



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Minister Spraw Wewnętrznych
i Administracji
DZiK-III-0330-1/2017

Druk nr 1462
Warszawa, 29 marca 2017 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Realizując obowiązek wynikający z art. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, przekazuję w załączeniu

- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2016 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Z wyrazami szacunku

(-) Mariusz Błaszczak



Minister
Spraw Wewnętrznych
i Administracji

SPRAWOZDANIE

**Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**z realizacji
w 2016 r.**

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

Warszawa, marzec 2017 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 2016 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”**.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2016 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	7
CZĘŚĆ I	9
ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	9
1. Zakres podmiotowy	9
2. Zakres przedmiotowy	10
3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 ustawy)	11
4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia (art. 1a ustawy).....	11
5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń	12
6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia	14
7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej.....	15
8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy).....	15
9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę	16
10. Nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych	17
11. Nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski.....	19
12. Nabywanie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej.....	20
13. Kontrola sądów administracyjnych	21
ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2016 - ZEZWOLENIA.....	23
1. Nieruchomości gruntowe	24
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	29
1.2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych wydane na rzecz podmiotów z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (do 1 maja 2016 r.)	32
1.3. Nieruchomości leśne	35
2. Lokale.....	37
3. Akcje i Udziały.....	40
ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJETYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	44
1. Informacje ogólne.....	44
1.1. Nieruchomości gruntowe	45
1.2. Nieruchomości rolne i leśne	48
1.3. Nieruchomości rolne i leśnie nabyte bez obowiązku uzyskania zezwolenia po 1 maja 2016 r... 49	

1.4. Lokale.....	49
1.5. Udziały i akcje	51
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.....	52
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych	54
ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI.....	58
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców	58
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.....	59
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	60
CZĘŚĆ II.....	64
DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	64
Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	64
Tabela 2: Liczba wpisów oraz powierzchnia nieruchomości nabytych za zezwoleniem przez przedstawicielstwa dyplomatyczne państw obcych w Polsce.....	64
Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia.....	65
Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	66
Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	67
Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	69
Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	70
Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)	71
Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg województw)	71

Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	72
Tabela 11: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg kraju pochodzenia nabywcy)	73
Tabela 12: Powierzchnia i liczba wpisów nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	74
Tabela 13: Powierzchnia i liczba wpisów nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia w okresie od 1 maja 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	75
Tabela 14: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	76
Tabela 15: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	77
Tabela 16: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast)	80
Tabela 17: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy) ...	81
Tabela 18: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	84
Tabela 19: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	85
Tabela 20: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg kraju pochodzenia nabywcy). 86	
Tabela 21: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw).....	86
Tabela 22: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw).....	87

Tabela 23: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	87
Tabela 24: Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)	88
Tabela 25: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych (w m ²) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)	90
Tabela 26: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)	92
PODSUMOWANIE.....	93

WSTĘP

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 z późn. zm.), zwana dalej ustawą, jest aktem prawnym reglamentującym nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Wprowadza bowiem generalną zasadę, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które jest wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Ustawa ta reguluje również kwestie nabywania przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium RP, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności do swobody przepływu kapitału przysługującej podmiotom z państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, co odzwierciedla w szczególności art. 8 ust. 2 ustawy. O ile zatem cudzoziemcy spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mają obowiązek co do zasady uzyskać zezwolenie na nabycie każdej nieruchomości, o tyle cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mogą swobodnie nabywać nieruchomości oraz udziały i akcje spółek prawa handlowego, a więc bez zezwolenia. Ostatnie ograniczenia dotyczące obowiązku uzyskania przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przestały obowiązywać 30 kwietnia 2016 r. i od 1 maja 2016 r. nie muszą legitymować się zezwoleniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie jakiegokolwiek nieruchomości, niezależnie od położenia i powierzchni nieruchomości.

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

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 729),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. nr 255, poz. 2556 z późn. zm.).

Niniejsze Sprawozdanie składa się z dwóch części – opisowej i statystycznej, ujętej w tabelach. Część pierwsza obejmuje cztery rozdziały. W rozdziale I omówiono zakres regulacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Rozdział II dotyczy zezwoleń wydanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w 2016 r. w ramach realizacji ustawy. W rozdziale III zawarto informacje dotyczące prowadzonych przez Ministra rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń. W rozdziale IV omówiono zagadnienia dotyczące badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów.

CZĘŚĆ I

Rozdział I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

1. Zakres podmiotowy

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

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

W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną w rozumieniu ustawy (zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy) uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mającą pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 z późn. zm.)¹.

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

¹ Zgodnie z art. 4 § 1 pkt 4 Ksh spółka dominująca to spółka która: (...)

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

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

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

2. Zakres przedmiotowy

Ustawa wprowadza obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski, będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości położonych na terytorium Polski w przypadkach określonych w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy.

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

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

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

Omawiana ustawa nie zawiera legalnej definicji nieruchomości. Definicję nieruchomości określa kodeks cywilny w art. 46 i 46¹, w myśl których nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 k.c.). Natomiast nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które

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

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

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. Ustalenie kręgu spadkobierców ustawowych w 2016 r. następowało w oparciu o prawo ojczyście spadkodawcy. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości w drodze dziedziczenia dotyczy tylko dziedziczenia testamentowego przez cudzoziemców nie należących do kręgu spadkobierców ustawowych.

Przepisów ustawy nie stosuje się również do funduszu inwestycyjnego zamkniętego oraz specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego stosującego zasady i ograniczenia inwestycyjne określone dla funduszu inwestycyjnego zamkniętego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1896 z późn. zm.).

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

Zezwolenie wydawane jest na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

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

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

- posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej,
- posiadanie zezwolenia na pobyt czasowy (z wyłączeniem zezwolenia na pobyt dla cudzoziemców będących ofiarami handlu ludźmi i ze względu na okoliczności wymagające krótkotrwałego pobytu), pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej,

- członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorcy będącego osobą prawną lub spółką handlową nieposiadającą osobowości prawnej z siedzibą na terytorium Polski, kontrolowaną przez cudzoziemców,
- 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. 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 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016 r. poz. 718 z późn. zm.).

Postępowanie administracyjne w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości wszczyna się na wniosek cudzoziemca. Minister właściwy do spraw wewnętrznych wydaje zezwolenie na nabycie nieruchomości, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Sprzeciw ten może być zgłoszony w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Minister, na wniosek organu któremu przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu, może przedłużyć termin do jego wniesienia do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia. Wymienione organy, posiadając ustawowe prawo sprzeciwu wobec udzielenia zezwolenia, współdecydują z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydaniu zezwolenia. Sprzeciw któregoś z nich oznacza niemożność wydania decyzji zezwalającej. W przeciwnym razie byłaby ona nieważna jako wydana 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 oraz/lub Ministra Obrony Narodowej może wystąpić do tych organów z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

W celu zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego³, poza obligatoryjnym wystąpieniem do Ministra Obrony Narodowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

- 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz do dokonania sprawdzenia, o którym mowa poniżej,
- 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 rejestrze gruntów), niezbędnych do prowadzenia postępowań o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji, a także prowadzenia rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń.

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

- ministra właściwego do spraw gospodarki,
- ministra właściwego do spraw finansów publicznych,
- ministra właściwego do spraw rodziny, pracy i zabezpieczenia społecznego,
- ministra właściwego do spraw środowiska,
- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Komendanta Głównego Straży Granicznej,
- właściwych ze względu na położenie nieruchomości wojewodów,

a także:

- właściwych konserwatorów zabytków,
- właściwych jednostek samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa),
- właściwych jednostek samorządu rolniczego,
- organizacji zawodowych.

Opinie wyżej wymienionych organów nie są wiążące dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Stanowią jednak ważny element postępowania administracyjnego, pomagając w dokonaniu oceny spełnienia przesłanek warunkujących wydanie zezwolenia przez wnioskodawcę,

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

a także braku sprzeczności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z bezpieczeństwem państwa oraz słusznym interesem społecznym. W praktyce ukształtowano zasadę, że w każdej sprawie dotyczącej wydania zezwolenia Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zasięga opinii Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, a w przypadku wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnej, zasięga również opinii Ministra Środowiska.

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

Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 127 § 3 w związku z art. 144 K.p.a.), a także – po wyczerpaniu toku instancji – może złożyć skargę na decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia

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

Wskazać 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.

7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej

Zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydawane po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, tworzy dla cudzoziemca prawo podmiotowe, którego treścią jest możliwość nabycia konkretnie określonej nieruchomości w Polsce albo nabycia lub objęcia udziałów (akcji) spółek 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 podmiotu oraz konkretnie oznaczonej nieruchomości.

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 2016 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 organ nie może odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3c ustawy, co oznacza, że jest ona decyzją administracyjną. Wydawana jest więc po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego i stosuje się do niej przepisy dotyczące zaskarżania decyzji. W razie odmowy udzielenia promesy cudzoziemiec może w terminie 14 dni zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Przysługują mu ponadto nadzwyczajne środki odwoławcze od decyzji ostatecznych przewidziane w Kodeksie postępowania administracyjnego oraz możliwość zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego.

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

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

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

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) 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 będą wspólność ustawową małżonków;
- nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w drodze umowy ze zbywcą, jeżeli w dniu nabycia cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat;
- nabycie przez osobę prawną lub spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną 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 z siedzibą na terytorium Polski kontrolowany przez cudzoziemców, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych akcji lub udziałów w spółce, która jest lub stanie się w wyniku nabycia jej udziałów lub akcji cudzoziemcem i jest jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

10. Nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie było wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, tj. do dnia 30 kwietnia 2016 r.

W związku z końcem okresu przejściowego w zakresie nieruchomości rolnych i leśnych 30 kwietnia 2016 r. weszły w życie ustawy zmieniające zasady obrotu tymi nieruchomościami, a mianowicie:

- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585);
- ustawa z dnia 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach (Dz. U. z 2016 r. poz. 586).

Przywołane wyżej ustawy, choć dotyczą wszystkich podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym (a więc także cudzoziemców), to nie wprowadziły bezpośrednich zmian w treści ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wskazać jednak należy, iż ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wprowadziła zmiany m.in. w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 2052 z późn. zm.) do której odwołuje się ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zgodnie z art. 1a ust. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje z zachowaniem przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zmiany w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi wprowadzone 30 kwietnia 2016 r. odnośnie do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa polegają ogólnie na tym, iż Agencja Nieruchomości Rolnych, jako jednostka gospodarująca Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, może sprzedawać nieruchomości za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Natomiast odnośnie do prywatnych nieruchomości rolnych zmiany w zakresie ich obrotu wprowadzone zostały do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Istotą zmian jest wprowadzenie zakazu zbywania nabytej nieruchomości z wyjątkami przewidzianymi przez ustawę oraz założenie, że nieruchomości rolne mogą nabywać jedynie rolnicy indywidualni. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do nieruchomości rolnych:

- wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491);
- o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha;
- będących drogami wewnętrznymi.

Natomiast zasadniczo zmiana dotycząca obrotu nieruchomościami leśnymi polega na tym, iż zgodnie z ustawą z 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach w przypadku sprzedaży gruntów leśnych prawo pierwokupu mają Lasy Państwowe.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych prowadząc postępowania z wniosków cudzoziemców o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości uwzględnia przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zasadniczą rolę w tym zakresie spełnia obligatoryjne opiniowanie wniosków cudzoziemców o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ewentualny sprzeciw tego organu uniemożliwia ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Odnosnie wpływu zmian w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi i leśnymi na badanie legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości należy zauważyć co następuje. 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. W przypadku niewykonania ewentualnego prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych w zakresie gruntów rolnych oraz przez Lasy Państwowe w zakresie gruntów leśnych minister właściwy do spraw wewnętrznych opiera się na informacjach zawartych w aktach notarialnych obejmujących umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz cudzoziemców. Notariusz jako osoba zaufania publicznego ma bowiem obowiązek dopilnować aby obrót nieruchomościami rolnymi i leśnymi następował zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, co powinno być wyrażone w akcie notarialnym dokumentującym daną czynność.

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej. Literalna wykładnia przytoczonego przepisu prowadzi do wniosku, iż w odniesieniu do osób prawnych obejmuje on tylko osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą, a więc posiadające status przedsiębiorcy. Jednakże zauważyć należy, iż z chwilą przystąpienia 1 maja 2004 r. do Unii Europejskiej Polska, na mocy Traktatu Akcesyjnego podpisanego 16 kwietnia 2003 r. w Atenach, związana jest prawem europejskim, na które składają się m.in. postanowienia Traktatów stanowiących podstawę Unii Europejskiej, tj. obecnie Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. nr 90, poz. 864/2 z późn. zm.) i Traktatu o Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. nr 90, poz. 864/30 z późn. zm.). Szczególny reżim dotyczący prawa europejskiego wyraża się w tym, iż akty prawa europejskiego wywierają skutek bezpośredni w sferze wewnętrznej państw członkowskich, mając pierwszeństwo przed prawem krajowym w razie rozbieżności interpretacyjnych. Zgodnie z art. 63 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej zakazane są wszelkie ograniczenia w przepływie kapitału oraz w płatnościach między podmiotami z państw członkowskich. Swoboda przepływu kapitału dotyczy wszystkich podmiotów z obszaru Unii Europejskiej i odnosi się też do swobody nabywania nieruchomości. W związku z powyższym należy przyjąć, iż zakres podmiotowy zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia na zakup nieruchomości obejmuje wszystkie podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, bez względu na okoliczność prowadzenia lub nieprowadzenia działalności gospodarczej w przypadku osób prawnych.

Istniejące do niedawna ograniczenia w swobodzie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej miały podstawę prawną w załączniku nr XII do Traktatu Akcesyjnego, którego postanowienia stanowią również prawo europejskie. Ostatnie ograniczenia dotyczące obowiązku uzyskania przez wskazanych cudzoziemców zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przestały obowiązywać 30 kwietnia 2016 r. i od 1 maja 2016 r. cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie

jakiegokolwiek nieruchomości, niezależnie od położenia i powierzchni nieruchomości. Ograniczenie polegające na obowiązku uzyskania przez wskazanych cudzoziemców zezwolenia na nabycie nieruchomości stanowiącej drugi dom obowiązywało w okresie 5 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, tj. do 30 kwietnia 2009 r.

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

13. Kontrola sądów administracyjnych

Zgodnie z art. 3 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r, poz. 718 z późn. zm.) wojewódzkie sądy administracyjne oraz Naczelny Sąd Administracyjny orzekają w sprawach skarg na decyzje administracyjne i postanowienia wydane w postępowaniu administracyjnym, a ponadto rozpoznają skargi na bezczynność organów administracji publicznej.

W 2016 r. do organu wpłynęło 7 skarg na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W zakresie jednej skargi Sąd wydał postanowienie odrzucające skargę ze względów formalnych. Jedna skarga prawomocnym wyrokiem została oddalona przez WSA, natomiast w zakresie pięciu pozostałych postępowania nadal się toczą. Ponadto w 2016 r. Naczelny Sąd Administracyjny wydał dwa wyroki – jeden uchylający decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych oraz jeden uchylający wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i oddalający skargę na decyzję Ministra.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2016 r. do Naczelnego Sądu

Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego) na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

w 1991 r. - 7 skarg (635 decyzji),
w 1992 r. - 4 skargi (1238 decyzji),
w 1993 r. - 14 skarg (1285 decyzji),
w 1994 r. - 9 skarg (1695 decyzji),
w 1995 r. - 11 skarg (1839 decyzji),
w 1996 r. - 16 skarg (2048 decyzji),
w 1997 r. - 7 skarg (2887 decyzji),
w 1998 r. - 12 skarg (3161 decyzji),
w 1999 r. - 9 skarg (3641 decyzji),
w 2000 r. - 8 skarg (2606 decyzji),
w 2001 r. - 11 skarg (2525 decyzji),
w 2002 r. - 6 skarg (2909 decyzji),
w 2003 r. - 15 skarg (2822 decyzje),
w 2004 r. - 21 skarg (2518 decyzji),
w 2005 r. - 5 skarg (1133 decyzje),
w 2006 r. - 5 skarg (1072 decyzje),
w 2007 r. - 3 skargi (1030 decyzji),
w 2008 r. - 3 skargi (1013 decyzji),
w 2009 r. - 3 skargi (792 decyzje),
w 2010 r. - 4 skargi (620 decyzji),
w 2011 r. – 3 skargi (685 decyzji),
w 2012 r. – 5 skarg (677 decyzji),
w 2013 r. – 9 skarg (530 decyzji),
w 2014 r. – 5 skarg (591 decyzji),
w 2015 r. – 4 skargi (659 decyzji),
w 2016 r. – 7 skarg (608 decyzji).

Ogółem, w latach 1991 – 2016, zostało rozpatrzonych 201 skarg przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do 41219 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 2016 - ZEZWOLENIA

W 2016 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **486** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **478** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **8** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **781** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **18** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego. Ponadto **26** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż wnioski nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

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

- 356 zezwoleń,
- 7 promes,
- 35 decyzji odmownych,
- 9 decyzji zmieniających,
- 188 decyzji umarzających postępowanie,
- 13 decyzji utrzymujących w mocy decyzje zaskarżone przez stronę w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 173 postanowienia (m. in. o zawieszeniu i podjęciu zawieszzonego postępowania lub o przedłużeniu terminu na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **356** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- 252 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych,
- 96 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 8 zezwoleń na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W 2016 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie 35 decyzji odmawiających cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, bądź braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 10 decyzji odmownych wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, natomiast 8 z powodu nie wykazania więzi.

1. Nieruchomości gruntowe

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

W 2016 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **251** zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **79,81 ha**:

- osoby prawne otrzymały **18** zezwoleń na łączną powierzchnię **47,70 ha** nieruchomości,
- osoby fizyczne otrzymały **233** zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **32,10 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości w stosunku do których wydano zezwolenie dla osób prawnych wynosiła **2,65 ha**, a dla osób fizycznych **0,14 ha**. Powyższe wskazuje zatem, iż wnioskowano o wydanie zezwolenia na nieruchomości o niewielkiej powierzchni.

