



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Minister Spraw Wewnętrznych
i Administracji
DZiK-III-0330-1/2016

Druk nr 391
Warszawa, 30 marca 2016 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

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

- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2015 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 2015 r.**

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

Warszawa, marzec 2016 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 2015 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”**.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2015 r. zawiera szczegółowe informacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz dane statystyczne przedstawione w formie zestawień tabelarycznych.

Przedkładane Wysokiej Izbie sprawozdanie przedstawia w szczególności informacje o:

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

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

* * *

Spis treści

WSTĘP	6
CZĘŚĆ I	7
ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	7
1. Zakres podmiotowy	7
2. Zakres przedmiotowy	7
3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 ustawy)	9
4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia (art. 1a ustawy)	9
5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń	10
6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia	12
7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej	13
8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy)	13
9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę	14
10. Nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski	15
11. Nabywanie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej	16
12. Kontrola sądów administracyjnych	17
ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2015 - ZEZWOLENIA	19
1. Nieruchomości gruntowe	20
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	25
1.2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych wydane na rzecz podmiotów z Europejskiego Obszaru Gospodarczego	29
1.3. Nieruchomości leśne	33
2. Lokale	35
3. Akcje i Udziały	38
ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJETYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	40
1. Informacje ogólne	40
1.1. Nieruchomości gruntowe	41
1.2. Nieruchomości rolne i leśne	44
1.3. Lokale	45
1.4. Udziały i akcje	47

2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.....	48
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych	50
ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI.....	55
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców	55
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.....	56
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	57
CZĘŚĆ II	60
DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABITYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	60
Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	60
Tabela 2: Liczba wpisów oraz powierzchnia nieruchomości nabytych za zezwoleniem przez przedstawicielstwa dyplomatyczne państw obcych w Polsce.....	60
Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia.....	61
Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	62
Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	63
Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	65
Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	65
Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)	66
Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg województw)	66
Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	67

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)	68
Tabela 12: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	69
Tabela 13: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	70
Tabela 14: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast)	73
Tabela 15: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy) ...	74
Tabela 16: 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).....	77
Tabela 17: 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).....	78
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 kraju pochodzenia nabywcy). 79	
Tabela 19: 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).....	80
Tabela 20: 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).....	81
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 kraju pochodzenia nabywcy).....	82
PODSUMOWANIE.....	83

WSTĘP

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2014 r. poz. 1380), zwana dalej ustawą, jest aktem prawnym reglamentującym nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Wprowadza bowiem generalną zasadę, iż 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.

W aktualnym brzmieniu ustawa obowiązuje od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, tj. od 1 maja 2004 r. Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności do swobód europejskich, takich jak swoboda przepływu kapitału czy też swoboda przemieszczania się osób, przysługujących 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 EOG i Konfederacji Szwajcarskiej mają obowiązek co do zasady uzyskać zezwolenie na nabycie każdej nieruchomości, o tyle cudzoziemcy z EOG i Konfederacji Szwajcarskiej co do zasady mogą nabywać nieruchomości oraz udziały i akcje spółek prawa handlowego bez zezwolenia. Wyjątek dotyczy jedynie nieruchomości rolnych i leśnych, na nabycie których cudzoziemcy z EOG i Konfederacji Szwajcarskiej mają obowiązek uzyskać zezwolenie przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, a więc do 1 maja 2016 r.

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).

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 2015 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 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)¹.

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

2. Zakres przedmiotowy

Ustawa wprowadza obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski, będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości położonych na terytorium Polski

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

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: umowa sprzedaży, umowa zamiany, umowa darowizny. Ponadto, nabycie nieruchomości może nastąpić z mocy prawa np. w drodze spadkobrania, gdzie chwilą nabycia nieruchomości jest data otwarcia spadku tj. data śmierci spadkodawcy. Może również nastąpić na podstawie orzeczenia sądu tj. np. wydanie przez sąd orzeczenia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym czy też sądowy podział majątku wspólnego małżonków. Poza tym nabycie nieruchomości może nastąpić również na podstawie decyzji administracyjnej np. w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

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

Omawiana ustawa nie zawiera legalnej definicji nieruchomości. Definicję nieruchomości określa kodeks cywilny w art. 46 i 46¹, w myśl których nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 k.c.). Natomiast nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46¹).

spółdzielni zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami.

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).

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 następuje 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 157 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) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012 r. poz. 270 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. W praktyce z tego uprawnienia Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi korzysta dość często. 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:

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

- 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz do dokonania sprawdzenia, o którym mowa w pkt 2,
- 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, organ zwraca się z prośbą o wyrażenie opinii w wyżej wskazanym zakresie między innymi do:

- Ministra Rozwoju,
- Ministra Finansów,
- Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej,
- Ministra Skarbu Państwa,
- Ministra 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, 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 na nabycie nieruchomości leśnej, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zasięga 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 zatem przepis art. 35 § 3 K.p.a. zgodnie z którym załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym – w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Zgodnie z art. 35 § 5 K.p.a., do wskazanego terminu na załatwienie sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony.

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

7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej

Zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydawane po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, tworzy dla cudzoziemca prawo podmiotowe, którego 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 2015 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 wspólnością 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 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:

1. 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,
2. nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym albo spółka jest

właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości wyłączonej spod obowiązku uzyskania zezwolenia. Do zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3d ustawy.

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

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji 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 Polski do Unii Europejskiej. 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, jak i ograniczeń w zakresie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych, obejmuje wszystkie podmioty z EOG, bez względu na okoliczność prowadzenia lub nieprowadzenia działalności gospodarczej w przypadku osób prawnych. Istniejące ograniczenia dotyczące obecnie jedynie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych znajdują podstawę prawną w załączniku nr XII do Traktatu Akcesyjnego, którego postanowienia stanowią również prawo europejskie.

