760,13	20	7 877,77	152
Kraków	78 107,11	1440	5 739,36	182	83 846,47	1622	7 952,39	170	14 063,74	23	22 016,13	193	105 862,60	1815
Łódź	26 164,32	552	1 032,54	44	27 196,86	596	1 061,93	16	452,46	13	1 514,39	29	28 711,26	625
Poznań	22 121,80	418	2 171,96	82	24 293,77	500	1 541,55	32	3 370,69	20	4 912,24	52	29 206,01	552
Szczecin	5 857,54	103	1 000,28	32	6 857,82	135	863,08	10	4 241,71	20	5 104,79	30	11 962,61	165
Świnoujście	2 776,54	59	2 090,00	64	4 866,54	123	0,00	0	409,93	8	409,93	8	5 276,47	131
Warszawa	147 715,08	2607	22 635,15	655	170 350,24	3262	22 989,78	297	52 383,25	127	75 373,02	424	245 723,26	3686
Wrocław	67 515,25	1228	4 733,76	173	72 249,01	1401	1 759,89	29	30 270,99	105	32 030,89	134	104 279,90	1535
Zakopane	131,31	4	62,52	2	193,83	6	0,00	0	28,91	1	28,91	1	222,74	7
Suma:	374 408,38	6838	41 097,92	1298	415 506,30	8136	39 701,68	611	107 664,45	364	147 366,13	975	562 872,43	9111

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	art. 8 ust. 1 pkt 1	art. 8 ust. 1 pkt 1a	art. 8 ust. 1 pkt 2	art. 8 ust. 1 pkt 3	art. 8 ust. 1 pkt 4	art. 8 ust. 1 pkt 5	art. 8 ust. 2	art. 8 ust. 2a pkt 2a	Suma:
Afganistan	3								3
Albania	7								7
Algieria	11			7					18
Arabia Saudyjska							1		1
Argentyna	2								2
Armenia	47	2	7	5	2		8		71
Australia	14		3	1	1		1		20
Austria	1				14		439		454
Autonomia Palestyńska	4						1		5
Azerbejdżan	32	1							33
Bangladesz	7		1				3		11
Belgia							364		364
Białoruś	1955	57	26	32	1		71		2142
Birma	1								1
Boliwia	6								6
Bośnia i Hercegowina	3								3
Brazylia	45	1		7					53
Bułgaria							145		145
Chile	5								5
Chiny	188	2	29	6	3		19		247
Chorwacja							37		37
Cypr							359		359
Czarnogóra	1								1
Czechy	1				1		439		441
Dania						1	122		123
Egipt	19		1	7			1		28
Ekwador	5		1	1					7
Estonia							50		50
Etiopia	2								2
Filipiny	6								6
Finlandia							44		44
Francja							610		610
Ghana	4								4
Gibraltar							3		3
Grecja	1						115		116
Gruzja	28		2	4					34
Gwatemala	3	2							5
Haiti	2								2
Hiszpania							470		470
Holandia				5		1	1048	2	1056
Honduras	1								1
Indie	153	3	7	4	4		15		186
Indonezja	6	1							7
Irak	8								8
Iran	21			1					22

Irlandia						149		149
Islandia						15		15
Izrael	161	16	3			128		308
Japonia	13		1	6				20
Jemen	2		1	1				4
Jordania	3			5				8
Kamerun	5	1		2				8
Kanada	54	1			2			57
Kazachstan	57			2				59
Kenia	1							1
Kirgistan	4	1						5
Kolumbia	8					3		11
Kongo	1							1
Korea Południowa	41	1	3	5		31		81
Królestwo Bahrajnu	1					1		2
Kuba	4		1					5
Kuwejt	1							1
Liban	7							7
Libia	14		4	4				22
Lichtenstein						15		15
Litwa						264		264
Luksemburg						673		673
Łotwa						29		29
Macedonia Północna	5							5
Malezja	1							1
Malta						80		80
Maroko	3			1				4
Mauritius	2			2				4
Meksyk	23		3	1				27
Mołdawia	21	2	3					26
Mongolia	4		2		1			7
Nepal	3	1		1				5
Niemcy	2				6	4389	3	4400
Nigeria	17			1	1			19
Norwegia						88		88
Nowa Zelandia	3							3
Oman	1							1
Pakistan	9			1		1		11
Panama	1							1
Peru	9			1				10
Portugalia						182		182
Przedsiębiorca EOG ¹⁵						1		1
Republika Południowej Afryki	2							2
Republika Vanuatu	1	1						2
Rosja	354	4	17	14	1	12		402
Rumunia						213		213
Rwanda	2							2

¹⁵ 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.