Ponadto wydano **1** zezwolenie na nabycie nieruchomości o powierzchni **0,09 ha** na rzecz Islamskiej Republiki Iranu, z przeznaczeniem nieruchomości na placówkę dyplomatyczną.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1) dolnośląskim (18,63 ha), | 4) wielkopolskim (8,89 ha), |
| 2) mazowieckim (17,96 ha), | 5) lubelskim (7,08 ha), |
| 3) kujawsko-pomorskim (12,56 ha), | 6) małopolskim (3,67 ha). |

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

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1) dolnośląskim (16,30 ha), | 3) wielkopolskim (6,41 ha), |
| 2) kujawsko-pomorskim (12,56 ha), | 4) lubelskim (4,84 ha). |

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

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1) mazowieckim (14,04 ha), | 3) wielkopolskim (2,48 ha), |
| 2) małopolskim (3,43 ha), | 4) dolnośląskim (2,32 ha). |

Wśród cudzoziemców, którym wydano zezwolenie (osób fizycznych i osób prawnych łącznie) najczęściej reprezentowane było obywatelstwo i kapitał:

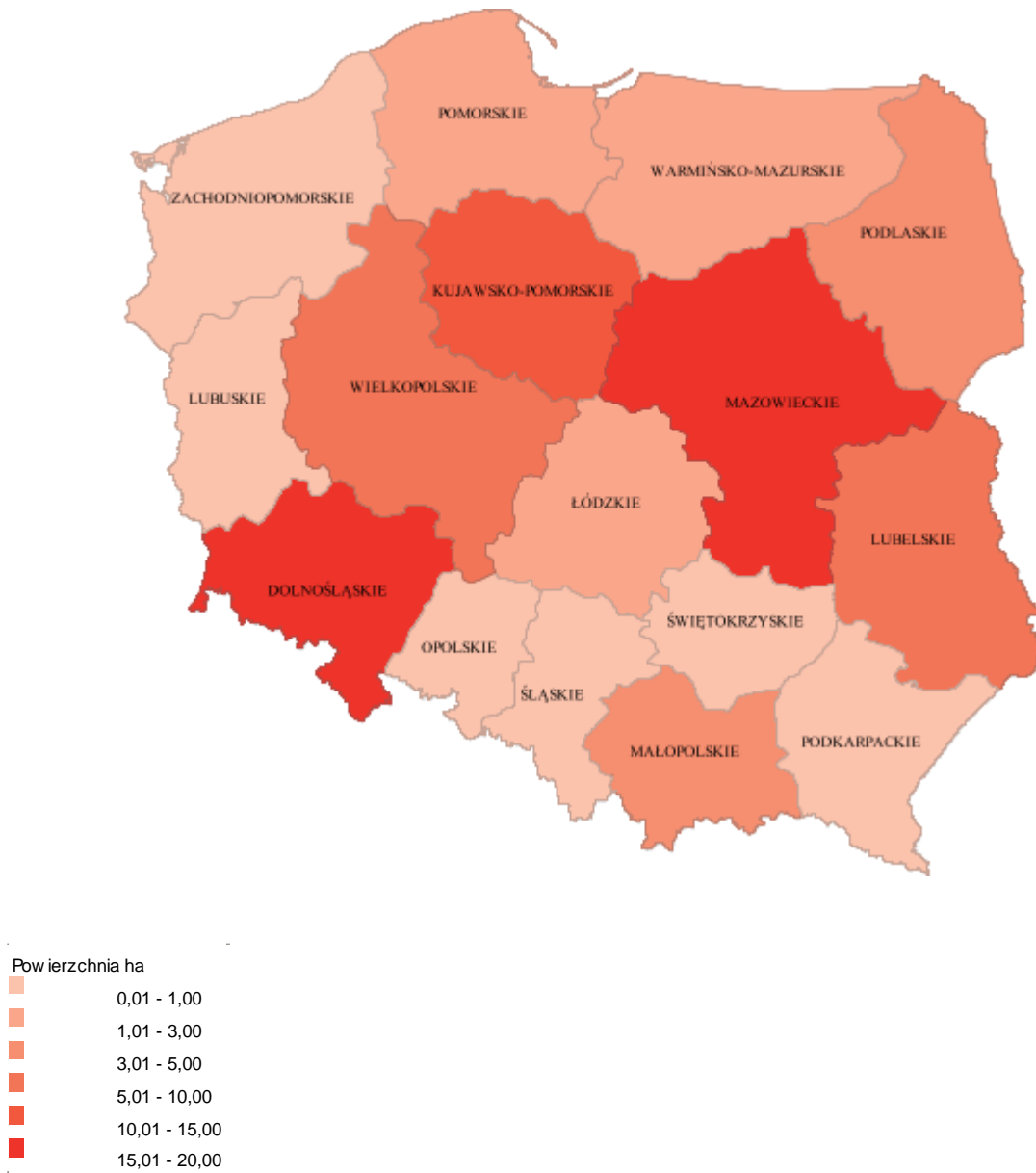
- 1) **ukraiński** (109 zezwoleń w odniesieniu do 19,64 ha nieruchomości),
- 2) **białoruski** (33 zezwolenia w odniesieniu do 1,72 ha nieruchomości),
- 3) **rosyjski** (16 zezwoleń w odniesieniu do 1,86 ha nieruchomości),
- 4) **armeński** (10 zezwoleń w odniesieniu do 1,97 ha nieruchomości),
- 5) **chiński** (10 zezwoleń w odniesieniu do 0,64 ha nieruchomości).

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 2016 r. w Polsce. Na 251 z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2016, 43 % zezwoleń otrzymały podmioty ukraińskie. W zakresie powierzchni nieruchomości podmioty z Ukrainy otrzymały zezwolenia na łączną powierzchnię 19,64 ha, co stanowi 25% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2016 r. Jako główny cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawcy to z reguły młodzi ludzie urodzeni w latach 90-tych, uczący się w Polsce bądź pracujący w zawodach wymagających specjalnych kwalifikacji.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	2,32	16,30	18,63
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,87	12,56	13,43
LUBELSKIE	2,25	4,84	7,08
LUBUSKIE	0,76		0,76
ŁÓDZKIE	1,45		1,45
MAŁOPOLSKIE	3,43	0,24	3,67
MAZOWIECKIE	14,04	3,92	17,96
OPOLSKIE	0,34		0,34
PODKARPACKIE	0,55		0,55
PODLASKIE	0,10	3,08	3,18
POMORSKIE	1,41		1,41
ŚLĄSKIE	0,64		0,64
ŚWIĘTOKRZYSKIE		0,17	0,17
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,14	0,17	1,31
WIELKOPOLSKIE	2,48	6,41	8,89
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,32		0,32
Suma	32,10	47,70	79,81

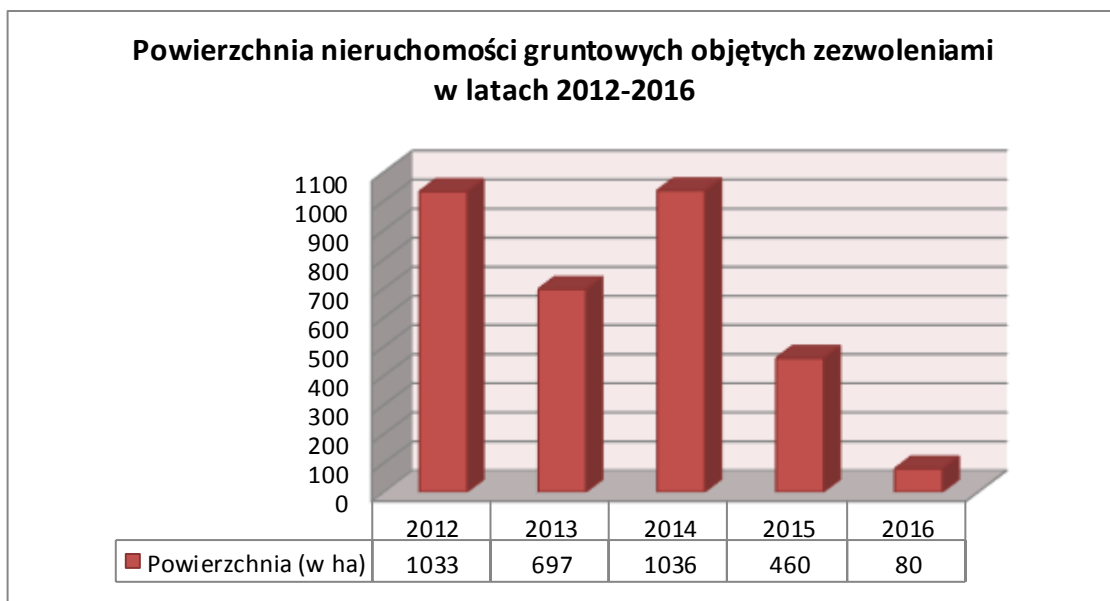
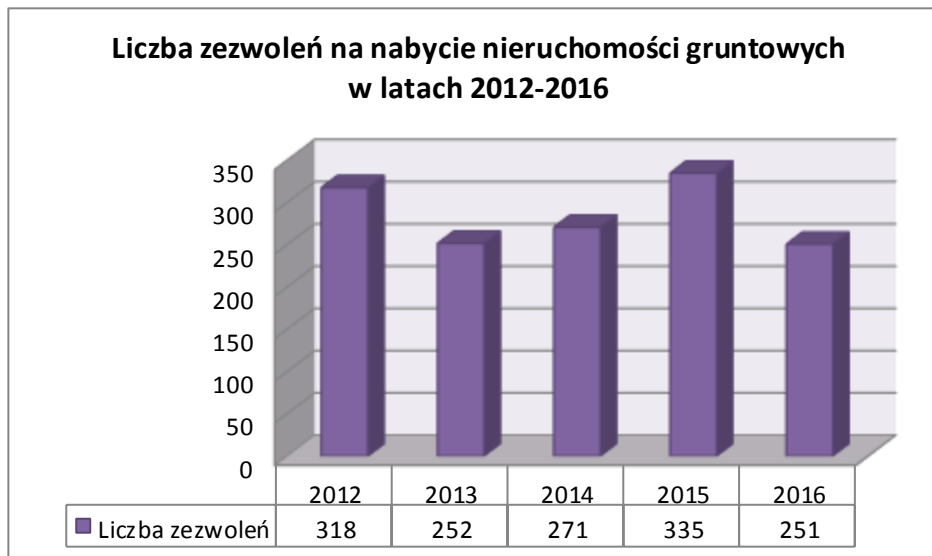


Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma	
	Kraj	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha			Liczba zezwoleń
Angola		0,03	1			0,03	1
Armenia		1,97	10			1,97	10
Australia		0,49	3			0,49	3
Austria		0,03	1	6,70	3	6,73	4
Białoruś		1,72	33			1,72	33
Chiny		0,64	10			0,64	10
Cypr				1,38	1	1,38	1
Dania				16,30	1	16,30	1
Egipt		0,10	1			0,10	1
Finlandia				0,17	1	0,17	1
Francja				0,87	1	0,87	1
Hiszpania				1,01	1	1,01	1
Holandia				17,22	4	17,22	4
Indie		0,64	5			0,64	5
Irak		0,16	2			0,16	2
Izrael		0,31	4			0,31	4
Japonia		0,28	3			0,28	3
Kanada		0,11	2	2,94	2	3,05	4
Korea Południowa		0,35	4			0,35	4
Liban				0,11	1	0,11	1
Libia		0,05	1			0,05	1
Luxemburg				0,48	1	0,48	1
Moldawia		0,08	1			0,08	1
Niemcy		1,34	2	0,24	1	1,58	3
Nigeria		0,0001	1			0,0001	1
Nowa Zelandia		0,11	1			0,11	1
Pakistan		0,16	1			0,16	1
Rosja		1,86	16			1,86	16
Serbia		0,002	1			0,002	1
Singapur				0,26	1	0,26	1
Sri Lanka		0,05	1			0,05	1
Syria		0,10	1			0,10	1
Szwecja		0,12	1			0,12	1
Tajwan		0,03	1			0,03	1
Turcja		0,25	4			0,25	4
Ukraina		19,64	109			19,64	109
USA		1,11	6			1,11	6
Uzbekistan		0,05	1			0,05	1
Wietnam		0,31	6			0,31	6
Suma		32,10	233	47,70	18	79,81	251

Porównując dane z ostatnich 5 lat sprawozdawczych należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami w 2016 r. znacząco spadła w stosunku do poprzednich lat (w stosunku do 2015 r. liczba zezwoleń spadła o 25%, natomiast powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami spadła o 83%). Wpływ na to ma zakończenie okresu przejściowego dotyczącego ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

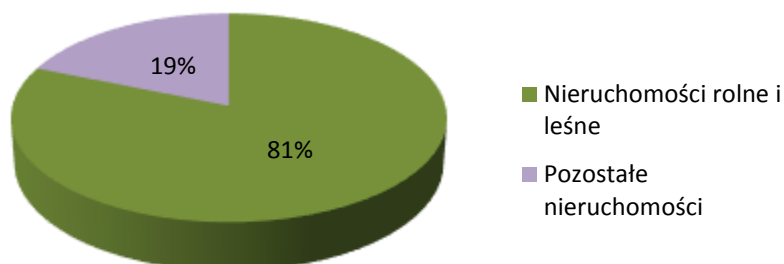


(Powyższe wykresy nie uwzględniają zezwolenia wydanego na rzecz Islamskiej Republiki Iranu).

1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2016 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **51** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **64,78 ha**, co stanowi ok. 81 % powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmuje nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym wiele nieruchomości rolnych ma również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter gruntów istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju nieruchomości w jednym zestawieniu. W ramach 51 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **12** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni **8,16 ha**.

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami w porównaniu z powierzchnią pozostałych nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami



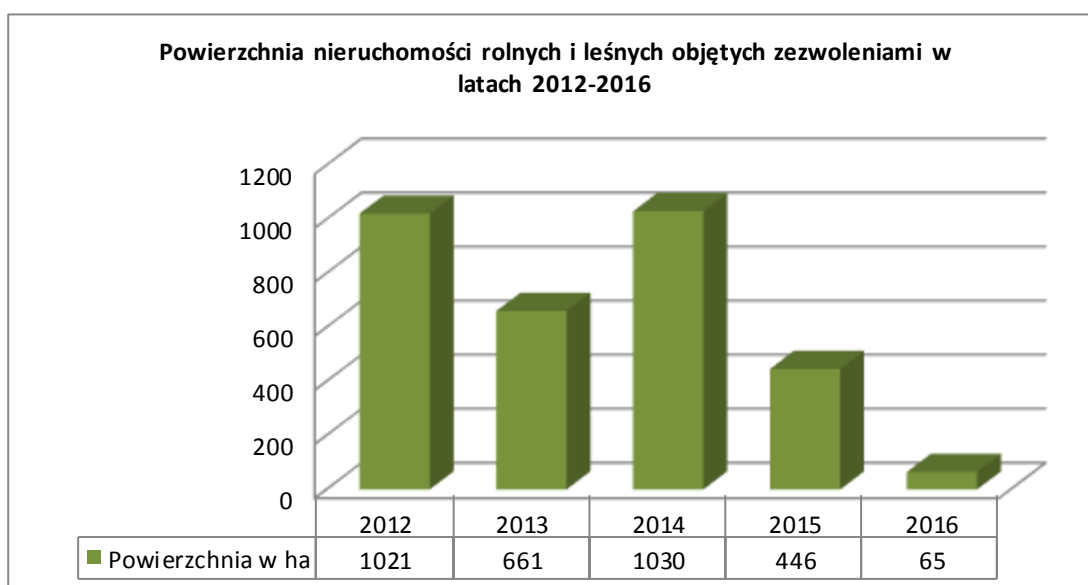
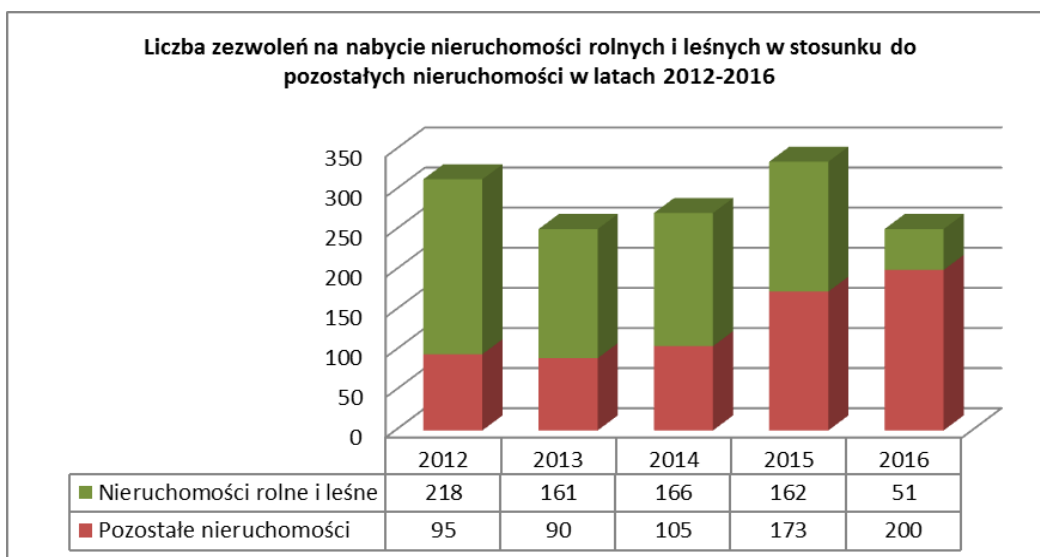
Osoby fizyczne otrzymały **33** zezwolenia dotyczące łącznie **17,08 ha** nieruchomości rolnych i leśnych, zaś osoby prawne – **18** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **47,70 ha**.

W 2016 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1) dolnośląskim (16,72 ha), | 4) wielkopolskim (7,95 ha), |
| 2) mazowieckim (13,85 ha), | 5) lubelskim (6,79 ha), |
| 3) kujawsko-pomorskim (12,56 ha), | 6) podlaskim (3,08 ha). |

Ze względu na obywatelstwo lub kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne pochodzące z **Ukrainy** (15 zezwoleń w odniesieniu do 12,47 ha nieruchomości).

Analizując dane z ostatnich 5 lat sprawozdawczych widać zdecydowany spadek w 2016 r. zarówno liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, jak i powierzchni nieruchomości objętych tymi zezwoleniami (w stosunku do roku 2015 liczba zezwoleń spadła o 68,5%, natomiast powierzchnia o 85,5%). Spowodowane jest to w dużej mierze tym, że dotychczas o zakup nieruchomości rolnych i leśnych wnioskowali głównie przedsiębiorcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej na potrzeby wykonywanej przez siebie działalności. W związku z końcem okresu przejściowego podmioty te nie potrzebują już zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup tychże nieruchomości.



Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące wydanych w 2016 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych z podziałem na województwa oraz kraj pochodzenia nabywcy.

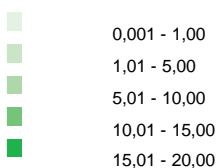
Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,41	16,30	16,72
KUJAWSKO-POMORSKIE		12,56	12,56
LUBELSKIE	1,95	4,84	6,79
LUBUSKIE	0,003		0,003
ŁÓDZKIE	0,43		0,43
MAŁOPOLSKIE	1,21	0,24	1,46
MAZOWIECKIE	9,93	3,92	13,85
OPOLSKIE	0,21		0,21
PODKARPACKIE	0,23		0,23
PODLASKIE		3,08	3,08
ŚWIĘTOKRZYSKIE		0,17	0,17
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,11	0,17	1,28
WIELKOPOLSKIE	1,53	6,41	7,95
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,05		0,05
Suma	17,08	47,70	64,78



Powierzchnia ha



Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Armenia	1,42	3			1,42	3
Austria	0,03	1	6,70	3	6,73	4
Białoruś	0,44	2			0,44	2
Chiny	0,003	1			0,003	1
Cypr			1,38	1	1,38	1
Dania			16,30	1	16,30	1
Egipt	0,08	1			0,08	1
Finlandia			0,17	1	0,17	1
Francja			0,87	1	0,87	1
Hiszpania			1,01	1	1,01	1
Holandia			17,22	4	17,22	4
Indie	0,008	1			0,01	1
Izrael	0,20	1			0,20	1
Kanada			2,94	2	2,94	2
Liban			0,11	1	0,11	1
Luxemburg			0,48	1	0,48	1
Niemcy	1,34	2	0,24	1	1,58	3
Rosja	0,09	1			0,09	1
Singapur			0,26	1	0,26	1
Szwecja	0,12	1			0,12	1
Tajwan	0,03	1			0,03	1
Ukraina	12,47	15			12,47	15
USA	0,86	3			0,86	3
Suma	17,08	33	47,70	18	64,78	51

1.2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych wydane na rzecz podmiotów z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (do 1 maja 2016 r.)

W omawianym okresie sprawozdawczym cudzoziemcy – osoby fizyczne będące obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, w ramach 33 zezwoleń udzielonych wszystkim osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, otrzymały 4 zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1,48 ha, co stanowi ok. 12% liczby wszystkich zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w 2016 r.

Obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego byli zainteresowani uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: wielkopolskim (1,00 ha), dolnośląskim (0,34 ha), łódzkim (0,12 ha) i małopolskim (0,03 ha).

Spśród cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych występowali

obywatele **Niemiec** (2 zezwolenia w odniesieniu do 1,34 ha nieruchomości), **Szwecji** (1 zezwolenie w odniesieniu do 0,12 ha nieruchomości) i **Austrii** (1 zezwolenie w odniesieniu do 0,12 ha nieruchomości).

W omawianym okresie cudzoziemcy – **osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego** otrzymali **18** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **47,70 ha**, co stanowi całość zezwoleń wydanych osobom prawnym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w 2016 r.

Przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego byli zainteresowani głównie wydaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **dolnośląskim** (16,30 ha), **kujawsko-pomorskim** (12,56 ha), **wielkopolskim** (6,15 ha) i **lubelskim** (4,84 ha).

Wśród cudzoziemców, będących przedsiębiorcami z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, którzy uzyskali zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, najczęściej reprezentowany był kapitał:

- 1) **holenderski** (4 zezwolenia w odniesieniu do 17,22 ha nieruchomości),
- 2) **austriacki** (3 zezwolenia w odniesieniu do 6,73 ha nieruchomości),
- 3) **kanadyjski** (2 zezwoleń w odniesieniu do 2,94 ha nieruchomości).

Szczegółowe dane dotyczące wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego przedstawiają poniższe zestawienia.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,34	16,30	16,64
KUJAWSKO-POMORSKIE		12,56	12,56
LUBELSKIE		4,84	4,84
ŁÓDZKIE	0,12		0,12
MAŁOPOLSKIE	0,03	0,24	0,27
MAZOWIECKIE		0,87	0,87
PODLASKIE		3,08	3,08
ŚWIĘTOKRZYSKIE		0,17	0,17
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		0,17	0,17
WIELKOPOLSKIE	1,00	6,15	7,15
Suma	1,48	44,39	45,87

**Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych
przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał
dominujący pochodzi z kraju spoza EOG**
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	
Województwo		
MAZOWIECKIE	3,05	3,05
WIELKOPOLSKIE	0,26	0,26
Suma	3,31	3,31

**Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli
i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej**
(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Austria	0,03	1	6,70	3	6,73	4
Cypr			1,38	1	1,38	1
Dania			16,30	1	16,30	1
Finlandia			0,17	1	0,17	1
Francja			0,87	1	0,87	1
Hiszpania			1,01	1	1,01	1
Holandia			17,22	4	17,22	4
Luxemburg			0,48	1	0,48	1
Niemcy	1,34	2	0,24	1	1,58	3
Szwecja	0,12	1			0,12	1
Suma	1,48	4	44,39	14	45,87	18

**Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych
i leśnych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których
kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG**

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia
wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Prawna	
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń
Kraj		
Kanada	2,94	2
Liban	0,11	1
Singapur	0,26	1
Suma	3,31	4

1.3. Nieruchomości leśne

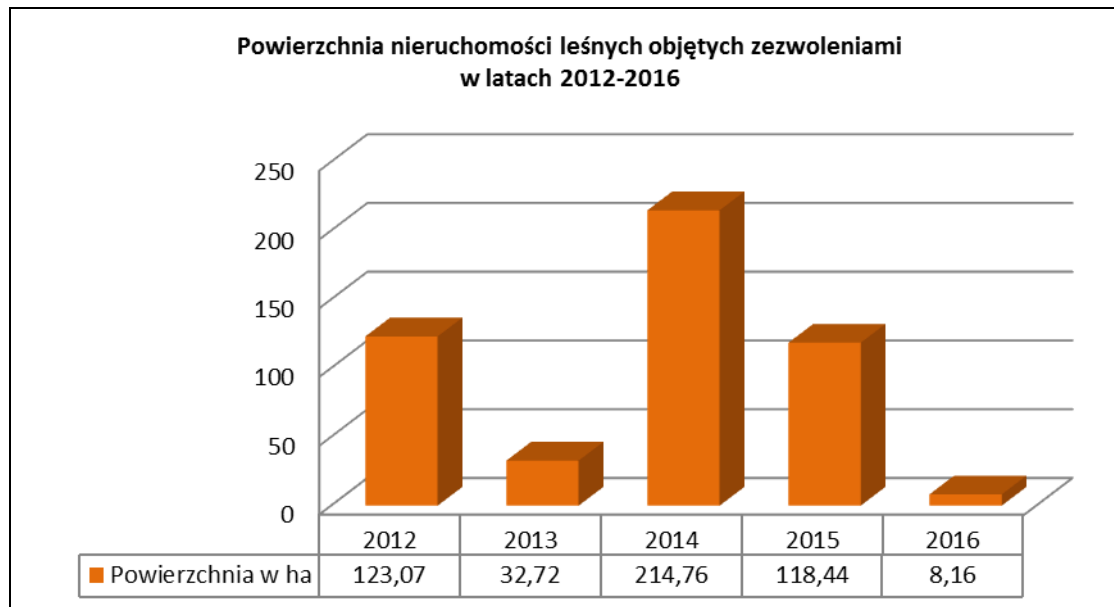
Wśród **12** zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym, **9** zezwoleń wydano na rzecz osób fizycznych i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **małopolskim** (0,70 ha), **mazowieckim** (0,44 ha), **łódzkim** (0,31 ha) i **dolnośląskim** (0,08 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili głównie obywatele **Ukrainy**.

Zezwolenia na nabycie **nieruchomości leśnych** wydane na rzecz cudzoziemskich osób prawnych dotyczyły nieruchomości położonych w województwach: **lubelskim** (4,84 ha), **podlaskim** (1,70 ha) oraz **mazowieckim** (0,11 ha).

O wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości *stricte* leśnych występowali przedsiębiorcy z kapitałem **austriackim** i **libańskim**.

W ramach 18 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych udzielonych osobom prawnym z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, **3** zezwolenia dotyczyły nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym o łącznej powierzchni **6,64 ha**.

Jak wspomniano już wcześniej, w 2016 r. zarówno w zakresie liczby wniosków, jak i powierzchni nieruchomości leśnych objętych zezwoleniami, nastąpił wyraźny spadek w stosunku do lat ubiegłych związany z końcem okresu przejściowego. Poniższy wykres obrazuje, jak znaczący spadek został odnotowany w zakresie powierzchni nieruchomości leśnych objętych zezwoleniami w 2016 r.



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

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,08		0,08
LUBELSKIE		4,84	4,84
ŁÓDZKIE	0,31		0,31
MAŁOPOLSKIE	0,70		0,70
MAZOWIECKIE	0,44	0,11	0,54
PODLASKIE		1,70	1,70
Suma	1,52	6,64	8,16

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Austria	0,03	1	6,53	2	6,56	3
Egipt	0,08	1			0,08	1
Izrael	0,20	1			0,20	1
Liban			0,11	1	0,11	1
Rosja	0,09	1			0,09	1
Ukraina	0,82	4			0,82	4
USA	0,31	1			0,31	1
Suma	1,52	9	6,64	3	8,16	12

2. Lokale

W 2016 r. cudzoziemcy otrzymali **96** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni **5 873,24 m²**. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali nie dotyczy osób fizycznych i osób prawnych będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

W bieżącym roku sprawozdawczym, podobnie jak w roku ubiegłym, wszystkie zezwolenia na nabycie lokali uzyskały osoby fizyczne. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) **pomorskim** (2 669,89 m²),
- 2) **dolnośląskim** (551,65 m²),
- 3) **zachodniopomorskim** (538,66 m²),
- 4) **podkarpackim** (519,87 m²),
- 5) **lubelskim** (483,62 m²).

Cudzoziemcami najczęściej występującymi do Ministra o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, biorąc pod uwagę liczbę zezwoleń, byli głównie obywatele: **Ukrainy** (59 zezwoleń w odniesieniu do 3 426,66 m² lokali), **Białorusi** (11 zezwoleń w odniesieniu do 760,63 m² lokali) i **Rosji** (8 zezwoleń w odniesieniu do 466,66 m² lokali), co stanowi ponad 81 % wszystkich zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła **61,18 m²**.

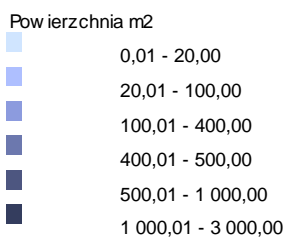
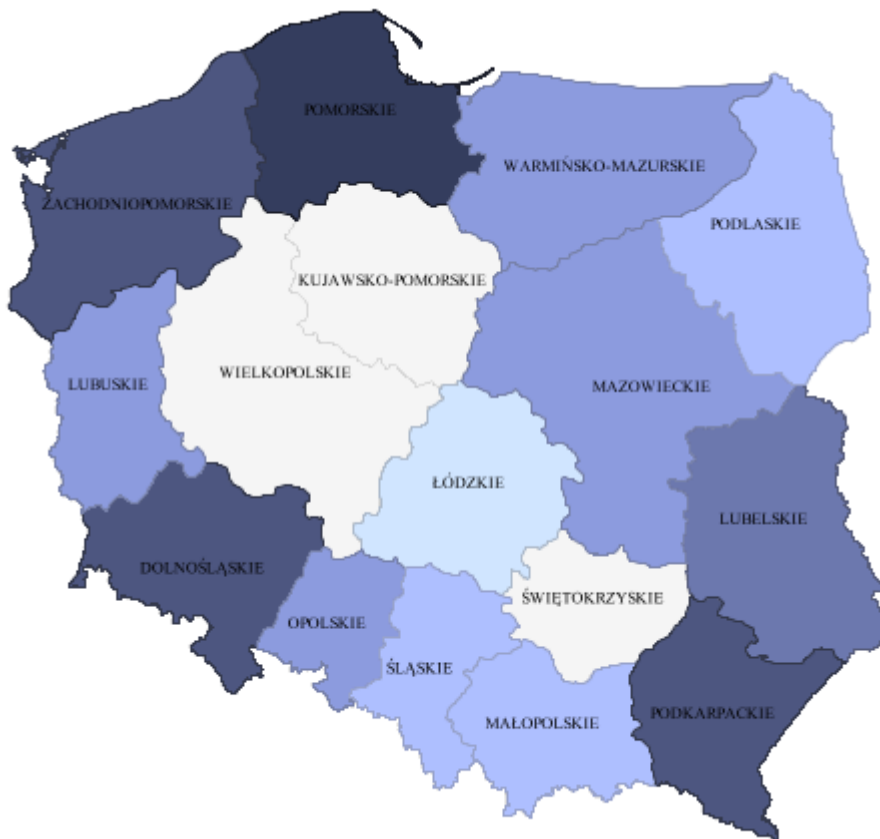
W 2016 r. nastąpił zauważalny wzrost liczby wniosków o wydanie zezwolenia na nabycie lokalu mieszkalnego i/lub użytkowego przez obywateli Ukrainy, którzy planują na stałe związać się z Polską i uczynić z niej swoje centrum życiowe.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2016 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dane porównawcze w tym zakresie obejmujące ostatnie 5 lat.

Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

(powierzchnia lokali wg województw)

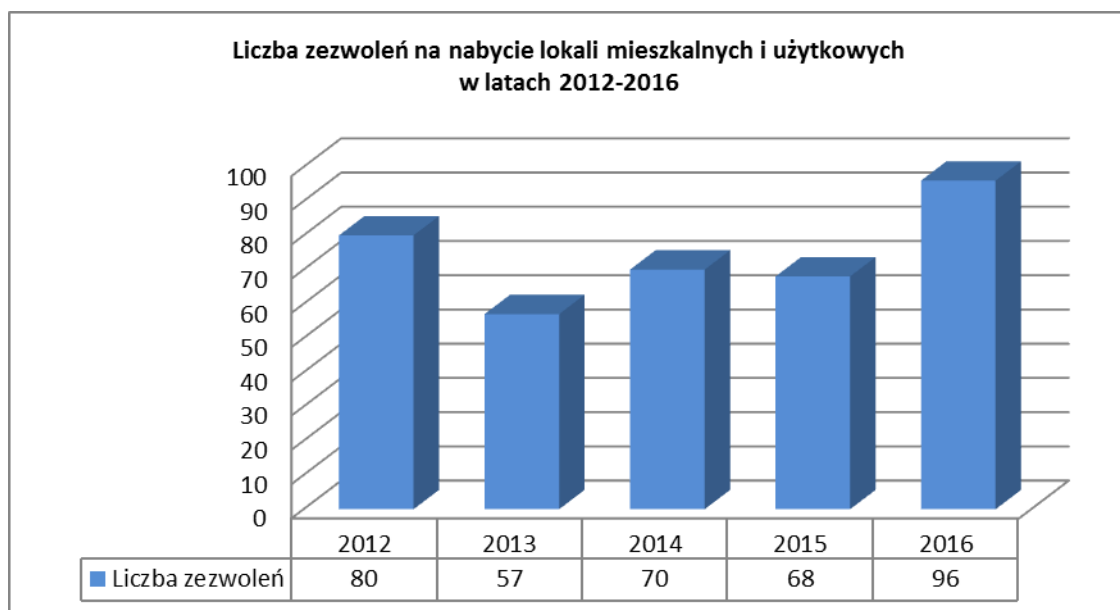
Rodzaj	Osoba Fizyczna
	Powierzchnia m2
Województwo	
DOLNOŚLĄSKIE	551,65
LUBELSKIE	483,62
LUBUSKIE	223,96
ŁÓDZKIE	5,69
MAŁOPOLSKIE	76,46
MAZOWIECKIE	355,25
OPOLSKIE	196,69
PODKARPACKIE	519,87
PODLASKIE	93,30
POMORSKIE	2 669,89
ŚLĄSKIE	53,80
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	104,41
ZACHODNIOPOMORSKIE	538,66
Suma	5 873,24

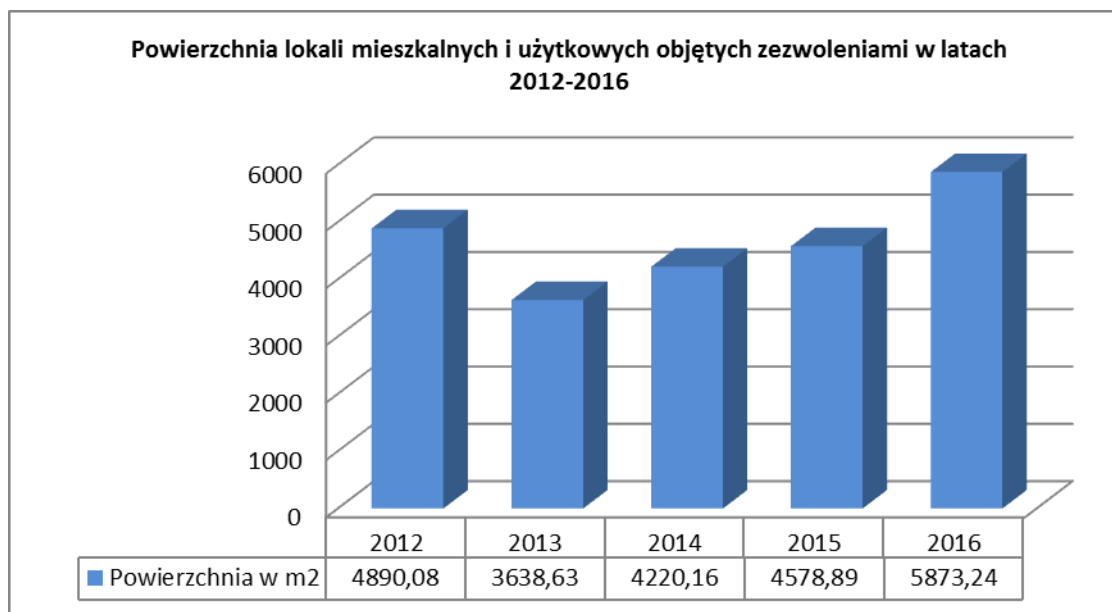


Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

(powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	
	Powierzchnia m2	Liczba zezwoleń
Kraj		
Armenia	92,44	2
Białoruś	760,63	11
Chile	69,99	1
Chiny	138,87	2
Japonia	102,81	2
Kanada	46,15	1
Mołdawia	53,80	1
Mongolia	59,33	1
Nigeria	149,80	2
Rosja	466,66	8
Serbia	76,53	1
Syria	40,60	1
Tanzania	84,79	1
Ukraina	3 426,66	59
USA	107,39	1
Wietnam	91,52	1
Zimbabwe	105,26	1
Suma	5 873,24	96





3. Akcje i Udziały

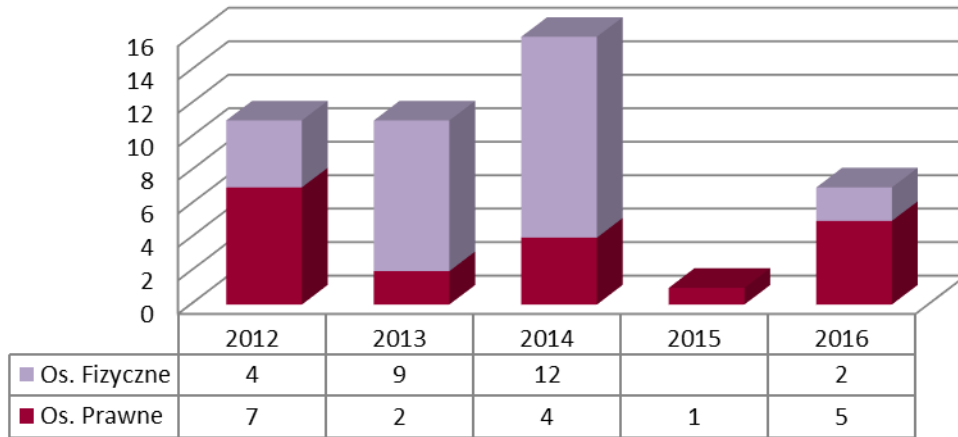
W 2016 r. cudzoziemcy uzyskali **7** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 36,47 ha nieruchomości położonych w Polsce, oraz **1** zezwolenie dla obywatelki Ukrainy na nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem lokali użytkowych o łącznej powierzchni 326,10 m² położonych w województwie małopolskim. Osoby fizyczne otrzymały 2 zezwolenia w odniesieniu do 0,62 ha nieruchomości, natomiast osoby prawne 5 zezwoleń w odniesieniu do 35,85 ha nieruchomości. Podmioty **amerykańskie** uzyskały 2 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 1,21 ha nieruchomości), natomiast wszystkie pozostałe podmioty (**z Hongkongu, Mauritiusa i Turcji**) po 1 zezwoleniu.

W 2016 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone przede wszystkim w województwach:

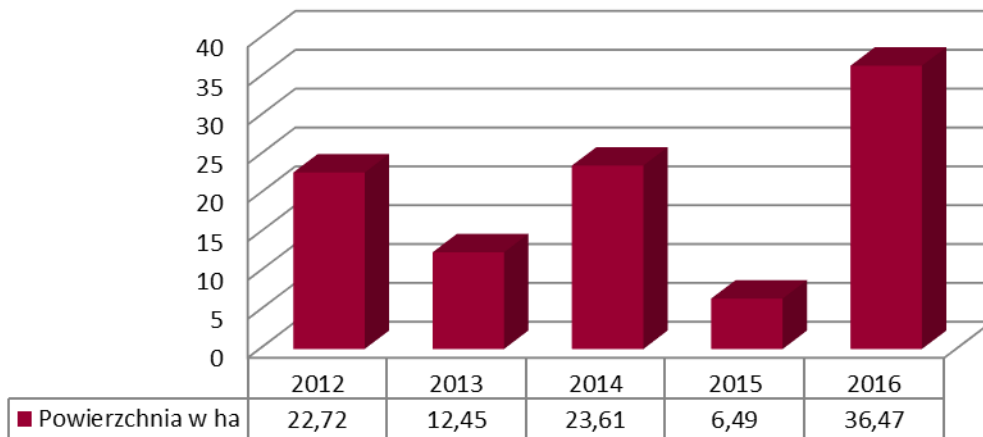
- 1) **dolnośląskim** – 22,31 ha,
- 2) **lubuskim** – 9,94 ha,
- 3) **małopolskim** – 2,39 ha.

W 2016 r. nie wydano żadnego zezwolenia na nabycie udziałów lub akcji w spółkach posiadających **nieruchomości rolne i leśne**. Należy przypomnieć, że z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obywatele oraz przedsiębiorcy pochodzący z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, a od września 2008 r. również obywatele Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem na nabycie udziałów i akcji w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce, z uwagi na to liczba wydanych zezwoleń na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów od lat jest niewielka. Potwierdzają to poniższe zestawienia.