Oдноśnie zakresu przedmiotowego art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wskazać należy, iż nie wymaga zezwolenia nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej 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 jest

przyjęty w drodze wyjątku od obowiązującej w państwach członkowskich EOG zasady swobodnego przepływu kapitału, z której wynika też swoboda nabywania nieruchomości, udziałów i akcji. Ograniczenia w zakresie swobody przepływu kapitału dotyczą aktualnie jedynie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych i jako wyjątków nie można interpretować ich rozszerzająco. Ograniczenia te nie obejmują 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 są to nieruchomości rolne lub leśne. Ustanowiony w art. 8 ust. 2 ustawy okres przejściowy dotyczący nabywania nieruchomości rolnych i leśnych obowiązuje do dnia 1 maja 2016 r.

12. Kontrola sądów administracyjnych

Zgodnie z art. 3 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r, poz. 270 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 2015 r. do organu wpłynęły 4 skargi na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W zakresie dwóch skarg Sąd wydał postanowienia odrzucające skargę, natomiast w zakresie dwóch pozostałych postępowania nadal się toczą. Ponadto w 2015 r. sądy administracyjne rozpatrzyły ostatecznie 2 skargi na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych, wydane na podstawie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, które zostały wniesione do sądu w latach poprzednich. W pierwszym przypadku skarga została oddalona jako bezzasadna, natomiast w drugim przypadku wyrokiem Sądu decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych, których dotyczyła skarga, zostały uchylone.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2015 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).

Ogółem, w latach 1991 – 2015, zostało rozpatrzonych 197 skarg przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do 40611 decyzji wydanych w tych latach przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, co oznacza, że jedynie 0,48 % wydanych decyzji zostało zaskarżonych.

Rozdział II

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2015 - ZEZWOLENIA

W 2015 r. do ministra właściwego do spraw wewnętrznych wpłynęło łącznie **667** 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, **656** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **11** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **823** rozstrzygnięcia administracyjne w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **8** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego. Ponadto **15** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż wnioski nie spełniały wymagań formalnych, o których mowa w przepisach prawa.

W ramach wyżej wymienionej liczby rozstrzygnięć administracyjnych, wydano:

- 410 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych, lokali, udziałów i akcji,
- 12 promes,
- 40 decyzji odmownych,
- 7 decyzji zmieniających,
- 178 decyzji umarzających postępowanie,
- 12 decyzji utrzymujących w mocy decyzje zaskarżone przez stronę w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 164 postanowienia (m. in. o zawieszeniu i podjęciu zawieszzonego postępowania lub o przedłużeniu terminu na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **410** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- 341 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych,
- 68 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 1 zezwolenie na nabycie udziałów w spółce, będącej właścicielem nieruchomości położonych w Polsce.

W 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie 40 decyzji odmawiających cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz lokali.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez

cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, bądź braku spełnienia ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 13 decyzji odmownych wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Nie wydano natomiast żadnej decyzji odmawiającej udzielenia zezwolenia na nabycie (objęcie) udziałów lub akcji.

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 2015 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **335** zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **459,86 ha**:

- osoby prawne otrzymały **110** zezwoleń na łączną powierzchnię **425,69 ha** nieruchomości,
- osoby fizyczne otrzymały **225** zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **34,17 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości w stosunku do których wydano zezwolenie dla osób prawnych wynosiła **3,87 ha**, a dla osób fizycznych **0,15 ha**. Powyższe wskazuje zatem, iż wnioskowano o wydanie zezwolenia na nieruchomości o niewielkiej powierzchni.

Ponadto wydano **6** zezwoleń dotyczących nieruchomości o łącznej powierzchni **0,77 ha** na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych w Polsce – Algierskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej, Kataru, Łotwy, Islamskiej Republiki Pakistanu i Włoch, z przeznaczeniem nieruchomości na placówki dyplomatyczne wskazanych państw.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) mazowieckim (111,02 ha), | 4) wielkopolskim (48,35 ha), |
| 2) zachodniopomorskim (52,64 ha), | 5) małopolskim (48,31 ha), |
| 3) warmińsko-mazurskim (51,75 ha), | 6) lubuskim (26,05 ha). |

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

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) mazowieckim (100,95 ha), | 4) małopolskim (46,12 ha), |
| 2) zachodniopomorskim (51,91 ha), | 5) wielkopolskim (45,43 ha), |
| 3) warmińsko-mazurskim (50,01 ha), | 6) lubuskim (25,53 ha). |

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

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1) mazowieckim (10,07 ha), | 3) lubelskim (3,84 ha), |
| 2) dolnośląskim (6,36 ha), | 4) wielkopolskim (2,92 ha). |