Saint Kitts and Nevis	1								1
Senegal		1							1
Serbia	16	1		3	1				21
Singapur	4								4
Słowacja				1			271		272
Słowenia							12		12
Sri Lanka	4								4
Syria	12						6		18
Szwajcaria							112		112
Szwecja							271		271
Tadżykistan	3						1		4
Tajlandia	10			1	2		2		15
Tajwan	4		1	1					6
Trynidad i Tobago	1								1
Tunezja	9			5			2		16
Turcja	144	2	11	12			47		216
Turkmenistan	4								4
Uganda	1								1
Ukraina	6852	172	135	95	14		446		7714
Urugwaj	1								1
USA	146	5	1	2	6		22		182
Uzbekistan	10						1		11
Wenezuela	3								3
Węgry							164		164
Wielka Brytania - poza EOG ¹⁶	242	3	9	15	10		174		453
Wielka Brytania - w EOG ¹⁷							10		10
Wietnam	81	2	46	3					132
Włochy							630		630
Zambia	1								1
Zimbabwe	2	1							3
Zjednoczone Emiraty Arabskie							10		10
Suma:	10983	284	318	265	70	2	12820	5	24747

¹⁶ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

¹⁷ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Tabela 15: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw)

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	11	45	56	55,94	622,97	678,90
KUJAWSKO-POMORSKIE	6	17	23	6,13	81,87	88,01
LUBELSKIE	1	12	13	1,65	45,87	47,52
LUBUSKIE	5	20	25	1,74	619,87	621,61
ŁÓDZKIE	4	21	25	2,54	103,97	106,51
MAŁOPOLSKIE	4	21	25	3,83	135,16	138,98
MAZOWIECKIE	2	76	78	5,51	385,30	390,80
OPOLSKIE	3	5	8	6,64	31,03	37,67
PODKARPACKIE		12	12		116,77	116,77
PODLASKIE	1	6	7	0,77	9,59	10,36
POMORSKIE	1	32	33	109,32	190,95	300,28
ŚLĄSKIE	3	33	36	3,64	222,54	226,17
ŚWIĘTOKRZYSKIE		9	9		24,52	24,52
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	4	10	14	9,30	22,87	32,17
WIELKOPOLSKIE	3	48	51	33,71	503,54	537,25
ZACHODNIOPOMORSKIE	7	25	32	748,12	499,61	1 247,72
Suma:	55	392	447	988,82	3 616,41	4 605,24

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		67,19	67,19
Bahama		0,20	0,20
Belgia	0,43	47,10	47,53
Białoruś	3,65		3,65
Bułgaria		0,15	0,15
Chiny	4,83	8,73	13,56
Cypr		488,81	488,81
Czechy	1,13	72,35	73,48
Dania		25,74	25,74
Estonia		6,46	6,46
Finlandia		1,72	1,72
Francja	2,22	128,25	130,48
Hiszpania	0,46	10,49	10,95
Holandia	51,49	1 050,43	1 101,91
Irlandia	3,40	37,09	40,49
Izrael		18,82	18,82
Japonia		0,56	0,56
Korea Południowa		5,10	5,10
Lichtenstein		398,29	398,29
Litwa		0,26	0,26
Luksemburg		369,11	369,11
Łotwa	1,51		1,51
Malezja	0,20		0,20
Malta		19,09	19,09
Niemcy	910,88	552,53	1 463,41
Norwegia	0,53		0,53
Rosja		2,37	2,37
Rumunia	0,46		0,46
Singapur		25,99	25,99
Słowacja	1,20	2,60	3,80
Szwajcaria	1,02	50,27	51,30
Szwecja		13,32	13,32
Ukraina	0,80	0,16	0,96
USA		13,01	13,01
Węgry	1,94	112,61	114,56
Wielka Brytania - poza EOG ¹⁸		73,68	73,68
Wielka Brytania - w EOG ¹⁹		0,54	0,54
Włochy	2,66	13,40	16,06
Suma:	988,82	3 616,41	4 605,24

¹⁸ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

¹⁹ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	49,18	311,61	360,79
KUJAWSKO-POMORSKIE		2,35	2,35
LUBELSKIE		0,66	0,66
LUBUSKIE		492,95	492,95
ŁÓDZKIE		3,55	3,55
MAŁOPOLSKIE	0,09	0,93	1,02
MAZOWIECKIE		17,21	17,21
OPOLSKIE		1,42	1,42
PODKARPACKIE		0,36	0,36
POMORSKIE	109,32	0,74	110,06
ŚLĄSKIE	0,63	0,21	0,84
ŚWIĘTOKRZYSKIE		3,44	3,44
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2,17		2,17
WIELKOPOLSKIE	32,60	10,95	43,55
ZACHODNIOPOMORSKIE	563,95	329,11	893,07
Suma:	757,94	1 175,49	1 933,43

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Belgia		0,07	0,07
Chiny		0,66	0,66
Cypr		10,40	10,40
Czechy	0,63	0,21	0,84
Francja		0,05	0,05
Hiszpania	0,40	0,41	0,81
Holandia	46,50	585,42	631,92
Irlandia	0,09		0,09
Lichtenstein		258,60	258,60
Niemcy	707,82	297,24	1 005,06
Rumunia	0,46		0,46
Singapur		2,46	2,46
Szwecja		3,53	3,53
Węgry		16,44	16,44
Włochy	2,04		2,04
Suma:	757,94	1 175,49	1 933,43

Tabela 19: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw)