Liczba zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych w Polsce w latach 2012-2016



Powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych w Polsce w latach 2012-2016



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
Województwo	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
DOLNOŚLĄSKIE		22,31	22,31
LUBUSKIE		9,94	9,94
MAŁOPOLSKIE		2,39	2,39
MAZOWIECKIE		1,21	1,21
ŚLĄSKIE	0,62		0,62
Suma	0,62	35,85	36,47



**Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych
z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi
nieruchomości gruntowych**

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
Kraj	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Hongkong			2,39	1	2,39	1
Izrael	0,62	2			0,62	2
Mauritius			9,94	1	9,94	1
Turcja			22,31	1	22,31	1
USA			1,21	2	1,21	2
Suma	0,62	2	35,85	5	36,47	7

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

Natomiast, podobnie jak w roku poprzednim, wśród podmiotów ubiegających się o wydanie zezwolenia, największą grupę stanowiły podmioty pochodzące z Ukrainy, które otrzymały 49 % wydanych w roku objętym sprawozdaniem zezwoleń.

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

Zgodnie z powyższym, na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prowadzony jest rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez konieczności uzyskania zezwolenia w przypadkach określonych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy. Rada Ministrów, na podstawie art. 8 ust. 5 ustawy, wydała rozporządzenie z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 255, poz. 2556 z późn. zm.).

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

W 2016 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **15 151** dokumentów podlegających analizie. W porównaniu z rokiem 2015 odnotowano 22 % wzrost liczby dokumentów, które wpłynęły do Ministra. W 2016 r. dokonano **11 586** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, **1** wpis dotyczący nabycia za zezwoleniem nieruchomości na cele dyplomatyczne przez Islamską Republikę Iranu oraz **41** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, że dane te nie odpowiadają w pełni dokonanyom transakcjom w 2016 r. Wskazać należy bowiem, iż dokumenty stanowiące podstawę wpisu do prowadzonych przez Ministra rejestrów, wymagają często przeprowadzenia czynności wyjaśniających, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do

dokonania wpisu do rejestru. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też - w przypadkach nabywania akcji lub udziałów - braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe. Ponadto zdarzają się również przypadki przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych, mocą których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, po terminie określonym w art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czemu poświęcona będzie część rozdziału IV, w związku z czym informację o transakcji dokonanej w 2016 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2017 lub później. Dane dotyczące transakcji dokonanych w 2015 roku a nie uwzględnione w ubiegłorocznym Sprawozdaniu oraz dane dotyczące transakcji dokonanych w latach wcześniejszych, których czynności wyjaśniające zakończyły się w 2016 r. zostały zaprezentowane w części II Sprawozdania.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2016 r. dokonano **11 586** wpisów transakcji mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **5191** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **3 185,48** ha,
- na podstawie **6395** transakcji lokale o łącznej powierzchni **649 740,02** m².

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

1) Niemiec	- 388,69 ha
2) Wielkiej Brytanii	- 41,85 ha
3) Austrii	- 36,03 ha
4) Holandii	- 30,30 ha
5) Ukrainy	- 26,74 ha

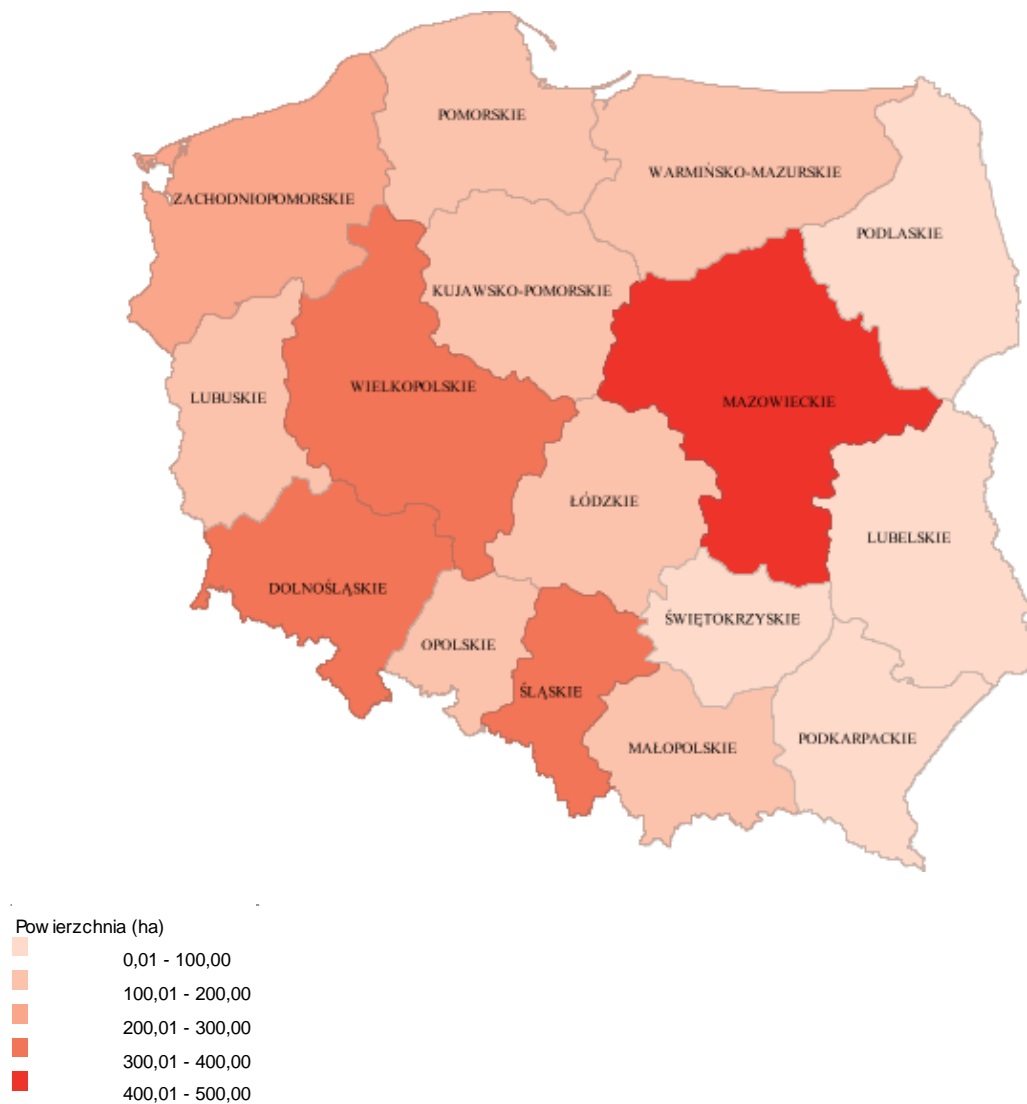
W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

1) holenderskiego	- 595,63 ha
2) niemieckiego	- 493,13 ha
3) cypryjskiego	- 329,55 ha
4) luksemburskiego	- 254,82 ha
5) francuskiego	- 138,99 ha.

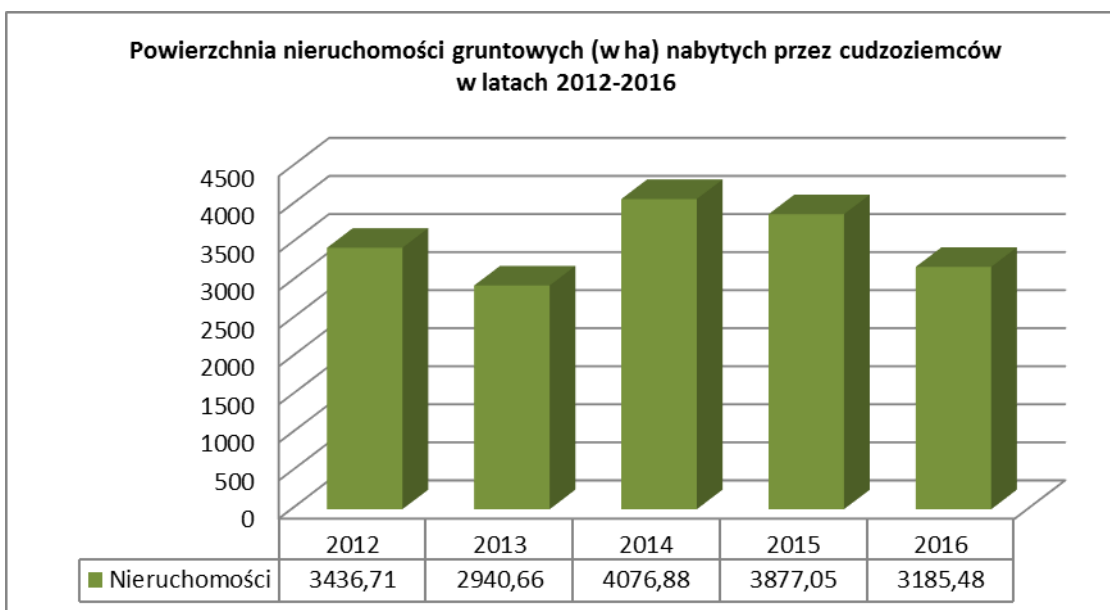
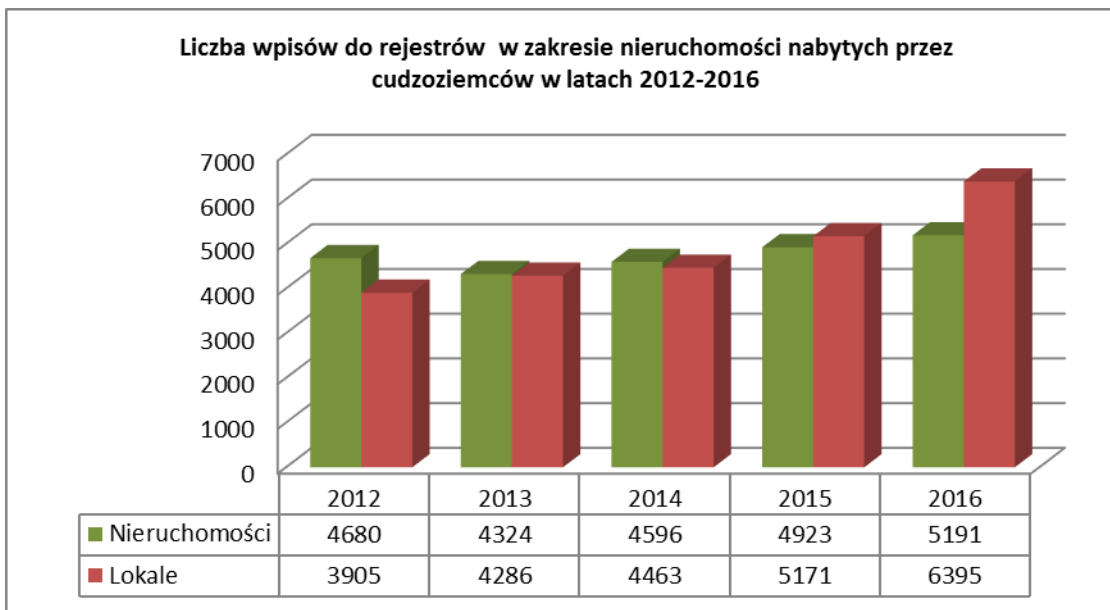
Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) **mazowieckiego** – 472,86 ha,
- 2) **śląskiego** – 360,29 ha,
- 3) **dolnośląskiego** – 345,90 ha,
- 4) **wielkopolskiego** – 334,78 ha,
- 5) **zachodniopomorskiego** – 277,65 ha.

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



Porównując dane z ostatnich 5 lat wynika, iż w 2016 r. liczba zarejestrowanych transakcji nabycia nieruchomości gruntowych wzrosła o prawie 15% w porównaniu do 2015 r. W związku z tym, że tegoroczne Sprawozdanie obejmuje tylko transakcje dokonane w 2016 r. analizując poniższe dane można stwierdzić, że w 2016 r. nastąpił wzrost ilości transakcji z udziałem cudzoziemców w stosunku do lat ubiegłych, zwłaszcza, że wpisy w rejestrze w poprzednich latach obejmowały również transakcje z lat ubiegłych, o których Minister powziął informację dopiero w danym roku (w stosunku do 2015 r. nastąpił wzrost o 15%). Spadła natomiast ogólna powierzchnia nabytych gruntów w stosunku do 2015 r. (o 18%).



1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2016 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **743** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **575,89 ha** co stanowi ok. 18% ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców.

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

- 1) **Niemiec** - 283,15 ha
- 2) **Austrii** - 23,53 ha
- 3) **Wielkiej Brytanii** - 20,32 ha
- 4) **Ukrainy** - 17,75 ha
- 5) **Holandii** - 16,42 ha

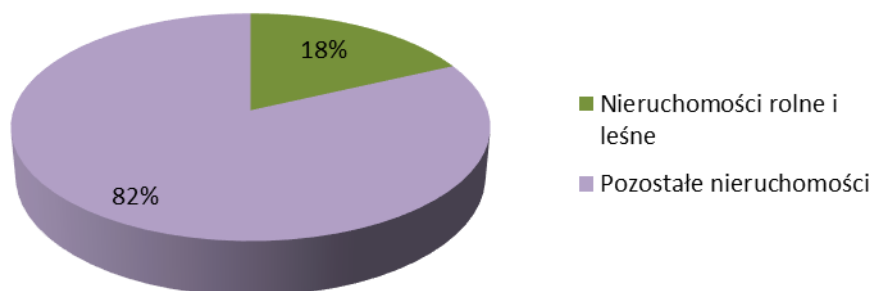
W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

- 1) **holenderskiego** - 38,53 ha
- 2) **cypryjskiego** - 31,34 ha
- 3) **niemieckiego** - 24,94 ha
- 4) **austriackiego** - 15,35 ha
- 5) **duńskiego** - 8,55 ha.

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) **mazowieckiego** – 87,25 ha,
- 2) **lubuskiego** – 76,08 ha,
- 3) **warmińsko-mazurskiego** – 72,61 ha,
- 4) **opolskiego** – 51,18 ha,
- 5) **wielkopolskiego** – 44,53 ha.

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości



W ramach ww. powierzchni 575,89 ha dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **79,81 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 50,32 ha, a osoby fizyczne 29,49 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Niemiec (27,57 ha) i Holandii (19,83 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa mazowieckiego (19,36 ha).

1.3. Nieruchomości rolne i leśne nabyte bez obowiązku uzyskania zezwolenia po 1 maja 2016 r.

W związku z końcem w dniu 30 kwietnia 2016 r. okresu przejściowego dotyczącego nabywania nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, zauważalny jest zdecydowany wzrost transakcji dotyczących nabycia nieruchomości rolnych i leśnych. Z treści dokumentów, które wpływają do Ministra wynika, że dotyczą one głównie nabycia nieruchomości przez osoby fizyczne na podstawie darowizny od osób z najbliższej rodziny. Od 1 maja odnotowano **611** takich transakcji obejmujących nabycie gruntów rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **458,86 ha**. Średnio na jedną transakcję przypadło 0,75 ha nieruchomości.

1.4. Lokale

W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **4648** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 294 951,99 m² oraz **1747** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 354 788,03 m².

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

- 1) **mazowieckiego** – 293 664,95 m²,
- 2) **małopolskiego** – 99 201,57 m²,
- 3) **dolnośląskiego** – 57 217,38 m²,

- 4) łódzkiego – 42 459,82 m²,
5) pomorskiego – 42 446,91 m².

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (1963 lokale o łącznej powierzchni 276 517,33 m²), **Kraków** (1016 lokali o łącznej powierzchni 93 822,41 m²), **Wrocław** (649 lokali o łącznej powierzchni 44 942,09 m²), **Gdańsk** (172 lokale o łącznej powierzchni 19 084,27 m²), **Poznań** (131 lokali o łącznej powierzchni 11 104,94 m²). Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale, głównie mieszkalne.

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



1.5. Udziały i akcje

W 2016 r. zarejestrowano **41** transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni **1 177,35** ha, przy czym 32 wpisy dotyczyły osób prawnych (nieruchomości o łącznej powierzchni 394,14 ha), a 9 wpisów dotyczyło osób fizycznych (nieruchomości o łącznej powierzchni 783,21 ha). Powyższe dane dotyczą tylko transakcji dokonanych w 2016 r., w których uzyskano pełne informacje o nieruchomościach posiadanych przez spółki. Pozostała część spraw dotyczących zmian kapitałowych w spółkach wymagająca przeprowadzenia czynności wyjaśniających jest obecnie poddawana analizie oraz zbierany jest materiał dowodowy.

Transakcje dotyczące nabywania lub obejmowania akcji bądź udziałów w spółkach handlowych dokonywane były najczęściej przez podmioty reprezentujące kapitał **holenderski** (26), **duński** (3), **niemiecki** (3) i **luksemburski** (3). Wśród osób fizycznych nabywcami udziałów (akcji) byli głównie obywatele **Niemiec** (3).

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni **979 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto lub objęto akcje i udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał **niemiecki** (413,91 ha), **belgijski** (390,44 ha), **duński** (171,09 ha), **holenderski** (2,94 ha) i **austriacki** (0,62 ha).

Porównując ostatnie lata można stwierdzić, iż odnotowany w 2016 r. spadek liczby transakcji, wynika przede wszystkim z praktyki, zgodnie z którą w poprzednich latach, po przeprowadzeniu czynności wyjaśniających, dokonywano skumulowanych wpisów wielu transakcji które miały miejsce w latach ubiegłych.

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

W 2016 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **309** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **102,26 ha**,
- **102** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **5 029,52 m²**,
- **1** transakcję dotyczącą nabycia prawa własności nieruchomości położonej w województwie mazowieckim przez Islamską Republikę Iranu o powierzchni **0,09 ha**.

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

- **37** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **73,07 ha**,
- **272** transakcje, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **29,19 ha**.

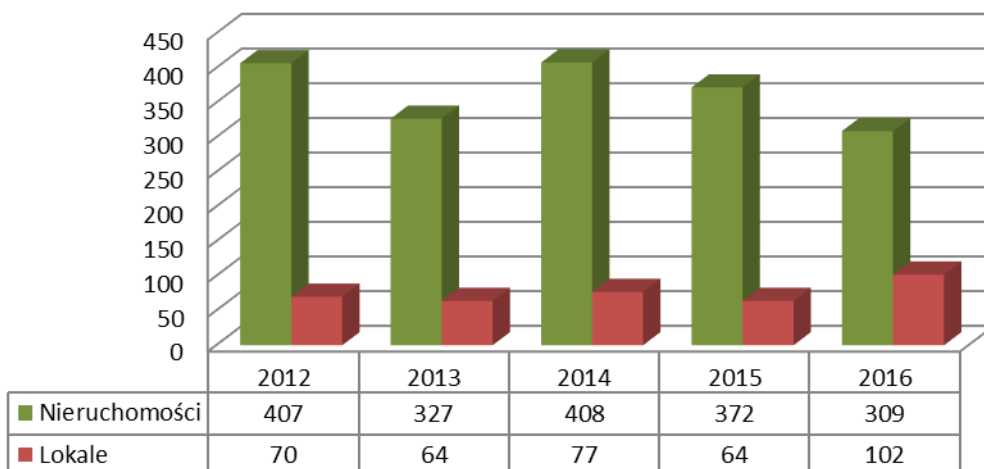
Natomiast wszystkie wpisy dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych dotyczyły transakcji dokonanych przez osoby fizyczne.

W ramach 309 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **73** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **89,59 ha**.