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

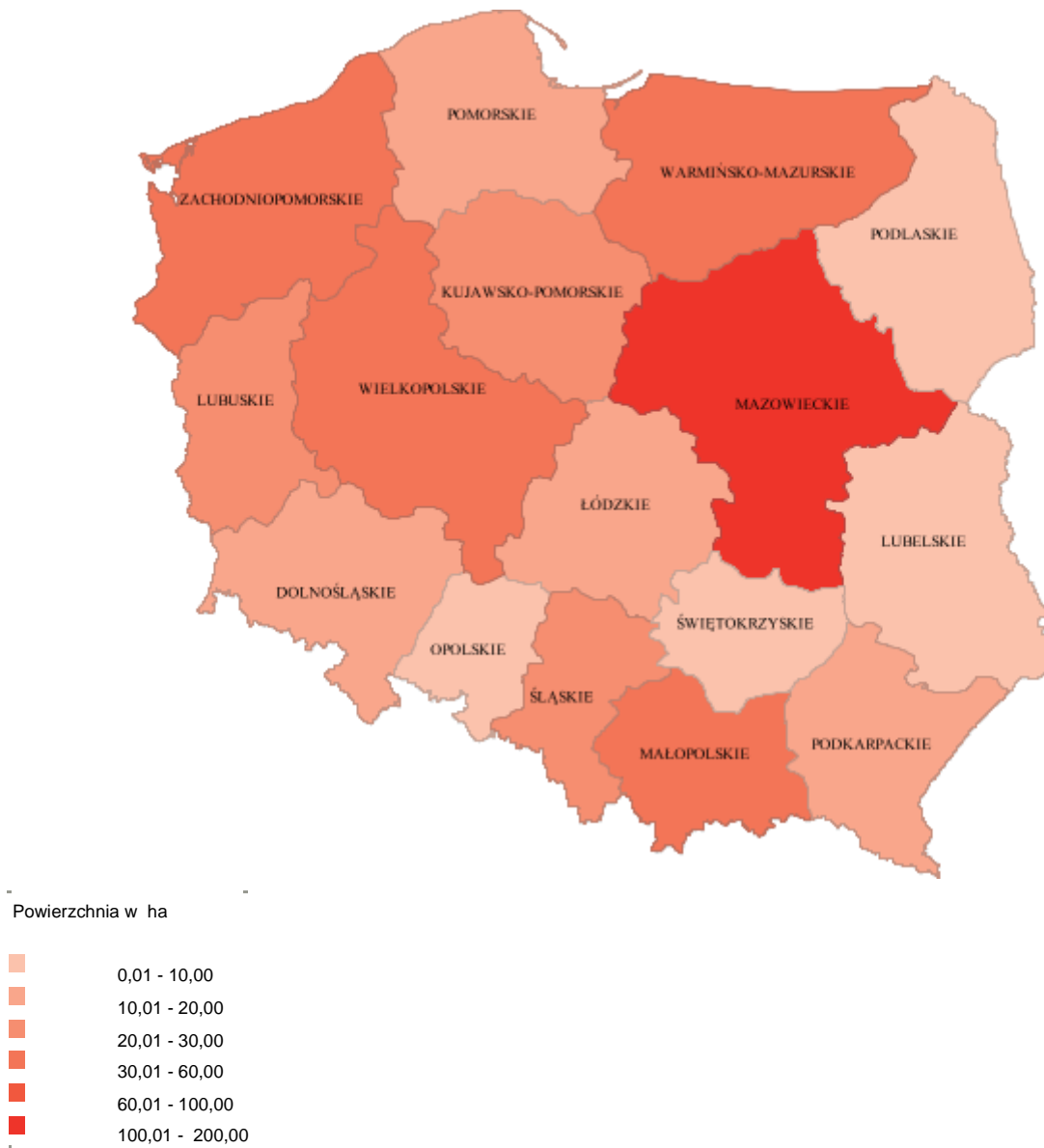
- 1) **ukraiński** (99 zezwoleń w odniesieniu do 15,45 ha nieruchomości),
- 2) **białoruski** (28 zezwoleń w odniesieniu do 5,95 ha nieruchomości),
- 3) **niemiecki** (26 zezwoleń w odniesieniu do 59,24 ha nieruchomości),
- 4) **rosyjski** (17 zezwoleń w odniesieniu do 5,43 ha nieruchomości),
- 5) **holenderski** (16 zezwoleń w odniesieniu do 86,81 ha nieruchomości).

Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń podmioty ukraińskie należy uznać za zdecydowanie dominujące. Na 335 z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2015, ok. 30 % zezwoleń otrzymały podmioty ukraińskie. Kapitał holenderski dominował natomiast w odniesieniu do powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniem – 86,81 ha, co stanowi ok. 19 % powierzchni wszystkich nieruchomości, co do których wydano zezwolenie w 2015 roku. Natomiast wśród podmiotów spoza EOG w zakresie powierzchni nieruchomości dominowały podmioty z Ukrainy – 15,45 ha.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	6,36	8,77	15,13
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,73	20,56	21,29
LUBELSKIE	3,84	0,48	4,32
LUBUSKIE	0,52	25,53	26,05
ŁÓDZKIE	0,53	12,79	13,32
MAŁOPOLSKIE	2,19	46,12	48,31
MAZOWIECKIE	10,07	100,95	111,02
OPOLSKIE	0,16	6,38	6,55
PODKARPACKIE	1,24	11,42	12,67
PODLASKIE	0,36	0,66	1,02
POMORSKIE	1,51	13,84	15,36
ŚLĄSKIE	1,25	22,67	23,92
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	8,16	8,16
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,74	50,01	51,75
WIELKOPOLSKIE	2,92	45,43	48,35
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,73	51,91	52,64
Suma	34,17	425,69	459,86