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia m ²		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	3	7	10	289,02	19 792,93	20 081,95
KUJAWSKO-POMORSKIE	1	1	2	169,02	545,43	714,45
LUBELSKIE		1	1		104,65	104,65
LUBUSKIE		6	6		972,68	972,68
ŁÓDZKIE		2	2		49 752,22	49 752,22
MAŁOPOLSKIE	1	6	7	475,52	2 378,96	2 854,48
MAZOWIECKIE	5	14	19	8 034,58	4 970,99	13 005,57
OPOLSKIE		2	2		135,50	135,50
PODKARPACKIE		1	1		666,10	666,10
PODLASKIE		1	1		136,45	136,45
POMORSKIE	1	6	7	146,20	4 467,80	4 614,00
ŚLĄSKIE		4	4		3 956,48	3 956,48
ŚWIĘTOKRZYSKIE		1	1		31,30	31,30
WIELKOPOLSKIE		1	1		2 146,19	2 146,19
ZACHODNIOPOMORSKIE	1		1	136,25		136,25
Suma:	12	53	65	9 250,60	90 057,67	99 308,27

Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia m ²		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		1 798,03	1 798,03
Belgia		212,56	212,56
Bułgaria		280,36	280,36
Chiny		291,50	291,50
Cypr		1 607,50	1 607,50
Czechy	644,54	692,42	1 336,96
Estonia		251,85	251,85
Francja		64,00	64,00
Hiszpania		261,41	261,41
Holandia		28 101,45	28 101,45
Indie	181,32		181,32
Irak	74,70		74,70
Izrael	172,24	100,67	272,91
Korea Południowa	82,65		82,65
Lichtenstein		2 372,49	2 372,49
Luksemburg		41 804,62	41 804,62
Malta		110,64	110,64
Niemcy	170,39	5 137,36	5 307,75
Norwegia	146,20		146,20
Szwajcaria		134,32	134,32
Ukraina	7 233,24	713,21	7 946,45
USA		31,58	31,58
Węgry		3 047,48	3 047,48
Wielka Brytania - poza EOG ²⁰		2 785,60	2 785,60
Włochy	545,32	258,62	803,94
Suma:	9 250,60	90 057,67	99 308,27

UWAGA:

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

²⁰ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

PODSUMOWANIE

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) jest aktem prawnym reglamentującym nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce.

W 2023 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **1 666** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2022 odnotowano **21,16%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W 2023 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **900** zezwoleń na nabycie **1 265** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **72,85** ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2023	osoby fizyczne	895	70,49
	osoby prawne	3	2,17
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	2	0,19
	Razem	900	72,85

W ramach ww. liczby **900** zezwoleń **173** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni **38,63** ha. Wśród **173** zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **12** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni **1,21** ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2023	Osoby fizyczne	171	36,55
	Osoby prawne	2	2,08
	Razem	173	38,63

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2019-2023

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2023	900	73
2022	729	55
2021	598	46
2020	429	45
2019	470	54

W 2023 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **341 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 20 215,70 m²** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej.

W omawianym roku wydano **42 zezwolenia** Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, w tym 40 zezwoleń dotyczyło udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **158,88 ha** nieruchomości położonych w Polsce oraz 2 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali użytkowych o powierzchni **43 314,70 m²**. W przypadku 1 zezwolenia decyzja została wydana na nabycie udziałów w spółce, która będąc jednocześnie właścicielem lokali, była właścicielem i użytkownikiem wieczystym 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 2019-2023

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
2023	42	159
2022	11	121
2021	11	222
2020	26	159
2019	20	136

W 2023 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **109 decyzji odmawiających** 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, braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowania źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub niedostarczenie dokumentów niezbędnych do wydania pozytywnego rozstrzygnięcia) bądź w przypadku, gdy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca mogłoby spowodować zagrożenie obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej.

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 2023 r. stanowi **94,27 %** 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.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2023 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **9 276** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **5 661,50 ha** (w tym 1 408 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 2 192,69 ha),
- na podstawie **16 891** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **1 045 828,01 m²**.

W 2023 r. zarejestrowano **512** transakcji kapitałowych, a wśród nich:

- **447** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych,

- **65** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji, udziałów lub ogółu praw i obowiązków w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 933,43 ha**.

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 osób prawnych) nabywaniem konkretnych rodzajów nieruchomości oraz stopnia 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 udiały. Dane te wynikają z nadesłanych aktów notarialnych oraz postanowień sądowych, a także uzyskiwane są w toku prowadzonych przez organ czynności wyjaśniających.

W 2023 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **34 285** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. Na podstawie tego dokonano **26 679** wpisów do rejestrów, tj. **26 167** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz **512** wpisów z zakresu nabycia ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Zakończono ad acta **12 312** dokumentów, z czego **8 382** w zakresie obrotu kapitałowego i **3 930** dotyczących nabycia nieruchomości.

Pozyskiwanie informacji od 1 stycznia 2017 r. o określonych zdarzeniach prawnych, których stroną jest cudzoziemiec w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz rozszerzenie katalogu dokumentów, do przesyłania których zostali zobowiązani notariusze i organy administracji publicznej, 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 udział w polskim rynku kapitałowym.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2023 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwracam się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie.

Minister

Spraw Wewnętrznych i Administracji



Marcin Kierwiński