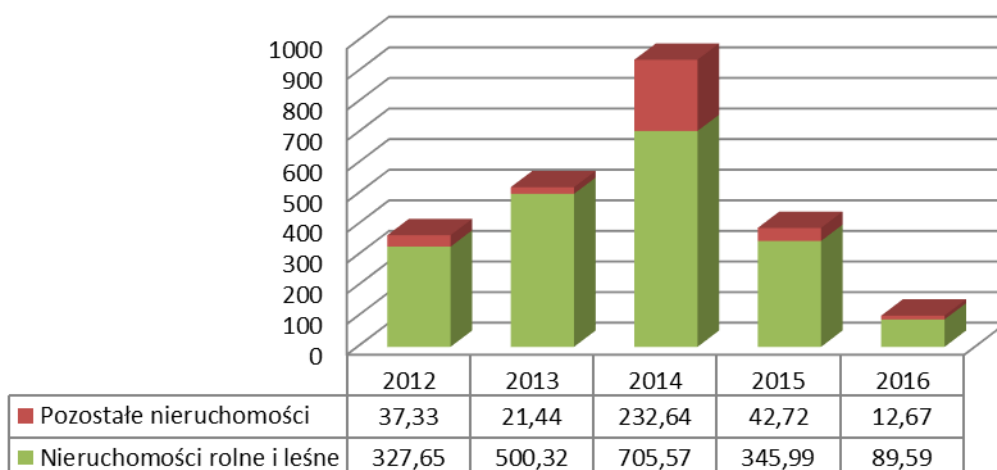
Wśród wspomnianych powyżej 73 transakcji, **37** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **73,07 ha** przez osoby prawne, natomiast **36** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **16,52 ha** dokonanych było przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż tylko 24% 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.

Liczba wpisów do rejestrów w zakresie nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwoleń w latach 2012-2016



Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia w latach 2012-2016



Należy wskazać, iż dane zawarte w rejestrze dotyczącym transakcji zawartych na podstawie zezwolenia nie odpowiadają liczbie zezwoleń oraz powierzchni nieruchomości, objętych zezwoleniami ministra właściwego do spraw wewnętrznych, wydanymi w danym roku kalendarzowym. Zezwolenie ważne jest 2 lata od dnia jego wydania, a wyłącznie od stron transakcji zależy, kiedy dojdzie do zawarcia umowy (często nabycie nieruchomości dokonywane jest w następnym roku kalendarzowym). Ponadto, nie każde zezwolenie oznacza faktyczne nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, gdyż strony mogą odstąpić od zamiaru zawarcia umowy.

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

W 2016 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **4 882** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **3 083,22 ha**,
- **6 293** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **644 710,50 m²**.

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

- **2 139** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **2 439,65 ha**,
- **2 743** transakcje, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **643,57 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę prawną wynosiła ok. 1,14 ha, w przypadku osoby fizycznej powierzchnia ta wynosiła ok. 0,23 ha.

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

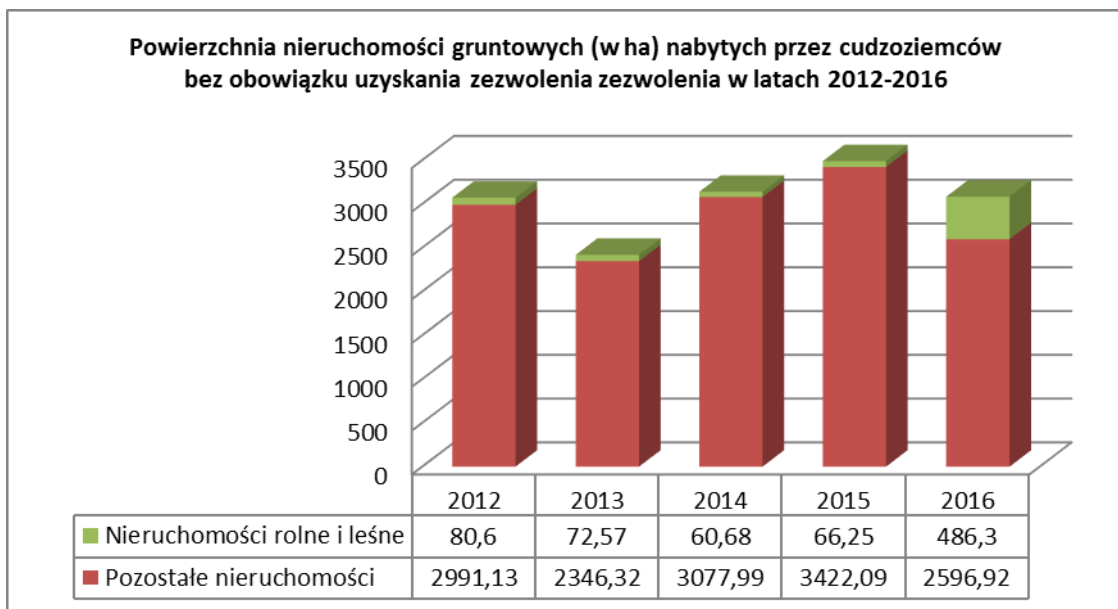
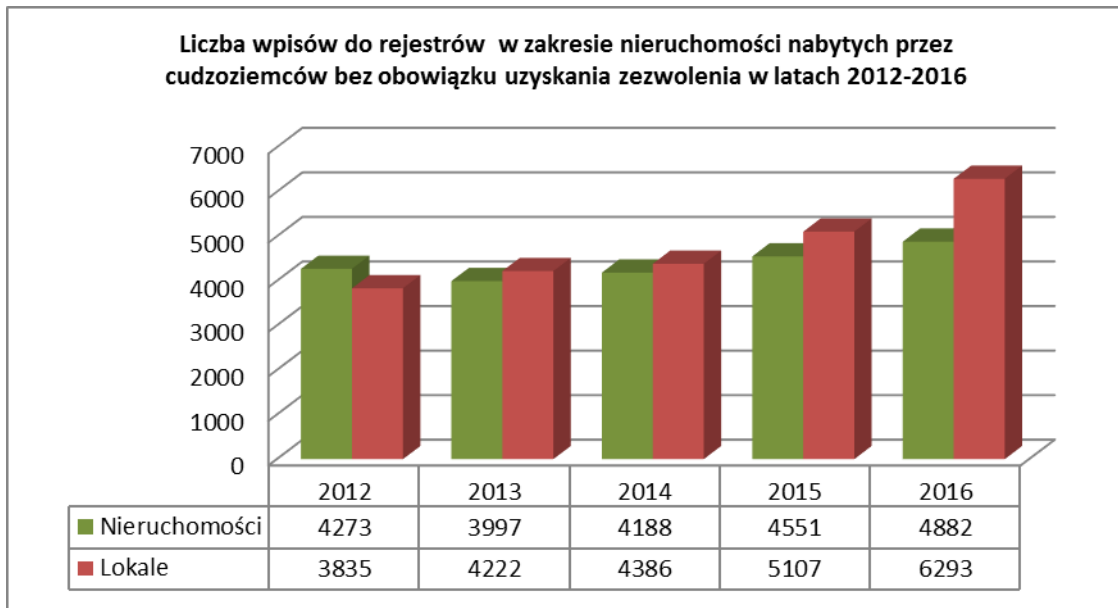
- **814** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **355 859,33 m²**,
- **5 479** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **288 851,17 m²**.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną wynosiła 59,5 m².

W ramach 4 882 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **670** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **486,30 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 670 transakcji, **142** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **82,06 ha** przez osoby prawne, natomiast **528** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **404,24 ha** dokonanych było przez osoby fizyczne.

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



Ogółem w 2016 r. zarejestrowano **11 175** transakcji nabycia przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności lokali bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 i ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- **art. 8 ust. 1 pkt 1** (dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) - zarejestrowano **2011** transakcji (w 2015 r. – 1485),
- **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 **611** transakcji (w 2015 r. – 434),

- **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 **152** transakcje (w 2015 r. – 157),
- **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 **112** transakcji (w 2015 r. – 139),
- **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 **41** transakcji (w 2015 r. – 136),
- **art. 8 ust. 1 pkt 5** (dot. nabycia przez osobę prawną, mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby fizyczne nie posiadające polskiego obywatelstwa lub osoby prawne mające siedzibę za granicą, na jej cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast) – **1** transakcję (w 2015 r. – 3),
- **art. 8 ust. 2** (dot. swobodnego nabywania nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej; 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, przy czym okresy te już upłynęły) – zarejestrowano **8 247** transakcji (w 2015 r. – 7 301).

W 2016 r. nie odnotowano, podobnie jak w latach poprzednich, transakcji zawartych bez obowiązku uzyskania zezwolenia, przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

- nabycia nieruchomości przez cudzoziemca będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym (pkt 6),
- nabycia lub objęcia przez bank będący osobą prawną mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemca, akcji lub udziałów w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych (pkt 7).

Obywatele i przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego przeważają wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce, a większość nieruchomości zostało nabytych na

podstawie **art. 8 ust. 2** ustawy. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego stanowią ok. **74 %** ogólnej liczby podmiotów, które nabyły nieruchomości w Polsce na podstawie transakcji nie wymagających zezwolenia. Przepis art. 8 ust. 2 ma charakter podmiotowy odnosząc się do kraju pochodzenia nabywcy (obywateli i przedsiębiorców z EOG i Szwajcarii), nie zaś do przedmiotu transakcji. W związku z tym wpisy do rejestru transakcji dokonanych na podstawie art. 8 ust. 2 dotyczą zarówno nabycia lokali, jak i nieruchomości gruntowych nabytych przez osoby fizyczne i prawne.

W roku 2016 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia korzystając ze zwolnień przewidzianych w art. 8 ust. 1 i 2 ustawy nabyli obywatele i przedsiębiorcy reprezentujący obywatelstwo bądź kapitał z: **Niemiec** (2666), **Ukrainy** (1527), **Wielkiej Brytanii** (693), **Holandii** (636) i **Francji** (520).

Natomiast odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2015, 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 (1028), Białorusi (211), Rosji (156), USA (96), Chin (75). Ponadto odnotowano 611 transakcji nabycia lokali o przeznaczeniu garażowym (na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1a**), których nabywcami podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych głównie byli obywatele: Ukrainy, Białorusi, Rosji, USA, Chin.

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy**. Najczęściej nabywcami byli obywatele Ukrainy (43), Wietnamu (29) oraz Rosji (14).

Znaczną liczbę wpisanych do rejestru transakcji stanowiły również przypadki nabywania nieruchomości przez małżeństwa, w których jeden z małżonków posiada obywatelstwo polskie, tj. na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy**. Najwięcej nieruchomości nabyły małżeństwa, w których jedno z małżonków posiadało obywatelstwo: ukraińskie (32), białoruskie (12) i rosyjskie (11).

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2016 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 naruszenia przez notariuszy tego terminu. Nadal, pomimo podejmowanych przez Ministra działań, odnotowuje się przypadki przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych po kilku latach od dokonania czynności, zazwyczaj po wezwaniu ze strony Ministra, który uzyskuje informację o nabyciu nieruchomości z innych źródeł (np. z dokumentów dostarczanych przez stronę w toku postępowania o wydanie zezwolenia). Dodać należy, iż do 2014 r. liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu systematycznie rosła, natomiast od roku 2015 odnotowuje się mniej przypadków naruszenia terminu przez notariuszy, i tak: w 2012 r. było to 337 aktów, w 2013 r. – 390, w 2014 r. – 449, w 2015 r. – 318, w 2016 r. - 189. Powyższe dane wskazują, iż prowadzone czynności nadzorcze odnoszą pozytywne efekty. Dochowanie obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz ma istotny wpływ na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

W związku z licznymi przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, tak jak co roku, skierował do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie (wraz z listą notariuszy, którzy dopuścili się naruszenia ustawy) oraz zwrócił się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zdyscyplinowania notariuszy w zakresie przestrzegania obowiązku przesyłania do ministra właściwego do spraw wewnętrznych aktów notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zarówno w przypadku nabycia nieruchomości za zezwoleniem, jak i bez zezwolenia. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie Minister Sprawiedliwości wskazał na wzmożony nadzór nad notariuszami polegający m.in. na wysłuchiwanie notariuszy dopuszczających się naruszeń oraz kierowaniu wniosków o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Zgodnie z przekazanymi informacjami w 2016 r. wysłuchano w trybie art. 58 ustawy – Prawo o notariacie 9 osób, przy czym do 8 notariuszy wystosowano pisma

nadzorcze, natomiast przeciwko jednemu notariuszowi skierowano wniosek o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego, który orzekł karę dyscyplinarną upomnienie. Ponadto w ramach czynności nadzorczych podjętych w 2016 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów sądów apelacyjnych, Prezesa Krajowej Rady Notarialnej oraz prezesów rad izb notarialnych pisma nadzorcze zobowiązujące do kontynuowania działań w celu całkowitego wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy. Zapewnił również o kontynuowaniu działań w zakresie wzmożonego nadzoru.

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

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

2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

Nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce wymaga co do zasady uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Zezwolenie jest niezbędne do zawarcia transakcji. Bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego (art. 5 ustawy), a nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne z mocy prawa (art. 6 ust. 1 ustawy).

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje 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), nie odnosi się natomiast do wymogów formalnych aktu notarialnego. Podkreślić należy, iż nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi zatem uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku gdy strony nie chcą uznać umowy za nieważną poprzez

złożenie stosownych oświadczeń, organ podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Wydanie przez sąd żądanego orzeczenia wiąże się z poniesieniem kosztów postępowania sądowego przez stronę. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z żądaniem stwierdzenia nieważności nabycia może wystąpić również, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa lub wojewoda.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. Jest to sankcja bezwzględnej nieważności czynności prawnej, co oznacza, że takiej czynności prawnej nie można konwalidować. Orzeczenie sądu o nieważności nabycia ma charakter wyłącznie deklaratoryjny, gdyż bezwzględna nieważność czynności prawnej następuje z mocy prawa. Oznacza to, że czynność sprzeczna z prawem jest nieważna od samego początku, tj. od chwili jej dokonania, a orzeczenie sądu tylko potwierdza ten fakt.

3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

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

W 2016 r. odnotowano **72** transakcje, zawarte z naruszeniem przepisów ustawy. Wśród tych spraw w **56** przypadkach wskutek działań podjętych przez Ministra, strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, składając oświadczenia, iż zawarta przez nie umowa jest nieważna, natomiast w pozostałych **16** sprawach Minister skierował do sądów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa.

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa sądy cywilne w 2016 r. wydały 7 prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca, także w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Część spraw nadal jest w toku.

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

Lp.	Położenie nieruchomości (województwo)	Powierzchnia nieruchomości (w ha lub m ²)	Rodzaj nieruchomości	obywatelstwo nabywcy / większościowy kapitał zagraniczny
1	podkarpackie	1,3017 ha	nieruchomość rolna	Szwecja
2	małopolskie	0,1600 ha	nieruchomość rolna	Wielka Brytania
3	dolnośląskie	0,5600 ha	nieruchomość rolna	Cypr
4	podkarpackie	0,5600 ha	nieruchomość rolna	Rosja
5	warmińsko-mazurskie	3,9079 ha	nieruchomość leśna	Francja
6	mazowieckie	0,3700 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
7	świętokrzyskie	3,7400 ha (udz. 0,25)	nieruchomość rolna	Niemcy
8	śląskie	0,0550 ha	nieruchomość „drugi dom”	Włochy
9	pomorskie	0,1300 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
10	mazowieckie	7,69 m ²	lokal niemieszkalny	Izrael
11	warmińsko-mazurskie	0,4143 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
12	mazowieckie	149,63 m ²	lokal niemieszkalny	Brytyjskie Wyspy Dziewicze
13	warmińsko-mazurskie	60,40 m ²	lokal mieszkalny - strefa	Ukraina
14	mazowieckie	3,2900 ha	nieruchomość leśna	Holandia
15	pomorskie	79,19 m ²	lokal mieszkalny - strefa	Ukraina
16	pomorskie	0,8906 ha	nieruchomość strefa	Białoruś
17	warmińsko-mazurskie	0,0147 ha	nieruchomość strefa	Białoruś
18	podkarpackie	30,7798 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
19	mazowieckie	0,2758 ha (udz. 0,0048)	nieruchomość – droga do lokalu	Chiny
20	dolnośląskie	0,0185 ha (udz. 0,0106)	nieruchomość – droga do lokalu	Ukraina
21	mazowieckie	1609 m ² (udz. 0,0125)	lokal użytkowy	Japonia
22	zachodniopomorskie	0,1389 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
23	dolnośląskie	0,3400 ha	nieruchomość rolna	Rumunia
24	lubelskie	1,7100 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
25	lubelskie	23,6300 ha	nieruchomość rolna- strefa	Ukraina
26	pomorskie	0,4700 ha	nieruchomość rolna	Holandia
27	małopolskie	0,0370 ha	nieruchomość – droga do lokalu	Ukraina
28	małopolskie	0,0370 ha	nieruchomość – droga do lokalu	Ukraina
29	mazowieckie	5,1000 ha	nieruchomość leśna	Holandia
30	mazowieckie	1720,83 m ² (udz. 0,0172)	lokal niemieszkalny	Armenia
32	małopolskie	0,2009 ha	nieruchomość rolna	Szwajcaria
33	mazowieckie	2,4500 ha	nieruchomość leśna	Holandia

34	mazowieckie	1,0400 ha	nieruchomość leśna	Holandia
35	mazowieckie	1,4441 ha	nieruchomość leśna	Holandia
36	mazowieckie	0,5200 ha	nieruchomość leśna	Holandia
37	mazowieckie	2,1300 ha	nieruchomość leśna	Holandia
38	mazowieckie	1,1400 ha	nieruchomość leśna	Holandia
39	łódzkie	0,1000 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
40	łódzkie	1,2600 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
41	łódzkie	0,3300 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
42	łódzkie	0,1500 ha	nieruchomość leśna	Niemcy
43	mazowieckie	2,5000 ha	nieruchomość leśna	Holandia
44	mazowieckie	0,6100 ha	nieruchomość leśna	Holandia
45	mazowieckie	0,2768 ha	nieruchomość leśna	Dania
46	śląskie	1,9298 ha (udz. 0,0074)	nieruchomość - droga do lokalu	Ukraina
47	mazowieckie	0,2830 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
48	łódzkie	1,5001 ha	nieruchomość rolna	Holandia
49	mazowieckie	0,6100 ha	nieruchomość	Ukraina
50	pomorskie	0,3951 ha	nieruchomość leśna	Wielka Brytania
51	mazowieckie	0,2758 ha (udz. 0,0048)	nieruchomość	Indie
52	małopolskie	0,2500 ha	nieruchomość rolna	Austria
53	kujawsko-pomorskie	1,3813 ha	nieruchomość leśna	Luxemburg
54	dolnośląskie	0,0867 ha	nieruchomość rolna	Bułgaria
55	kujawsko-pomorskie	0,3035 ha	nieruchomość rolna	Wielka Brytania
56	podkarpackie	2,1600 ha	nieruchomość rolna	Czechy

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

- nieruchomości rolnych i leśnych – 37 spraw (w tym 19 spraw dotyczyło nieruchomości o charakterze stricte leśnym),
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym – 6 spraw,
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu drogowym – 5 sprawy,
- lokali mieszkalnych – 2 sprawy,
- lokali użytkowych – 4 spraw,
- nieruchomości położone w strefie nadgranicznej – 2 sprawy.

Wśród 56 spraw, w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości 36 z nich stanowią sprawy, które dotyczą nabycia bez wymaganego zezwolenia nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (tj. naruszenie art. 8

ust. 2 pkt 1 ustawy). W pozostałych sprawach nabycie nieruchomości było nieważne z powodu nie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 ustawy, także w wyniku naruszenia art. 8 ust. 3. Po doprowadzeniu do stanu zgodnego z przepisami ustawy cudzoziemiec, który winien legitymować się zezwoleniem Ministra na nabycie nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia.

Ponadto w przypadku części transakcji dokonanych w latach ubiegłych, których czynności wyjaśniające zakończyły się w 2016 r. Minister poddał w wątpliwość prawidłowość nabycia nieruchomości.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2016 r. ponad 96%, czyli tak jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego blisko 74% tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy. Co za tym idzie liczba spraw, objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w kontekście spełnienia przez cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 ustawy, jest bardzo duża.