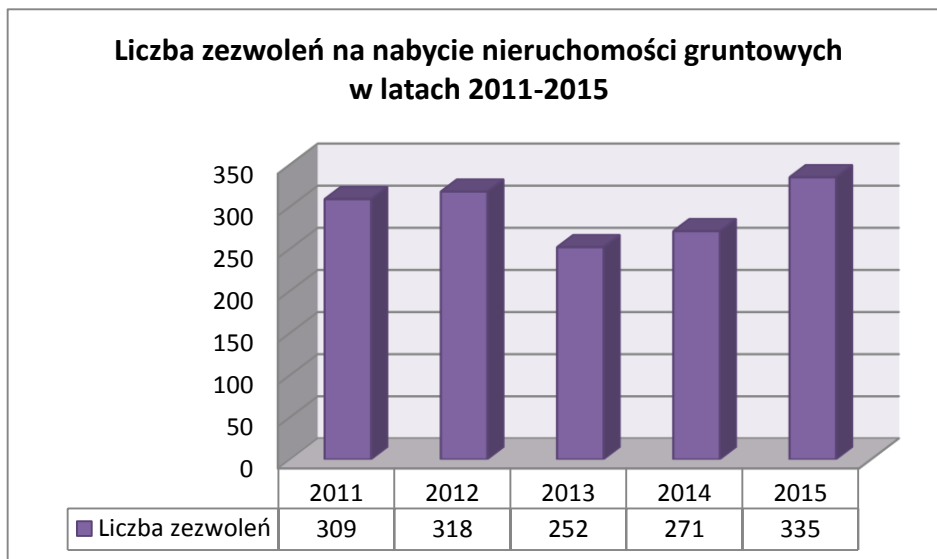


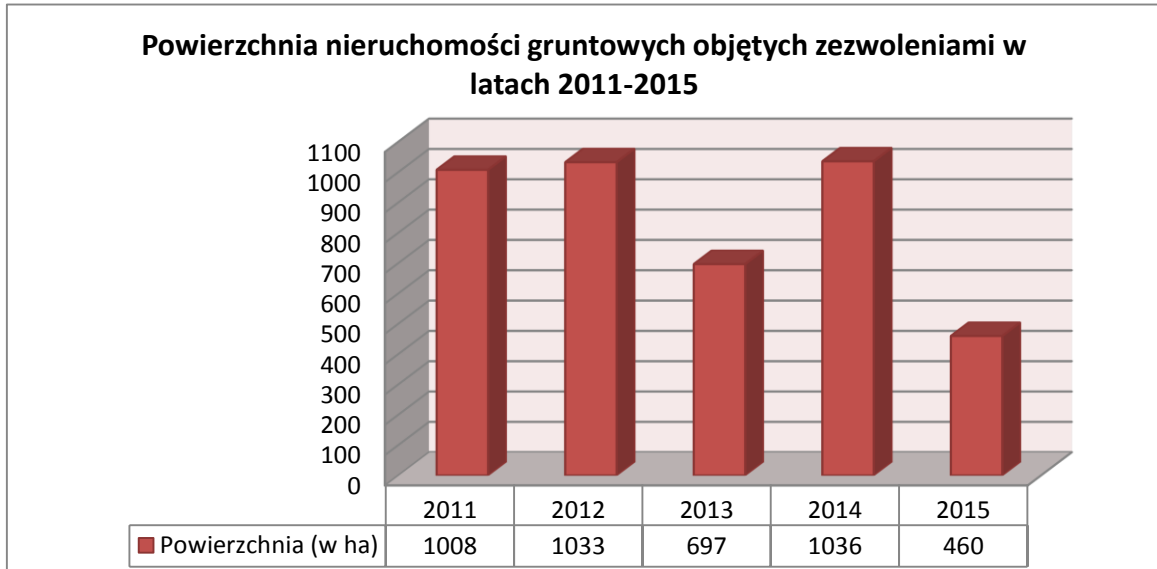
Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych

(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
Afganistan		0,01	1			0,01	1
Armenia		0,84	8			0,84	8
Australia		0,12	2			0,12	2
Austria		0,23	1	17,15	6	17,38	7
Autonomia Palestyńska				0,09	1	0,09	1
Bangladesz		0,0002	1			0,0002	1
Belgia		0,10	1	17,80	5	17,90	6
Białoruś		5,65	27	0,30	1	5,95	28
Brazylia		0,10	1			0,10	1
Bułgaria				0,18	1	0,18	1
Chiny		2,02	13	2,60	2	4,61	15
Cypr				47,11	7	47,11	7
Czechy		0,73	1	2,18	2	2,91	3
Dania		0,45	1	21,45	4	21,89	5
Egipt		0,08	1			0,08	1
Finlandia				8,22	3	8,22	3
Francja				22,55	9	22,55	9
Gruzja		0,0003	1			0,0003	1
Hiszpania				0,87	3	0,87	3
Holandia		3,60	1	83,21	15	86,81	16
Indie		0,53	4	0,68	1	1,21	5
Irak		0,04	1			0,04	1
Irlandia				55,81	2	55,81	2
Izrael		0,60	2			0,60	2
Jordania		0,37	1			0,37	1
Kamerun		0,50	1			0,50	1
Kolumbia		0,13	3			0,13	3
Korea Południowa		0,25	2			0,25	2
Kuwejt		0,28	1			0,28	1
Luxemburg				51,12	12	51,12	12
Meksyk		0,09	2			0,09	2
Mołdawia		0,16	1			0,16	1
Niemcy		1,49	4	57,75	22	59,24	26
Norwegia				1,92	1	1,92	1
Pakistan		0,08	2			0,08	2
Rep. Południowej Afryki		0,10	2			0,10	2
Rosja		1,60	16	3,83	1	5,43	17
Singapur		0,003	1			0,0003	1
Słowacja				1,33	1	1,33	1
Syria		0,06	1			0,06	1
Szwecja		0,14	1	12,92	3	13,06	4
Turcja		0,27	5			0,27	5
Ukraina		12,03	98	3,42	1	15,45	99
USA		0,23	5	7,82	3	8,05	8
Uzbekistan		0,24	2			0,24	2
Węgry				2,20	1	2,20	1
Wielka Brytania		0,44	1	0,62	1	1,06	2
Wietnam		0,25	7			0,25	7
Włochy				2,59	2	2,59	2
Zimbabwe		0,37	2			0,37	2
Suma		34,17	225	425,69	110	459,86	335

Porównując dane z ostatnich 5 lat należy stwierdzić, iż liczba wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Co prawda w 2013 r. udzielono o 66 zezwoleń mniej niż w roku 2012, to z kolei w roku 2015 udzielono o kilkanaście zezwoleń więcej niż w 2012 r. W 2015 r. zauważa się natomiast dużą różnicę w powierzchni nabytych nieruchomości w stosunku do roku 2014 r. Powierzchnia ta jest o ok. 55 % mniejsza niż w 2014 r. Może mieć to związek ze specyfiką zdarzeń prawnych, mocą których miało dojść do nabycia nieruchomości. Zauważyć należy, iż w 2014 r. zaobserwowano zwiększoną ilość wniosków podmiotów – osób prawnych ubiegających się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w związku z zamiarem dokonania połączenia spółek w rozumieniu przepisów prawa handlowego. Szczególnie zauważalna była ta tendencja na rynku spółek wykonujących działalność w obszarze wydobywania piasku i kopalin. W 2015 r. liczba tego typu nieruchomości nie była już tak znaczna. Ponadto w omawianym okresie sprawozdawczym zauważalnie zwiększyła się liczba zezwoleń wydawanych na rzecz osób fizycznych spoza EOG, które planują osiedlić się w Polsce i uczynić z niej swoje centrum życiowe (w 2014 r. było to 133 zezwoleń, a w 2015 r. - 214 zezwoleń).



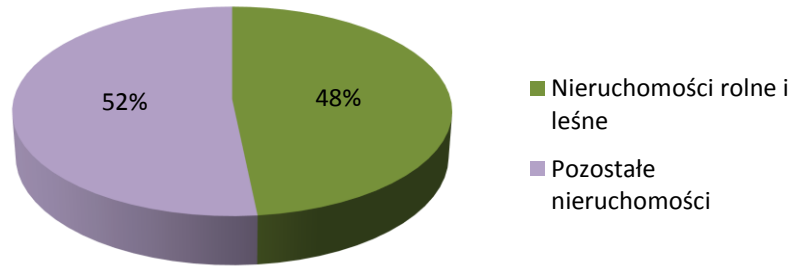


(Powyższe wykresy nie uwzględniają zezwoleń wydanych na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych w Polsce).

1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał cudzoziemcom **162** zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **446,05 ha**, co stanowi ok. 97 % powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych 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 162 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **32** zezwolenia dotyczyły nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **118,44 ha**.

Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w porównaniu z liczbą zezwoleń na pozostałe nieruchomości gruntowe



Osoby fizyczne otrzymały **53** zezwolenia dotyczące łącznie **20,44 ha** nieruchomości rolnych i leśnych, zaś osoby prawne – **109** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **425,61 ha**.

W 2015 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

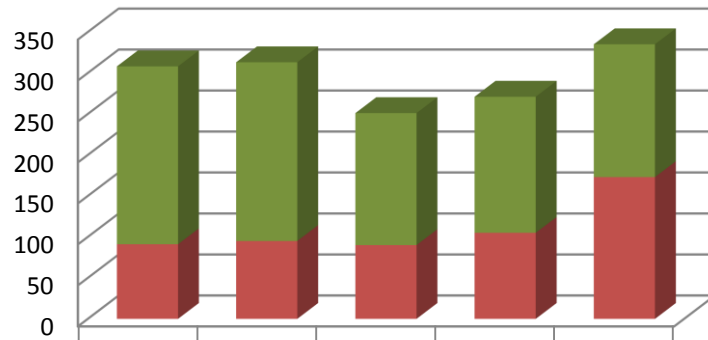
- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) mazowieckim (106,57 ha), | 4) wielkopolskim (47,85 ha), |
| 2) zachodniopomorskim (52,53 ha), | 5) małopolskim (46,49 ha), |
| 3) warmińsko-mazurskim (51,52 ha), | 6) lubuskim (25,76 ha). |

Ze względu na obywatelstwo lub kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne i prawne pochodzące z:

- 1) **Niemiec** (26 zezwoleń w odniesieniu do 59,24 ha nieruchomości),
- 2) **Ukrainy** (25 zezwoleń w odniesieniu do 10,11 ha nieruchomości),
- 3) **Holandii** (16 zezwoleń w odniesieniu do 86,81 ha nieruchomości),
- 4) **Luksemburga** (12 zezwoleń w odniesieniu do 51,12 ha nieruchomości),
- 5) **Francji** (9 zezwoleń w odniesieniu do 22,55 ha nieruchomości).

Analizując dane z ostatnich 5 lat tendencje w zakresie zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń, nie ulegają większym zmianom za wyjątkiem 2013 r. i 2015 r., w których odnotowano mniejszą powierzchnię nieruchomości objętych zezwoleniami.