W tym kontekście warto odnotować, że przystąpienie Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej na warunkach przyjętych w Traktacie Akcesyjnym i związana z nimi swoboda nabywania nieruchomości przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, spowodowało, iż duża grupa cudzoziemców jest zwolniona z obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji. W tej sytuacji wzrosła rola prowadzonych rejestrów, które umożliwiają pozyskiwanie informacji w zakresie nabywania przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce. Prowadzenie przez Ministra rejestrów stanowi istotny instrument prawny umożliwiający monitorowanie obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców.

Rejestry prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji służą badaniu legalności nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2016 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż 781 transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Z tej liczby w 532 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy, z czego w 307 przypadkach były to transakcje z udziałem cudzoziemców z Unii Europejskiej. W przypadku 249 transakcji Minister, wobec braku woli stron transakcji do doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami ustawy, wystąpił z pozwami do sądów o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji.

CZĘŚĆ II

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

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

		Grunty	Grunty rolne i leśne	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Suma:
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	2215	528	4134	1345	8222
	Osoba Prawna	1997	142 ¹	441	373	2953
Suma:		4212	670	4575	1718	11175
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	236	36	73	29	374
	Osoba Prawna	0	37	0	0	37
Suma:		236	73	73	29	411
Suma:		4448	743	4648	1747	11586

	Grunty	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	4882	6293	11175
Za zezwoleniem	309	102	411
Suma:	5191	6395	11586

Tabela 2: Liczba wpisów oraz powierzchnia nieruchomości nabytych za zezwoleniem przez przedstawicielstwa dyplomatyczne państw obcych w Polsce

Kraj	Województwo	Liczba wpisów	Powierzchnia ha
Iran	MAZOWIECKIE	1	0,09
Suma:		1	0,09

¹ dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 5 ustawy oraz transakcji dokonanych po 1 maja 2016 r.

Tabela 3: 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 m2)	Lokale użytkowe (w m2)
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	239,33	404,24	246 005,94	42 845,23
	Osoba Prawna	2 357,59	82,06	44 653,31	311 206,02
Suma:		2 596,92	486,30	290 659,25	354 051,24
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	12,97	16,52	4 292,74	736,79
	Osoba Prawna	0,00	73,07	0,00	0,00
Suma:		12,67	89,59	4 292,74	736,79
Suma:		2 609,59	575,89	294 951,99	354 788,03

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m2)
Bez zezwolenia	3 083,22	644 710,50
Za zezwoleniem	102,26	5 029,52
Suma:	3 185,48	649 740,02

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	30,91	29,55	60,46	278,76	6,69	285,45	345,90
KUJAWSKO-POMORSKIE	10,10	6,72	16,81	107,06	19,53	126,59	143,40
LUBELSKIE	1,84	6,67	8,51	38,45	3,27	41,73	50,23
LUBUSKIE	23,00	72,29	95,28	91,36	3,79	95,14	190,42
ŁÓDZKIE	4,93	10,50	15,43	167,01	11,48	178,49	193,91
MAŁOPOLSKIE	17,89	17,59	35,48	101,10	2,23	103,33	138,82
MAZOWIECKIE	24,30	37,79	62,09	361,31	49,46	410,77	472,86
OPOLSKIE	16,04	45,29	61,32	84,53	5,89	90,42	151,75
PODKARPACKIE	5,48	16,77	22,25	43,17	0,52	43,69	65,94
PODLASKIE	2,89	5,69	8,58	28,10	0,00	28,10	36,68
POMORSKIE	26,13	21,56	47,69	142,64	3,85	146,49	194,18
ŚLĄSKIE	33,80	14,30	48,10	298,43	13,77	312,19	360,29
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,59	3,87	6,47	34,69	9,29	43,98	50,45
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	9,39	67,42	76,81	96,20	5,20	101,40	178,21
WIELKOPOLSKIE	17,57	34,93	52,50	272,68	9,61	282,28	334,78
ZACHODNIOPOMORSKIE	25,15	29,84	54,99	212,10	10,56	222,66	277,65
Suma:	252,00	420,76	672,75	2 357,59	155,14	2 512,72	3 185,48

Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Algieria	0,06		0,06				0,06
Angola	0,03		0,03				0,03
Arabia Saudyjska				0,17	0,00	0,17	0,17
Armenia	1,63	0,72	2,35				2,35
Australia	0,54	0,10	0,63				0,63
Austria	12,49	23,53	36,03	26,59	15,35	41,94	77,97
Azerbejdżan	0,0005	0,12	0,12	2,16		2,16	2,28
Bangladesz	0,09		0,09	0,24		0,24	0,33
Belgia	10,14	1,98	12,11	76,26	3,01	79,27	91,38
Białoruś	1,57	2,20	3,77	7,54	0,00	7,54	11,32
Brazylia	0,10		0,10				0,10
Bułgaria	1,07	0,56	1,63				1,63
Chiny	1,46	0,47	1,92	22,08	0,80	22,88	24,81
Chorwacja	0,61		0,61				0,61
Cypr	0,28		0,28	298,21	31,34	329,55	329,84
Czechy	4,77	8,42	13,19	80,94	0,81	81,76	94,95
Dania	2,37	6,15	8,51	46,49	8,55	55,04	63,56
Egipt	0,28	0,08	0,36	1,76		1,76	2,12
Estonia				0,60		0,60	0,60
Etiopia	0,07		0,07				0,07
Filipiny	0,002		0,002				0,002
Finlandia	0,26	0,14	0,39	5,08	5,82	10,90	11,29
Francja	8,10	11,44	19,53	134,21	4,77	138,99	158,52
Gibraltar				0,05		0,05	0,05
Grecja	0,55	0,12	0,67	4,71		4,71	5,38
Gruzja	0,00009		0,00009				0,00009
Gwinea	0,005		0,005				0,005
Hiszpania	2,76	0,10	2,86	22,48	0,40	22,88	25,74
Holandia	13,88	16,42	30,30	557,11	38,53	595,63	625,93
Indie	1,14	0,00	1,14	1,89	1,37	3,26	4,40
Irak	0,12	0,00	0,12				0,12
Iran				6,72		6,72	6,72
Irlandia	2,07	0,29	2,36	2,50	0,58	3,08	5,43
Islandia	0,14		0,14				0,14

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2016 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Izrael				0,78	0,08	0,86	0,86
Japonia	0,39		0,39	3,53		3,53	3,92
Jordania	0,14		0,14				0,14
Kanada	0,16		0,16	0,56	2,85	3,41	3,57
Kazachstan	0,16	0,07	0,24				0,24
Korea Południowa	0,35		0,35	10,87	0,91	11,78	12,13
Kuba	0,15		0,15				0,15
Liban					0,11	0,11	0,11
Libia		0,12	0,12				0,12
Lichtenstein				2,34		2,34	2,34
Litwa	1,53	0,16	1,69	1,02		1,02	2,71
Luxemburg	0,70		0,70	252,16	2,66	254,82	255,53
Łotwa	0,50	0,19	0,69	4,17		4,17	4,86
Malta				23,08		23,08	23,08
Meksyk	0,04		0,04				0,04
Mołdawia	0,15		0,15				0,15
Mongolia	1,03		1,03				1,03
Niemcy	105,54	283,15	388,69	468,19	24,94	493,13	881,82
Norwegia	1,76	0,72	2,48	10,20		10,20	12,68
Nowa Zelandia	0,11		0,11				0,11
Pakistan	0,24		0,24				0,24
Panama				0,34		0,34	0,34
Portugalia	1,39	0,17	1,56	6,56	0,59	7,16	8,72
Republika Południowej Afryki	0,03		0,03				0,03
Rosja	3,05	0,99	4,04				4,04
Rumunia	0,58	4,12	4,70	3,88		3,88	8,58
Serbia	0,20		0,20				0,20
Singapur	0,08		0,08	0,25		0,25	0,32
Słowacja	2,75	5,51	8,26	20,86	1,97	22,83	31,09
Słowenia	0,08	0,28	0,36				0,36
Syria	0,10		0,10	0,53		0,53	0,64
Szwajcaria	9,93	2,65	12,58	42,84		42,84	55,41
Szwecja	7,62	2,65	10,27	57,90	0,20	58,10	68,37
Tajwan	0,00	0,03	0,03	3,88		3,88	3,91
Tanzania	0,02		0,02				0,02
Tunezja	0,22		0,22				0,22
Turcja	0,49	3,99	4,47	1,47		1,47	5,95
Turkmenistan				1,48		1,48	1,48
Ukraina	8,99	17,75	26,74	3,67	3,86	7,53	34,27
USA	0,49	0,64	1,13	43,19	1,68	44,87	45,99
Węgry	0,99	0,95	1,94	4,03	2,20	6,23	8,18

Wielka Brytania	21,53	20,32	41,85	49,08	1,20	50,27	92,13
Wietnam	2,76	0,55	3,32	0,09		0,09	3,41
Włochy	11,19	2,91	14,10	42,54	0,57	43,10	57,21
Wyspy Dziewicze				0,07		0,07	0,07
Wyspy Marshalla				0,12		0,12	0,12
Zjednoczone Emiraty Arabskie				0,09		0,09	0,09
Suma:	252,00	420,76	672,75	2 357,59	155,14	2 512,72	3 185,48

Tabela 6: 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	5,10	0,73	5,83
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,69	5,81	7,50
LUBELSKIE	0,28	3,10	3,38
LUBUSKIE	0,01	1,99	2,00
ŁÓDZKIE	0,28	6,78	7,07
MAŁOPOLSKIE	1,12	1,89	3,01
MAZOWIECKIE	5,34	14,02	19,36
OPOLSKIE	1,59	4,57	6,16
PODKARPACKIE	1,79		1,79
PODLASKIE	1,24		1,24
POMORSKIE	2,21	0,80	3,01
ŚLĄSKIE	0,30	0,81	1,11
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,38	3,34	3,72
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	6,20	2,64	8,84
WIELKOPOLSKIE	0,57	1,80	2,37
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,38	2,04	3,42
Suma:	29,49	50,32	79,81

Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Australia	0,10		0,10
Austria	2,45	3,10	5,55
Belgia		0,40	0,40
Chiny	0,21	0,80	1,01
Cypr		5,13	5,13
Czechy	5,11	0,65	5,76
Egipt	0,08		0,08
Finlandia	0,14		0,14
Francja	0,82	2,84	3,66
Holandia	1,08	18,75	19,83
Indie		0,69	0,69
Kazachstan	0,07		0,07
Liban		0,11	0,11
Litwa	0,16		0,16
Luxemburg		1,43	1,43
Niemcy	13,74	13,83	27,57
Portugalia		0,59	0,59
Słowacja	1,02	0,34	1,35
Słowenia	0,28		0,28
Szwecja	0,09		0,09
Turcja	2,67		2,67
Ukraina	0,21		0,21
USA		1,68	1,68
Wielka Brytania	1,22		1,22
Włochy	0,05		0,05
Suma:	29,49	50,32	79,81

Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	27,28	28,82	56,10	270,26	6,69	276,95	333,05
KUJAWSKO-POMORSKIE	9,05	6,07	15,12	100,34	19,53	119,86	134,98
LUBELSKIE	1,45	3,56	5,00	30,80	3,19	33,99	38,99
LUBUSKIE	22,61	71,37	93,98	83,37	3,10	86,47	180,45
ŁÓDZKIE	3,51	10,15	13,66	156,07	11,38	167,44	181,11
MAŁOPOLSKIE	16,03	16,92	32,96	93,45	2,23	95,68	128,64
MAZOWIECKIE	12,87	22,41	35,27	347,77	42,06	389,83	425,10
OPOLSKIE	15,59	44,79	60,38	76,16	5,89	82,05	142,43
PODKARPACKIE	5,00	13,65	18,65	42,85	0,52	43,37	62,02
PODLASKIE	2,61	4,14	6,75	28,10	0,00	28,10	34,86
POMORSKIE	24,88	21,56	46,44	134,90	3,05	137,95	184,40
ŚLĄSKIE	32,36	14,30	46,66	283,68	12,86	296,53	343,20
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,51	3,87	6,39	33,66	9,29	42,95	49,34
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	9,12	67,21	76,33	85,86	3,52	89,39	165,72
WIELKOPOLSKIE	15,77	34,30	50,07	267,52	9,61	277,13	327,20
ZACHODNIOPOMORSKIE	24,92	29,79	54,70	209,27	10,56	219,82	274,53
Suma:	225,56	392,92	618,48	2 244,04	143,48	2 387,52	3 006,00

Tabela 9: 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	8,50	0,00	8,50
KUJAWSKO-POMORSKIE	6,72	0,00	6,72
LUBELSKIE	7,66	0,08	7,74
LUBUSKIE	7,99	0,69	8,67
ŁÓDZKIE	10,94	0,11	11,04
MAŁOPOLSKIE	7,65	0,00	7,65
MAZOWIECKIE	13,55	7,40	20,95
OPOLSKIE	8,37	0,00	8,37
PODKARPACKIE	0,32	0,00	0,32
POMORSKIE	7,74	0,80	8,54
ŚLĄSKIE	14,75	0,91	15,66
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,03	0,00	1,03
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	10,33	1,68	12,01
WIELKOPOLSKIE	5,16	0,00	5,16
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,84	0,00	2,84
Suma:	113,55	11,65	125,20

Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Austria	12,49	23,53	36,03	26,59	15,35	41,94	77,97
Belgia	10,14	1,98	12,11	76,26	3,01	79,27	91,38
Bułgaria	1,07	0,56	1,63				1,63
Chorwacja	0,61	0,00	0,61				0,61
Cypr	0,28	0,00	0,28	298,21	31,34	329,55	329,84
Czechy	4,77	8,42	13,19	80,94	0,81	81,76	94,95
Dania	2,37	6,15	8,51	46,49	8,55	55,04	63,56
Estonia				0,60	0,00	0,60	0,60
Finlandia	0,26	0,14	0,39	5,08	5,82	10,90	11,29
Francja	8,10	11,44	19,53	134,21	4,77	138,99	158,52
Grecja	0,55	0,12	0,67	4,71	0,00	4,71	5,38
Hiszpania	2,76	0,10	2,86	22,48	0,40	22,88	25,74
Holandia	13,88	16,42	30,30	557,11	38,53	595,63	625,93
Irlandia	2,07	0,29	2,36	2,50	0,58	3,08	5,43
Islandia	0,14	0,00	0,14				0,14
Lichtenstein				2,34	0,00	2,34	2,34
Litwa	1,53	0,16	1,69	1,02	0,00	1,02	2,71
Luxemburg	0,70	0,00	0,70	252,16	2,66	254,82	255,53
Łotwa	0,50	0,19	0,69	4,17	0,00	4,17	4,86
Malta				23,08	0,00	23,08	23,08
Niemcy	105,54	283,15	388,69	468,19	24,94	493,13	881,82
Norwegia	1,76	0,72	2,48	10,20	0,00	10,20	12,68
Portugalia	1,39	0,17	1,56	6,56	0,59	7,16	8,72
Rumunia	0,58	4,12	4,70	3,88	0,00	3,88	8,58
Słowacja	2,75	5,51	8,26	20,86	1,97	22,83	31,09
Słowenia	0,08	0,28	0,36				0,36
Szwajcaria	9,93	2,65	12,58	42,84	0,00	42,84	55,41
Szwecja	7,62	2,65	10,27	57,90	0,20	58,10	68,37
Węgry	0,99	0,95	1,94	4,03	2,20	6,23	8,18
Wielka Brytania	21,53	20,32	41,85	49,08	1,20	50,27	92,13
Włochy	11,19	2,91	14,10	42,54	0,57	43,10	57,21
Suma:	225,56	392,92	618,48	2 244,04	143,48	2 387,52	3 006,00

**Tabela 11: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce,
w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG
(wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
Arabia Saudyjska	0,17	0,00	0,17
Azerbejdżan	2,16	0,00	2,16
Bangladesz	0,24	0,00	0,24
Białoruś	7,54	0,00	7,54
Chiny	22,08	0,80	22,88
Egipt	1,76	0,00	1,76
Gibraltar	0,05	0,00	0,05
Indie	1,89	1,37	3,26
Iran	6,72	0,00	6,72
Izrael	0,78	0,08	0,86
Japonia	3,53	0,00	3,53
Kanada	0,56	2,85	3,41
Korea Południowa	10,87	0,91	11,78
Liban	0,00	0,11	0,11
Panama	0,34	0,00	0,34
Singapur	0,25	0,00	0,25
Syria	0,53	0,00	0,53
Tajwan	3,88	0,00	3,88
Turcja	1,47	0,00	1,47
Turkmenistan	1,48	0,00	1,48
Ukraina	3,67	3,86	7,53
USA	43,19	1,68	44,87
Wietnam	0,09	0,00	0,09
Wyspy Dziewicze	0,07	0,00	0,07
Wyspy Marshalla	0,12	0,00	0,12
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0,09	0,00	0,09
Suma:	113,55	11,65	125,20

Tabela 12: Powierzchnia i liczba wpisów nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma:	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma:
Armenia	2,08		2,08	8		8
Australia	0,10		0,10	1		1
Austria	4,94	0,25	5,19	22	2	24
Azerbejdżan	0,12		0,12	1		1
Belgia	1,48		1,48	3		3
Białoruś	1,18		1,18	4		4
Bułgaria	1,36		1,36	4		4
Chile	0,08		0,08	1		1
Czechy	0,30		0,30	3		3
Dania	0,34		0,34	1		1
Francja	1,26		1,26	3		3
Grecja	0,44		0,44	2		2
Holandia	0,56		0,56	1		1
Indie	0,41		0,41	5		5
Irlandia	1,00		1,00	1		1
Japonia	0,02		0,02	3		3
Jordania	0,008		0,008	1		1
Kanada	0,10		0,10	1		1
Litwa	0,004		0,00	1		1
Maroko	0,16		0,16	2		2
Mołdawia	0,04		0,04	1		1
Niemcy	32,03	0,36	32,39	88	1	89
Rosja	1,57		1,57	7		7
Rumunia	0,34		0,34	1		1
Serbia	0,18		0,18	1		1
Słowacja	0,16		0,16	1		1
Szwecja	2,91	0,05	2,96	6	1	7
Turcja	4,08		4,08	6		6
Ukraina	9,42		9,42	32		32
USA	1,53		1,53	5		5
Węgry	0,38		0,38	1		1
Wielka Brytania	2,56		2,56	8		8
Włochy	0,26		0,26	2		2
Suma:	71,40	0,66	72,06	227	4	231

Tabela 13: Powierzchnia i liczba wpisów nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia w okresie od 1 maja 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma:	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma:
Armenia	0,26		0,26	2		2
Austria	22,25	12,25	34,50	47	4	51
Belgia	1,98	0,55	2,53	15	2	17
Białoruś	0,53		0,53	2		2
Bułgaria	0,16		0,16	2		2
Chiny	0,46	0,80	1,26	2	1	3
Cypr		5,44	5,44		3	3
Czechy	7,59	0,81	8,40	10	2	12
Dania	6,15	6,23	12,38	2	2	4
Finlandia	0,14	0,17	0,31	1	1	2
Francja	11,44	2,84	14,28	23	3	26
Hiszpania	0,10		0,10	1		1
Holandia	16,42	20,75	37,17	19	21	40
Indie		0,69	0,69		3	3
Irlandia	0,29	0,27	0,56	2	1	3
Izrael		0,08	0,08		1	1
Kazachstan	0,07		0,07	1		1
Korea Południowa		0,91	0,91		2	2
Liban		0,11	0,11		1	1
Libia	0,12		0,12	1		1
Litwa	0,16		0,16	1		1
Luxemburg		1,12	1,12		9	9
Łotwa	0,19		0,19	1		1
Niemcy	269,55	19,96	289,52	246	66	312
Norwegia	0,72		0,72	2		2
Portugalia	0,17	0,59	0,76	2	3	5
Rosja	0,45		0,45	2		2
Rumunia	3,78		3,78	4		4
Słowacja	5,51	1,19	6,70	17	4	21
Słowenia	0,28		0,28	1		1
Szwajcaria	2,65		2,65	2		2
Szwecja	0,64	0,20	0,84	4	1	5
Ukraina	1,03	3,86	4,90	8	5	13
USA	0,09	1,68	1,77	1	1	2
Węgry	0,95		0,95	1		1
Wielka Brytania	19,56	1,20	20,75	28	4	32
Wietnam	0,55		0,55	3		3
Włochy	2,91	0,01	2,92	17	1	18
Suma:	377,16	81,71	458,86	470	141	611