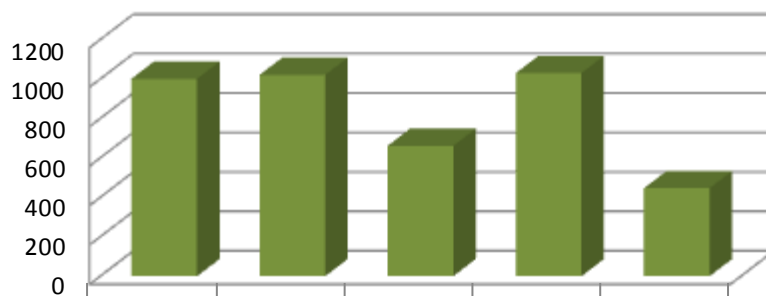
Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości w latach 2011-2015



	2011	2012	2013	2014	2015
■ Nieruchomości rolne i leśne	217	218	161	166	162
■ Pozostałe nieruchomości	91	95	90	105	173

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami

w latach 2011-20



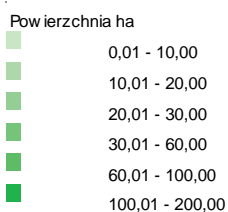
	2011	2012	2013	2014	2015
■ Powierzchnia w ha	1001	1021	661	1030	446

Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące wydanych w 2015 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	5,16	8,77	13,93
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,50	20,56	21,06
LUBELSKIE	2,41	0,48	2,89
LUBUSKIE	0,23	25,53	25,76
ŁÓDZKIE		12,79	12,79
MAŁOPOLSKIE	0,37	46,12	46,49
MAZOWIECKIE	5,71	100,86	106,57
OPOLSKIE		6,38	6,38
PODKARPACKIE	0,36	11,42	11,79
PODLASKIE		0,66	0,66
POMORSKIE	0,28	13,84	14,12
ŚLĄSKIE	0,88	22,67	23,55
ŚWIĘTOKRZYSKIE		8,16	8,16
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,52	50,01	51,52
WIELKOPOLSKIE	2,42	45,43	47,85
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,62	51,91	52,53
Suma	20,44	425,61	446,05



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	0,20	1			0,20	1
Austria	0,23	1	17,15	6	17,38	7
Belgia	0,10	1	17,80	5	17,90	6
Białoruś	3,94	4	0,30	1	4,24	5
Bułgaria			0,18	1	0,18	1
Chiny	0,13	1	2,60	2	2,73	3
Cypr			47,11	7	47,11	7
Czechy	0,73	1	2,18	2	2,91	3
Dania	0,45	1	21,45	4	21,89	5
Finlandia			8,22	3	8,22	3
Francja			22,55	9	22,55	9
Hiszpania			0,87	3	0,87	3
Holandia	3,60	1	83,21	15	86,81	16
Indie			0,68	1	0,68	1
Irlandia			55,81	2	55,81	2
Izrael	0,60	2			0,60	2
Korea Płd.	0,15	1			0,15	1
Kuwejt	0,28	1			0,28	1
Luxemburg			51,12	12	51,12	12
Niemcy	1,49	4	57,75	22	59,24	26
Norwegia			1,92	1	1,92	1
Pakistan	0,004	1			0,004	1
Rosja	0,84	5	3,83	1	4,67	6
Słowacja			1,33	1	1,33	1
Szwecja	0,14	1	12,92	3	13,06	4
Turcja	0,09	1			0,09	1
Ukraina	6,69	24	3,42	1	10,11	25
USA			7,82	3	7,82	3
Węgry			2,20	1	2,20	1
Wielka Brytania	0,44	1	0,62	1	1,06	2
Włochy			2,59	2	2,59	2
Zimbabwe	0,33	1			0,33	1
Suma	20,44	53	425,61	109	446,05	162

1.2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych wydane na rzecz podmiotów z Europejskiego Obszaru Gospodarczego

W omawianym okresie sprawozdawczym cudzoziemcy – osoby fizyczne będące obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, w ramach 53 zezwoleń udzielonych wszystkim osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, otrzymały 11 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 7,18 ha, co stanowi niecałe 21% liczby

wszystkich zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w 2015 r.

Obywatele państw członkowskich EOG byli głównie zainteresowani uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **dolnośląskim** (4,14 ha), **warmińsko-mazurskim** (0,99 ha) i **śląskim** (0,73 ha).

Spośród cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich EOG o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych najczęściej występowali obywatele **Niemiec** (4 zezwolenia w odniesieniu do 1,49 ha nieruchomości). Obywatele pozostałych państw otrzymali po 1 zezwoleniu.

W omawianym okresie cudzoziemcy – **osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego** otrzymali **109** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **425,61 ha**, co stanowi całość zezwoleń wydanych osobom prawnym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w 2015 r.

Przedsiębiorcy państw członkowskich EOG byli zainteresowani głównie wydaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **mazowieckim** (97,35 ha), **zachodniopomorskim** (51,91 ha), **warmińsko-mazurskim** (50,01 ha) i **małopolskim** (46,12 ha).

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

- 1) **niemiecki** (22 zezwolenia w odniesieniu do 57,75 ha nieruchomości),
- 2) **holenderski** (15 zezwoleń w odniesieniu do 83,21 ha nieruchomości),
- 3) **luksemburski** (12 zezwoleń w odniesieniu do 51,12 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	4,14	8,77	12,91
KUJAWSKO-POMORSKIE		20,56	20,56
LUBELSKIE	0,14	0,48	0,62
LUBUSKIE	0,23	21,70	21,93
ŁÓDZKIE		12,79	12,79
MAŁOPOLSKIE		46,12	46,12
MAZOWIECKIE		97,35	97,35
OPOLSKIE		4,37	4,37
PODKARPACKIE		11,42	11,42
PODLASKIE		0,36	0,36
POMORSKIE		11,97	11,97
ŚLĄSKIE	0,73	22,67	23,40
ŚWIĘTOKRZYSKIE		8,16	8,16
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,99	50,01	50,99
WIELKOPOLSKIE	0,47	38,30	38,77
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,49	51,91	52,40
Suma	7,18	406,96	414,14

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		
LUBUSKIE	3,83	3,83
MAZOWIECKIE	3,51	3,51
OPOLSKIE	2,01	2,01
PODLASKIE	0,30	0,30
POMORSKIE	1,87	1,87
WIELKOPOLSKIE	7,13	7,13
Suma	18,65	18,65

**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	0,23	1	17,15	6	17,38	7
Belgia	0,10	1	17,80	5	17,90	6
Bułgaria			0,18	1	0,18	1
Cypr			47,11	7	47,11	7
Czechy	0,73	1	2,18	2	2,91	3
Dania	0,45	1	21,45	4	21,89	5
Finlandia			8,22	3	8,22	3
Francja			22,55	9	22,55	9
Hiszpania			0,87	3	0,87	3
Holandia	3,60	1	83,21	15	86,81	16
Irlandia			55,81	2	55,81	2
Luxemburg			51,12	12	51,12	12
Niemcy	1,49	4	57,75	22	59,24	26
Norwegia			1,92	1	1,92	1
Słowacja			1,33	1	1,33	1
Szwecja	0,14	1	12,92	3	13,06	4
Węgry			2,20	1	2,20	1
Wielka Brytania	0,44	1	0,62	1	1,06	2
Włochy			2,59	2	2,59	2
Suma	7,18	11	406,96	100	414,14	111

**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		
Białoruś	0,30	1
Chiny	2,60	2
Indie	0,68	1
Rosja	3,83	1
Ukraina	3,42	1
USA	7,82	3
Suma	18,65	9

1.3. Nieruchomości leśne

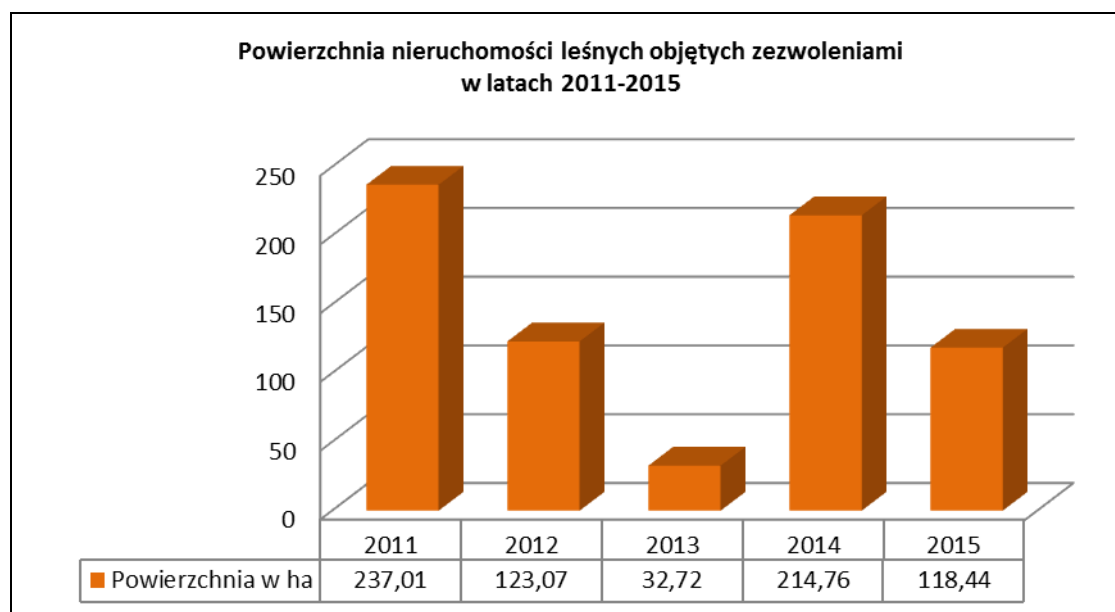
Wśród **32** zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym, **6** zezwoleń wydano na rzecz osób fizycznych i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **mazowieckim** (1,55 ha). Natomiast o uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele **Białorusi, Rosji** oraz **Ukrainy**.

Zezwolenia na nabycie **nieruchomości leśnych** wydane na rzecz cudzoziemskich osób prawnych dotyczyły nieruchomości położonych głównie w województwach: **warmińsko-mazurskim** (47,41 ha), **lubuskim** (22,33 ha) oraz **podkarpackim** (11,01 ha).

O wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości *stricte* leśnych występowali m.in. przedsiębiorcy z kapitałem: **francuskim, holenderskim** oraz **luksemburskim** (po 4 zezwolenia).

W ramach 109 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych udzielonych osobom prawnym z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, **26** zezwoleń dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym o łącznej powierzchni **116,89 ha**.

Na przestrzeni ostatnich 5 lat w zakresie zezwoleń wydanych na nabycie nieruchomości leśnych wskazać należy na lata 2011 i 2014, gdzie powierzchnia tych nieruchomości była znacząco większa. Związane jest to ze specyfiką wniosków, które zostały rozpatrzone w tych latach.