**Tabela 14: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia
(wg województw)**

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)		Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)		
DOLNOŚLĄSKIE	36 252,99	5 425,80	41 678,79	4 163,10	11 375,49	15 538,59	57 217,38
KUJAWSKO-POMORSKIE	5 861,02	631,22	6 492,24	1 639,06	1 173,56	2 812,62	9 304,86
LUBELSKIE	5 165,23	501,78	5 667,00	186,74	1 155,53	1 342,27	7 009,27
LUBUSKIE	3 711,66	729,42	4 441,07	675,61	1 516,41	2 192,03	6 633,10
ŁÓDZKIE	5 910,28	951,17	6 861,45	978,62	34 619,75	35 598,37	42 459,82
MAŁOPOLSKIE	38 615,77	5 755,35	44 371,12	6 471,85	48 358,60	54 830,45	99 201,57
MAZOWIECKIE	83 722,15	18 501,16	102 223,31	22 224,63	169 217,02	191 441,65	293 664,95
OPOLSKIE	3 712,69	143,27	3 855,96	499,13	0,00	499,13	4 355,09
PODKARPACKIE	3 757,18	311,25	4 068,43	104,47	163,73	268,20	4 336,63
PODLASKIE	3 304,35	480,46	3 784,81	270,50	92,87	363,37	4 148,18
POMORSKIE	14 965,52	3 340,87	18 306,40	2 199,70	21 940,81	24 140,51	42 446,91
ŚLĄSKIE	17 238,79	1 045,90	18 284,69	2 694,84	15 271,23	17 966,06	36 250,76
ŚWIĘTOKRZYSKIE	914,01	183,52	1 097,53				1 097,53
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	3 014,26	447,82	3 462,08	38,65	1 716,38	1 755,03	5 217,11
WIELKOPOLSKIE	10 583,03	1 424,75	12 007,79	1 387,34	3 596,57	4 983,91	16 991,70
ZACHODNIOPOMORSKIE	13 569,75	3 708,27	17 278,02	1 119,08	1 008,06	2 127,14	19 405,16
Suma:	250 298,68	43 582,02	293 880,69	44 653,31	311 206,02	355 859,33	649 740,02

Tabela 15: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)		Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)		
Albania	98,50	25,70	124,20				124,20
Algieria	161,14	12,37	173,51				173,51
Angola	32,01	0,00	32,01				32,01
Arabia Saudyjska	243,34	109,56	352,90				352,90
Argentyna	93,33	43,89	137,22				137,22
Armenia	1 611,24	239,06	1 850,30				1 850,30
Australia	1 059,06	84,27	1 143,33				1 143,33
Austria	6 248,77	2 967,16	9 215,93	320,09	83,57	403,66	9 619,59
Autonomia Palestyńska	117,22	23,44	140,66				140,66
Azerbejdżan	578,40	390,96	969,35				969,35
Belgia	2 965,94	755,86	3 721,80	185,85	97,51	283,36	4 005,15
Bezpaństwowiec	218,41	0,00	218,41				218,41
Białoruś	11 538,09	2 740,63	14 278,71	52,30	0,00	52,30	14 331,01
Bośnia i Hercegowina	58,85	25,11	83,96				83,96
Brazylia	604,24	115,67	719,92				719,92
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				44,28	91,80	136,08	136,08
Bułgaria	1 235,94	322,40	1 558,34	69,88	0,00	69,88	1 628,22
Chile	267,70	0,00	267,70				267,70
Chiny	5 728,97	1 114,86	6 843,83	265,43	403,24	668,67	7 512,50
Chorwacja	770,27	255,34	1 025,61	96,43	0,00	96,43	1 122,04
Cypr	34,65	0,00	34,65	7 367,65	43 483,51	50 851,16	50 885,81
Czarnogóra	135,62	0,00	135,62				135,62
Czechy	2 330,06	284,24	2 614,31	1 311,74	734,59	2 046,33	4 660,63
Dania	2 115,57	569,60	2 685,17	915,85	4 199,47	5 115,32	7 800,49
Demokratyczna Republika Konga	49,63	0,00	49,63				49,63
Egipt	495,90	43,63	539,53				539,53
Estonia	0,00	23,99	23,99	439,13	35,07	474,20	498,19
Etiopia	38,56	0,00	38,56				38,56
Filipiny	162,65	70,70	233,35				233,35
Finlandia	1 372,62	243,31	1 615,93				1 615,93
Francja	12 200,15	1 661,17	13 861,32	1 776,06	20 539,13	22 315,19	36 176,51
Ghana	33,95	0,00	33,95				33,95
Grecja	743,45	255,33	998,78				998,78
Gruzja	126,75	24,44	151,19				151,19

Gwinea	48,50	0,00	48,50				48,50
Hiszpania	5 088,16	734,95	5 823,12	2 377,32	19 734,72	22 112,04	27 935,16
Holandia	2 717,01	403,02	3 120,02	1 667,54	146 290,34	147 957,88	151 077,90
Hongkong	25,48	0,00	25,48				25,48
Indie	2 266,88	336,71	2 603,58	203,88	52,30	256,18	2 859,76
Indonezja	89,59	50,89	140,48				140,48
Irak	108,77	0,00	108,77				108,77
Iran	354,19	59,87	414,06				414,06
Irlandia	1 431,76	169,78	1 601,54	365,19	221,16	586,35	2 187,89
Izrael	4 259,54	584,66	4 844,20	10 089,10	1 158,73	11 247,83	16 092,04
Japonia	951,21	198,50	1 149,70	23,75	0,00	23,75	1 173,45
Kamerun	33,44	0,00	33,44				33,44
Kanada	1 601,38	114,23	1 715,62	45,71	24,78	70,49	1 786,11
Katar	111,39	0,00	111,39				111,39
Kazachstan	625,27	98,56	723,82				723,82
Kolumbia	86,19	0,00	86,19				86,19
Kongo	76,69	0,00	76,69				76,69
Korea Południowa	1 342,99	286,41	1 629,40				1 629,40
Kuwejt	35,28	0,00	35,28				35,28
Liban	80,67	26,55	107,22				107,22
Libia	419,76	0,00	419,76				419,76
Lichtenstein	65,16	2,17	67,33	207,47	0,00	207,47	274,80
Litwa	2 221,27	151,55	2 372,82	51,00	65,82	116,82	2 489,64
Luxemburg	80,87	0,00	80,87	1 120,11	48 349,27	49 469,38	49 550,25
Łotwa	248,24	9,65	257,89	254,18	0,00	254,18	512,07
Macedonia	229,29	50,15	279,44				279,44
Madagaskar	59,29	0,00	59,29				59,29
Malezja				197,96	0,00	197,96	197,96
Malta	153,04	72,97	226,01				226,01
Maroko	230,90	64,66	295,56				295,56
Mauritius	34,85	0,00	34,85				34,85
Meksyk	540,44	87,17	627,61				627,61
Mołdawia	812,72	48,22	860,94				860,94
Mongolia	344,69	69,51	414,20				414,20
Nepal	64,30	0,00	64,30				64,30
Niemcy	40 250,18	7 782,40	48 032,58	2 830,34	3 005,04	5 835,38	53 867,96
Nigeria	269,30	28,85	298,15				298,15
Nikaragua	147,20	15,03	162,22				162,22
Norwegia	2 225,55	321,82	2 547,36	1 337,03	15 900,14	17 237,18	19 784,54
Nowa Zelandia	138,38	29,24	167,62				167,62
Pakistan	248,06	0,00	248,06				248,06
Paragwaj	46,64	23,59	70,23				70,23

Portugalia	2 469,21	610,20	3 079,41	0,00	28,81	28,81	3 108,22
Republika Południowej Afryki	309,77	45,15	354,92				354,92
Rosja	8 644,41	1 362,01	10 006,42	161,10	323,20	484,30	10 490,72
Rumunia	1 657,57	94,73	1 752,29	0,00	129,07	129,07	1 881,36
Serbia	238,93	54,10	293,03				293,03
Seszele				74,00	0,00	74,00	74,00
Sierra Leone	27,96	0,00	27,96				27,96
Singapur	170,70	63,50	234,20	0,00	445,90	445,90	680,10
Słowacja	2 219,86	314,71	2 534,57	549,79	0,00	549,79	3 084,36
Słowenia	380,33	50,16	430,49				430,49
Sri Lanka	72,01	0,00	72,01				72,01
Syria	206,79	63,36	270,15				270,15
Szwajcaria	1 712,89	233,24	1 946,13	0,00	1 331,26	1 331,26	3 277,38
Szwecja	7 571,70	1 298,40	8 870,10	431,66	26,64	458,30	9 328,40
Tajwan	1 114,74	71,66	1 186,40				1 186,40
Tanzania	88,55	0,00	88,55				88,55
Tunezja	523,04	78,58	601,62				601,62
Turcja	2 753,38	256,49	3 009,87				3 009,87
Turkmenistan	217,44	0,00	217,44				217,44
Ukraina	60 862,24	8 309,93	69 172,16	3 256,22	1 943,52	5 199,74	74 371,90
USA	6 151,30	1 013,55	7 164,86	444,80	223,43	668,22	7 833,08
Uzbekistan	447,08	50,20	497,28	71,15	0,00	71,15	568,43
Wenezuela	55,69	14,35	70,03				70,03
Węgry	1 189,70	219,70	1 409,40				1 409,40
Wielka Brytania	13 690,82	1 840,03	15 530,85	4 165,73	1 178,44	5 344,17	20 875,02
Wietnam	3 358,50	1 066,34	4 424,84	23,14	0,00	23,14	4 447,98
Włochy	10 423,38	2 247,80	12 671,18	1 516,02	1 105,57	2 621,59	15 292,77
Wyspy Turks i Caicos				138,75	0,00	138,75	138,75
Zimbabwe	105,26	0,00	105,26				105,26
Zjednoczone Emiraty Arabskie				205,69	0,00	205,69	205,69
Suma:	250 298,68	43 582,02	293 880,69	44 653,31	311 206,02	355 859,33	649 740,02

Tabela 16: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast)

Miejscowość	Osoba Fizyczna				Suma:		Osoba Prawna				Suma:		Suma	Suma
	Lokale mieszkalne (w m2)		Lokale użytkowe (w m2)		Powierzchnia m2	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m2)		Lokale użytkowe (w m2)		Powierzchnia m2	Liczba wpisów		
Gdańsk	6 456,34	112	2 522,07	31	8 978,41	143	1 492,17	20	8 613,68	9	10 105,85	29	19 084,27	172
Gdynia	2 947,26	46	324,36	11	3 271,61	57	36,32	2	0,00	0	36,32	2	3 307,93	59
Gorzów Wielkopolski	563,25	11	126,41	3	689,66	14	143,79	3	157,87	2	301,67	5	991,33	19
Kraków	34 995,12	603	5 418,67	214	40 413,79	817	6 149,50	93	47 259,11	106	53 408,61	199	93 822,41	1016
Łódź	5 087,23	94	935,17	12	6 022,40	106	798,07	5	18 472,44	7	19 270,51	12	25 292,91	118
Poznań	6 710,50	110	998,83	37	7 709,33	147	1 048,66	13	2 346,96	5	3 395,62	18	11 104,94	165
Szczecin	3 650,35	65	437,99	16	4 088,35	81	274,27	4	617,49	6	891,76	10	4 980,11	91
Świnoujście	2 282,77	42	1 262,50	39	3 545,27	81	0,00	0	33,60	1	33,60	1	3 578,87	82
Warszawa	69 705,37	1105	17 306,01	556	87 011,37	1661	21 245,21	151	168 260,75	151	189 505,96	302	276 517,33	1963
Wrocław	26 575,10	454	4 601,91	143	31 177,01	597	3 130,44	35	10 634,64	17	13 765,08	52	44 942,09	649
Zakopane	665,00	9	124,73	4	789,73	13	196,34	4	49,51	1	245,84	5	1 035,57	18
Suma:	159 638,29	2651	34 058,65	1066	193 696,93	3717	34 514,76	330	256 446,05	305	290 960,82	635	484 657,75	4352

Tabela 17: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	ART. 8 UST. 1 PKT. 1	ART. 8 UST. 1 PKT. 1a	ART. 8 UST. 1 PKT. 2	ART. 8 UST. 1 PKT. 3	ART. 8 UST. 1 PKT. 4	ART. 8 UST. 1 PKT. 5	ART. 8 UST. 2	Suma:
Albania	1	1						2
Algieria	4	1	1					6
Angola	1							1
Arabia Saudyjska	4	4					1 ¹	9
Argentyna	1	2						3
Armenia	24	9	12	5				50
Australia	18	2		1				21
Austria					7		344	351
Autonomia Palestyńska	2	1						3
Azerbejdżan	8	3	1	1			1 ¹	14
Bangladesz				2			2 ¹	4
Belgia							235	235
Bezpaństwowiec	3							3
Białoruś	211	88	7	12	2		7 ¹	327
Bośnia i Hercegowina	1	1						2
Brazylia	11	5						16
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	1						3 ¹	4
Bułgaria			1				55	56
Chile	3							3
Chiny	75	33	3	1	1		13 ¹	126
Chorwacja							26	26
Cypr							351	351
Czarnogóra	2							2
Czechy			1				171	172
Dania							143	143
Demokratyczna Republika Konga	1							1
Egipt	7	3	1	1			1 ¹	13
Estonia							12	12
Etiopia	1			1				2
Filipiny	3	2		3				8
Finlandia							49	49
Francja							520	520
Ghana	1							1
Gibraltar							1 ¹	1
Grecja				1			34	35
Gruzja	2	1						3
Gwinea	1			1				2
Hiszpania							183	183

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2016 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Holandia							636	636
Hongkong	1							1
Indie	35	14	6	1			7	63
Indonezja	1	1						2
Irak	2							2
Iran	7	2					1	10
Irlandia							80	80
Islandia							2	2
Izrael	43	16					45 ¹	104
Japonia	13	4	3	1			2 ¹	23
Jordania			1	1				2
Kamerun	1							1
Kanada	28	4			2		5 ¹	39
Katar	2							2
Kazachstan	14	3	6	3				26
Kolumbia	2							2
Kongo	1							1
Korea Południowa	14	8	2				13 ¹	37
Kuba				4				4
Kuwejt	1							1
Liban	2	1					1 ¹	4
Libia	6		1					7
Lichtenstein							5	5
Litwa							76	76
Luxemburg							254	254
Łotwa							22	22
Macedonia	6	3						9
Madagaskar	1							1
Malezja	1							1
Malta							7	7
Maroko	4	3						7
Mauritius	1							1
Meksyk	7	4	2	1				14
Mołdawia	8	1	4	1				14
Mongolia	4	3	1	1				9
Nepal	1							1
Niemcy			3		19	1	2643	2666
Nigeria	5	1						6
Nikaragua	3	1						4
Norwegia							98	98
Nowa Zelandia	2	1						3
Pakistan	4							4
Panama							1 ¹	1
Paragwaj	1	1						2
Portugalia							99	99

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2016 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Republika Południowej Afryki	4	3						7
Rosja	156	48	14	11	1		8 ¹	238
Rumunia				1			65	66
Serbia	3	1		1				5
Seszele	1							1
Sierra Leone	1							1
Singapur	1	1					6 ¹	8
Słowacja							179	179
Słowenia							11	11
Sri Lanka	1							1
Syria	3	1					1 ¹	5
Szwajcaria							99	99
Szwecja			1		1		295	297
Tajwan	11	2					1 ¹	14
Tanzania				1				1
Tunezja	6	2		7				15
Turcja	34	8	7	2			4 ¹	55
Turkmenistan	4						1 ¹	5
Ukraina	1028	257	43	32	6		161 ¹	1527
USA	96	34	1	5			43 ¹	179
Uzbekistan	9	2						11
Wenezuela	1	1						2
Węgry							61	61
Wielka Brytania				2	2		689	693
Wietnam	44	24	29	8			3 ¹	108
Włochy			1				465	466
Wyspy Dziewicze							1 ¹	1
Wyspy Marshalla							1 ¹	1
Wyspy Turks i Caicos	1							1
Zjednoczone Emiraty Arabskie							4 ¹	4
Suma:	2011	611	152	112	41	1	8247	11175

¹dotyczy nabycia nieruchomości gruntowych i lokali przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG

Tabela 18: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw)

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE		7	7		103,18	103,18
LUBUSKIE	1	2	3	36,08	5,37	41,46
ŁÓDZKIE		2	2		0,36	0,36
MAŁOPOLSKIE		1	1		0,41	0,41
MAZOWIECKIE	1	6	7	1,08	36,68	37,76
OPOLSKIE	1	1	2	0,44	12,08	12,52
PODKARPACKIE	1	3	4	0,01	40,98	40,99
PODLASKIE		2	2		7,68	7,68
POMORSKIE	3	2	5	705,61	64,27	769,88
ŚLĄSKIE	2		2	0,79		0,79
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1		1	39,19		39,19
WIELKOPOLSKIE		5	5		15,30	15,30
ZACHODNIOPOMORSKIE		3	3		107,83	107,83
Suma:	9	32	41	783,21	394,14	1 177,35

Tabela 19: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw)

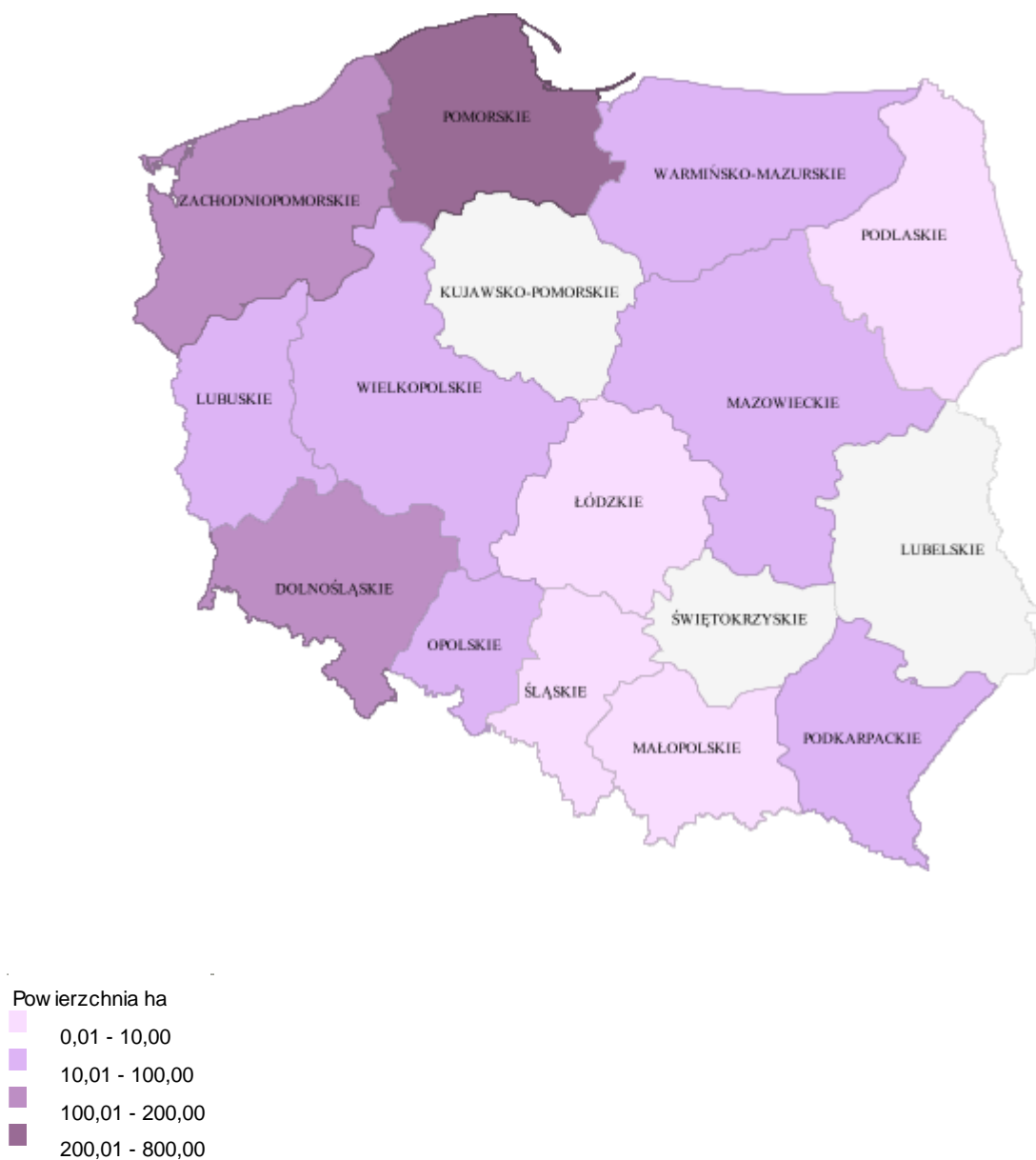


Tabela 20: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		2	2		0,99	0,99
Belgia	2	1	3	392,14	0,35	392,49
Cypr		2	2		20,63	20,63
Czechy		2	2		56,45	56,45
Dania		3	3		171,27	171,27
Estonia		1	1		5,00	5,00
Francja		1	1		6,70	6,70
Holandia	1	8	9	1,08	87,22	88,31
Irlandia	1		1	0,44		0,44
Luxemburg		3	3		8,80	8,80
Niemcy	3	3	6	388,80	26,40	415,21
Norwegia		2	2		1,11	1,11
Szwecja		2	2		7,68	7,68
Ukraina	1	1	2	0,01	0,27	0,28
Włochy	1	1	2	0,73	1,26	1,99
Suma:	9	32	41	783,21	394,14	1 177,35

Tabela 21: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw)

Województwo	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE		25,45	25,45
LUBUSKIE	36,08		36,08
MAZOWIECKIE		0,62	0,62
POMORSKIE	703,63	63,89	767,52
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	39,19		39,19
WIELKOPOLSKIE		2,94	2,94
ZACHODNIOPOMORSKIE		107,20	107,20
Suma:	778,90	200,10	979,00

Tabela 22: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw)

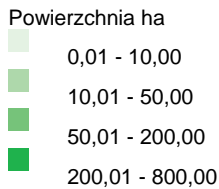
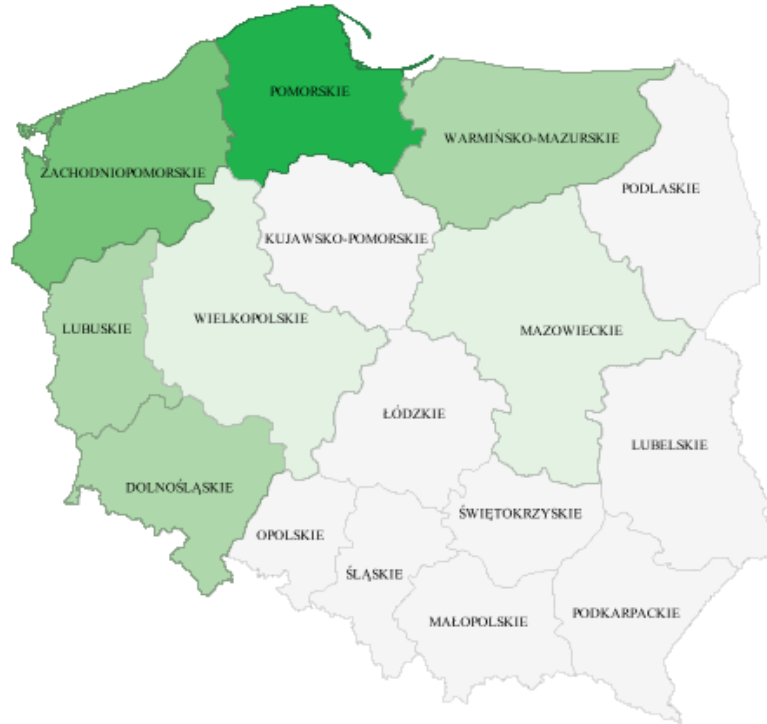


Tabela 23: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		0,62	0,62
Belgia	390,44		390,44
Dania		171,09	171,09
Holandia		2,94	2,94
Niemcy	388,46	25,45	413,91
Suma:	778,90	200,10	979,00

Tabela 24: Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Armenia	0,47	0,78	1,26				1,26
Austria	1,85	1,68	3,52	16,72	1,76	18,48	22,00
Bangladesz	0,0003	0,00	0,0003				0,0003
Belgia	17,64	1,89	19,53	11,89	0,00	11,89	31,42
Białoruś	0,80	0,00	0,80	4,67	0,00	4,67	5,47
Bułgaria	0,005	0,00	0,005	0,00	0,18	0,18	0,19
Chiny	0,66	0,00	0,66	6,62	0,73	7,35	8,01
Cypr	0,03	0,00	0,03	140,69	9,22	149,91	149,95
Czechy	1,29	0,00	1,29	54,04	0,08	54,12	55,40
Dania	1,32	0,34	1,66	11,18	0,00	11,18	12,84
Egipt				0,01	0,00	0,01	0,01
Estonia	0,04	0,00	0,04				0,04
Finlandia	0,10	0,00	0,10	0,21	0,47	0,68	0,78
Francja	0,98	0,26	1,24	65,79	0,14	65,93	67,17
Grecja	0,22	0,32	0,54				0,54
Hiszpania	0,50	0,10	0,60	17,09	0,00	17,09	17,69
Holandia	3,03	0,56	3,59	257,31	11,18	268,49	272,09
Indie	0,00	0,13	0,13				0,13
Irlandia	0,03	0,30	0,32	4,56	0,00	4,56	4,89
Izrael	0,005	0,00	0,01	3,46	0,00	3,46	3,47
Japonia	0,0001	0,00	0,0001	50,00	0,00	50,00	50,00
Kamerun	0,50	0,00	0,50				0,50
Kanada				0,04	0,41	0,45	0,45
Korea Południowa	0,00	0,15	0,15	6,78	0,00	6,78	6,93
Lichtenstein				0,007	0,00	0,01	0,01
Litwa	1,09	0,00	1,09	0,46	0,00	0,46	1,54
Luxemburg				192,44	0,00	192,44	192,44
Łotwa	0,04	0,00	0,04				0,04
Malta				2,81	0,00	2,81	2,81
Mongolia	0,09	0,00	0,09				0,09
Niemcy	28,34	7,02	35,36	181,31	13,24	194,56	229,92
Nigeria				0,28	0,00	0,28	0,28
Norwegia	0,16	0,00	0,16	3,75	0,00	3,75	3,90
Portugalia				1,12	0,00	1,12	1,12
Rosja	1,12	1,27	2,39	3,62	0,00	3,62	6,01
Rumunia	0,21	0,00	0,21				0,21
Seszele				0,07	0,00	0,07	0,07

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2016 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Słowacja	2,12	0,00	2,12	17,01	0,00	17,01	19,13
Słowenia				0,30	0,00	0,30	0,30
Syria	0,06	0,00	0,06				0,06
Szwajcaria	0,23	0,00	0,23	41,59	0,00	41,59	41,82
Szwecja	7,56	0,55	8,11	6,28	1,43	7,71	15,82
Tajlandia	0,15	0,00	0,15				0,15
Tunezja	0,13	0,00	0,13				0,13
Turcja	0,50	0,09	0,60				0,60
Ukraina	1,44	2,96	4,40	3,68	0,00	3,68	8,08
USA	0,20	0,84	1,05	8,54	5,29	13,83	14,88
Węgry	0,69	0,00	0,69	0,03	0,00	0,03	0,72
Wielka Brytania	3,39	0,51	3,91	17,80	0,00	17,80	21,70
Wietnam	0,35	0,00	0,35				0,35
Włochy	0,75	0,21	0,97	29,47	0,00	29,47	30,44
Suma:	78,10	19,97	98,07	1 161,63	44,14	1 205,77	1 303,84

Tabela 25: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych (w m²) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
Andora				46,61	15,35	61,96	61,96
Armenia	331,31	125,25	456,55				456,55
Australia	157,20	0,00	157,20				157,20
Austria	618,80	796,39	1 415,20	1 511,00	450,33	1 961,33	3 376,53
Azerbejdżan	64,45	0,00	64,45				64,45
Bangladesz	44,40	0,00	44,40				44,40
Belgia	363,24	60,23	423,47	200,88	76,75	277,63	701,10
Bezpaństwowiec	42,39	0,00	42,39				42,39
Białoruś	1 245,85	148,35	1 394,20				1 394,20
Brazylia	223,59	21,05	244,64				244,64
Chiny	936,88	118,92	1 055,80				1 055,80
Chorwacja	0,00	17,74	17,74	1 402,70	398,62	1 801,32	1 819,06
Cypr				530,19	27 616,07	28 146,26	28 146,26
Czechy	571,03	0,00	571,03	132,56	64,47	197,03	768,06
Dania	558,96	41,78	600,74	134,90	64,20	199,10	799,84
Egipt	0,00	27,30	27,30				27,30
Ekwador	72,62	0,00	72,62				72,62
Estonia				193,38	53,86	247,24	247,24
Filipiny	56,60	0,00	56,60				56,60
Finlandia				48,37	0,00	48,37	48,37
Francja	1 690,68	836,89	2 527,57	279,68	8 399,42	8 679,10	11 206,67
Gwinea	51,94	26,32	78,26				78,26
Hiszpania	261,67	2,00	263,67	230,68	7 107,26	7 337,94	7 601,61
Holandia	1 020,85	166,25	1 187,10	2 731,13	133 588,94	136 320,07	137 507,17
Indie	320,43	50,66	371,09				371,09
Irak	162,62	25,20	187,82				187,82
Irlandia	302,70	27,02	329,72	51,20	92,77	143,97	473,69
Izrael	539,38	215,18	754,55	0,00	2 988,08	2 988,08	3 742,63
Japonia	122,76	0,00	122,76				122,76
Jordania	36,60	0,00	36,60				36,60
Kanada	129,13	0,00	129,13				129,13
Kazachstan	179,90	24,06	203,96				203,96
Kirgistan	79,37	0,00	79,37				79,37
Kolumbia	100,61	0,00	100,61				100,61
Kongo	45,33	0,00	45,33				45,33
Korea Południowa	297,29	0,00	297,29				297,29
Kuwejt	115,90	27,34	143,24				143,24

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2016 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Litwa	476,63	45,37	522,00	0,00	599,60	599,60	1 121,60
Luxemburg				0,00	8 897,28	8 897,28	8 897,28
Łotwa	151,77	13,35	165,12				165,12
Malta	56,30	30,49	86,79				86,79
Mongolia	53,10	0,00	53,10				53,10
Niemcy	5 064,84	1 159,09	6 223,93	383,07	2 241,35	2 624,42	8 848,34
Nigeria	72,90	0,00	72,90				72,90
Norwegia	289,86	59,61	349,47	95,70	0,00	95,70	445,17
Nowa Zelandia	47,60	0,00	47,60				47,60
Portugalia	29,25	24,83	54,08	0,00	2 731,28	2 731,28	2 785,36
Rosja	978,99	169,78	1 148,77	0,00	130,76	130,76	1 279,53
Rumunia	396,12	0,00	396,12				396,12
Serbia	98,45	11,11	109,56				109,56
Seszele				52,70	31,24	83,94	83,94
Słowacja	449,84	34,07	483,91	137,09	0,00	137,09	621,00
Sri Lanka	50,06	0,00	50,06				50,06
Sudan	89,71	0,00	89,71				89,71
Syria	0,00	40,35	40,35				40,35
Szwajcaria	114,54	0,00	114,54	122,17	0,00	122,17	236,71
Szwecja	919,02	30,56	949,57				949,57
Tajwan	0,00	125,86	125,86				125,86
Turcja	253,57	0,00	253,57				253,57
Ukraina	5 993,74	1 552,08	7 545,82	317,86	622,45	940,31	8 486,13
USA	1 408,15	381,16	1 789,31	306,31	177,14	483,45	2 272,76
Wenezuela	83,67	0,00	83,67				83,67
Węgry	233,06	108,09	341,15	0,00	129,07	129,07	470,22
Wielka Brytania	2 033,05	428,59	2 461,64	1 110,10	2 641,88	3 751,98	6 213,63
Wietnam	945,00	157,31	1 102,31				1 102,31
Włochy	1 921,54	505,05	2 426,58	418,61	9 609,98	10 028,59	12 455,17
Zjednoczone Emiraty Arabskie				153,17	0,00	153,17	153,17
Suma:	32 955,22	7 634,67	40 589,89	10 590,06	208 728,15	219 318,21	259 908,10

Tabela 26: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2016 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		1	1		31,87	31,87
Belgia		4	4		21,03	21,03
Cypr		20	20		176,20	176,20
Czechy	1	2	3	0,40	1,56	1,95
Dania		4	4		112,68	112,68
Finlandia		2	2		10,06	10,06
Francja		1	1		11,40	11,40
Hiszpania		2	2		2,06	2,06
Holandia	1	24	25	6,54	1 197,18	1 203,72
Irlandia	1		1	2,28		2,28
Islandia		1	1		3,27	3,27
Izrael		1	1		1,18	1,18
Kanada		2	2		1,21	1,21
Luxemburg		13	13		572,20	572,20
Niemcy	5	6	11	4 995,44	7,50	5 002,94
Portugalia		1	1		0,05	0,05
Republika Południowej Afryki	1		1	0,24		0,24
Słowacja	1	1	2	1,61	50,00	51,61
Szwajcaria		3	3		13,16	13,16
Ukraina	2		2	0,02		0,02
Wielka Brytania	2	5	7	1,78	501,78	503,56
Włochy	3	3	6	3,15	8,34	11,49
Wyspy Marshalla		1	1		0,02	0,02
Suma:	17	97	114	5 011,46	2 722,76	7 734,21

UWAGA:

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

PODSUMOWANIE

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

W 2016 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał 252 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 79,89 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2016	osoby fizyczne	233	32,10
	osoby prawne	18	47,70
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	1	0,09
	Razem	252	79,89

W ramach ww. liczby 252 zezwoleń **51** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni 64,78 ha. Wśród 51 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **12** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni 8,16 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2016	osoby fizyczne	33	17,08
	osoby prawne	18	47,70
	Razem	51	64,78

W latach 1990-2016 cudzoziemcy uzyskali 25 332 zezwolenia **na nabycie nieruchomości gruntowych** o łącznej powierzchni ok. 52 537 ha.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 1990-2016

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2016	252	80
2015	341	461
2014	273	1036
2013	252	697
2012	318	1033
2011	309	1008
2010	264	808
2009	313	1758
2008	514	1285
2007	525	436
2006	532	575
2005	592	1786
2004	1065	2691
2003	1580	4718
2002	1595	4884
2001	1536	3629
2000	1478	3659
1999	2304	5142
1998	2189	4355
1997	2001	2942
1996	1454	2439
1995	1342	1952
1994	1291	1518
1993	967	2008
1992	876	705
1991	604	534
1990	565	398
Razem	25 332	52 537

W 2016 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **96 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5 873,24 m²** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

W omawianym roku wydano **7 zezwoleń** na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 36,47 ha nieruchomości położonych w Polsce, oraz **1 zezwolenie** na nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem lokali użytkowych o łącznej powierzchni 326,10 m²

Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w latach 1996-2016 cudzoziemcy otrzymali 3370 zezwolenia w odniesieniu do 56 429 ha nieruchomości gruntowych.

Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych, wydane w latach 1996-2016

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

2002	440	8922
2001	372	6491
2000	389	5079
1999	452	8303
1998	381	4465
1997	293	6031
1996	304	1166
Razem	3 370	56 429

W 2016 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **35 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

Podstawą wydania decyzji odmownych było najczęściej:

- niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, bądź brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (wydano 8 decyzji odmownych z uwagi na niewykazanie więzi),
- sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (wydano 10 decyzji odmownych).

W latach 1990–2016 minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **3 853 decyzji odmownych**, przy liczbie ponad **29 tys. zezwoleń**. Decyzje negatywne stanowią zatem około 13 % wszystkich decyzji w tym zakresie.

Analizując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu należy stwierdzić, że analogicznie do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Powierzchnia nabytych przez tę grupę cudzoziemców nieruchomości gruntowych w roku 2016 r. stanowi ponad 98% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim nieruchomości gruntowe przeznaczone pod inwestycje gospodarcze nabywane przez przedsiębiorców, a także na cele stałego zamieszkania na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich EOG, którzy żyją i pracują w Polsce.

Ponadto, z uwagi na fakt, że od 2004 r. obrót kapitałowy dla podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego jest wolny – w myśl wspólnotowej zasady swobody przepływu kapitału, liczba wydanych zezwoleń na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce od 2005 r. znacząco spadła. W 2016 r. wydano 8 takich zezwoleń.

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

Wśród osób fizycznych utrzymuje się natomiast wzrost zainteresowania kupnem ziemi na terenie RP przez obywateli Ukrainy. W 2016 r. otrzymali oni 109 zezwoleń, co stanowi prawie 47% wszystkich zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych wydanych na rzecz osób fizycznych (w 2015 r. – 43%).

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2016 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **5191** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **3 185,48 ha** (w tym 743 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 575,89 ha),
- na podstawie **6395** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **649 740,02 m²**.

W 2016 r. zarejestrowano 41 transakcji nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 1 177,35 ha (w tym nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 979 ha).

Mając na uwadze zarejestrowane w 2016 r. transakcje nabycia nieruchomości gruntowych należy stwierdzić, że nabyte przez cudzoziemców grunty rolne i leśne w omawianym roku sprawozdawczym to ok 18% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przeważają grunty nabyte w celach mieszkaniowych lub pod inwestycje gospodarcze.

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

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

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

Wprowadzone zmiany przede wszystkim mają udoskonalić system pozyskiwania dokumentów i informacji niezbędnych do pełnej rejestracji nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców. Poszerzają one krąg podmiotów zobowiązanych do informowania ministra właściwego do spraw wewnętrznych o zdarzeniach podlegających przepisom ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jak i poszerzają zakres przekazywanych dokumentów. Pozyskiwanie informacji o określonych zdarzeniach prawnych od 1 stycznia 2017 r. będzie następować z różnych źródeł, tj. od notariuszy, sądów i organów administracji publicznej. Zakłada się, że umożliwi to szybszą reakcję w przypadku stwierdzenia naruszenia ustawy, co pozytywnie wpłynie na pewność obrotu gospodarczego. Pełniejsze pozyskiwanie informacji spowoduje, iż dane wprowadzane do ww. rejestrów dokładniej oddawać będą rzeczywisty poziom zainteresowania cudzoziemców nieruchomościami położonymi na terytorium Polski oraz ich udziałem w polskim rynku kapitałowym.

Kluczowe zmiany jakie wprowadzono omawianą nowelizacją do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczą:

- rozszerzenia katalogu nadsyłanych przez notariuszy oraz sądy dokumentów i objęcie nim dodatkowo wszystkich dokumentów powstałych w drodze czynności notarialnych oraz wszelkich dokumentów składanych do akt rejestrowych, w wyniku których dochodzi do nabycia nieruchomości, udziałów i akcji,
- zobowiązania organów administracji publicznej do przesyłania ministrowi ostatecznych decyzji administracyjnych mocą których cudzoziemiec nabył nieruchomość.

Ocena skuteczności zmian wprowadzonych do ustawy o nabywaniu nieruchomości będzie możliwa po pewnym okresie od wejścia w życie nowelizacji. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy w przyszłym roku w ramach Sprawozdania z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców za 2017 r.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2016 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

Mariusz Błaszczak