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		0,31	0,31
KUJAWSKO-POMORSKIE		3,18	3,18
LUBUSKIE		22,33	22,33
ŁÓDZKIE		1,91	1,91
MAŁOPOLSKIE		2,55	2,55
MAZOWIECKIE	1,55	9,16	10,71
PODKARPACKIE		11,01	11,01
POMORSKIE		5,38	5,38
ŚLĄSKIE		9,02	9,02
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		47,41	47,41
WIELKOPOLSKIE		3,46	3,46
ZACHODNIOPOMORSKIE		1,17	1,17
Suma	1,55	116,89	118,44

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			11,18	2	11,18	2
Belgia			3,80	2	3,80	2
Białoruś	0,94	1			0,94	1
Chiny			0,73	1	0,73	1
Cypr			0,10	1	0,10	1
Dania			7,63	2	7,63	2
Francja			5,84	4	5,84	4
Holandia			3,16	4	3,16	4
Irlandia			55,50	1	55,50	1
Luxemburg			4,77	4	4,77	4
Niemcy			9,33	3	9,33	3
Rosja	0,26	2	3,83	1	4,09	3
Szwecja			11,01	1	11,01	1
Ukraina	0,35	3			0,35	3
Suma	1,55	6	116,89	26	118,44	32

2. Lokale

W 2015 r. cudzoziemcy otrzymali **68** zezwoleń ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie lokali użytkowych oraz położonych w strefie nadgranicznej samodzielnych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **4 578,89 m²**. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali nie dotyczy osób fizycznych i osób prawnych będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

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

- 1) **pomorskim** (2 479,32 m²),
- 2) **dolnośląskim** (626,68 m²),
- 3) **zachodniopomorskim** (558,92 m²),
- 4) **lubelskim** (304,42 m²),
- 5) **lubuskim** (200,43 m²).

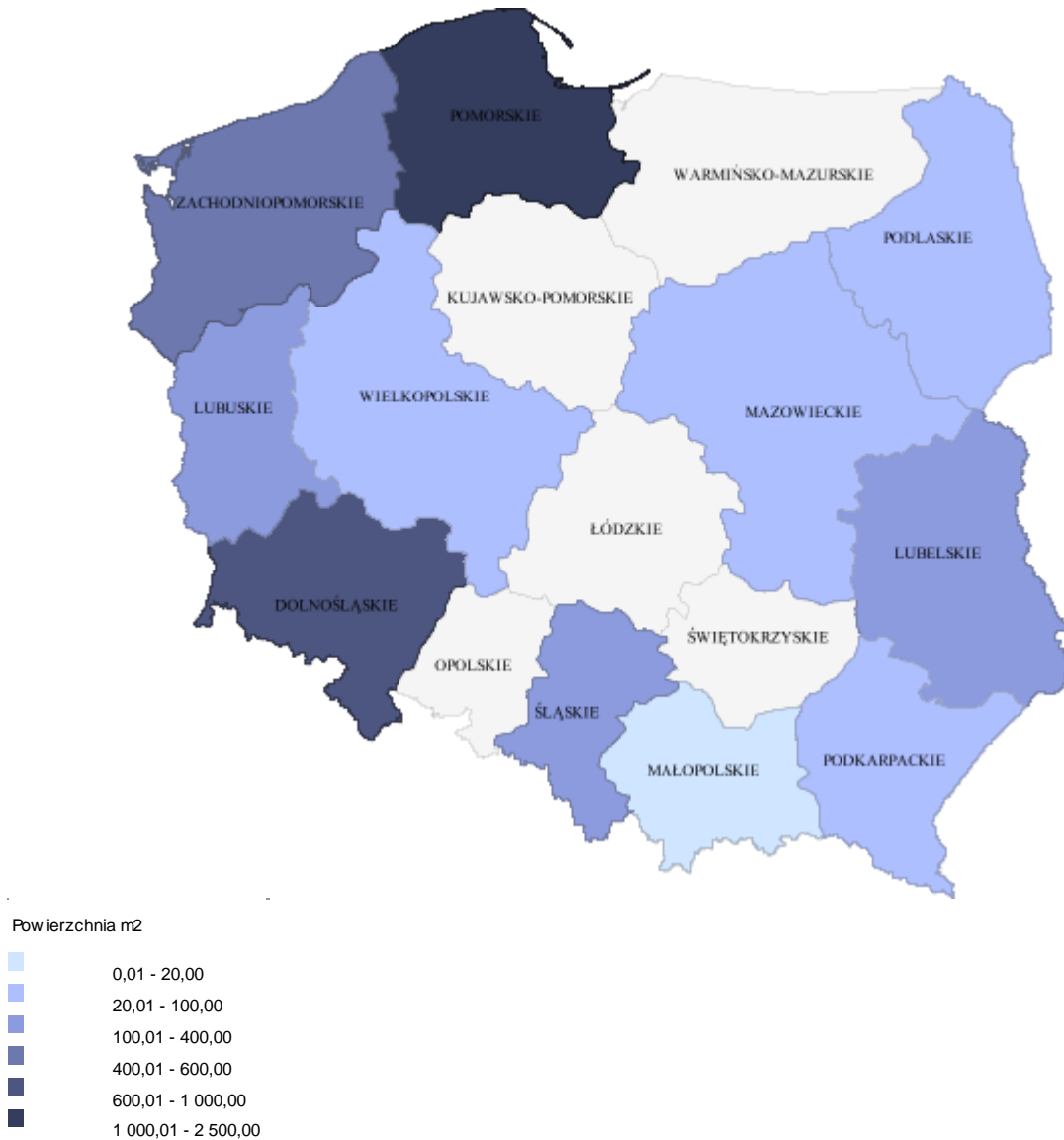
Cudzoziemcami najczęściej występującymi do Ministra o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, biorąc pod uwagę liczbę zezwoleń, byli głównie obywatele: **Ukrainy** (28 zezwoleń w odniesieniu do 1 639,58 m² lokali), **Białorusi** (12 zezwoleń w odniesieniu do 759,80 m² lokali) i **Rosji** (8 zezwoleń w odniesieniu do 698,01 m² lokali), co stanowi niecałe 71 % wszystkich zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła **67,34 m²**.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2015 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)

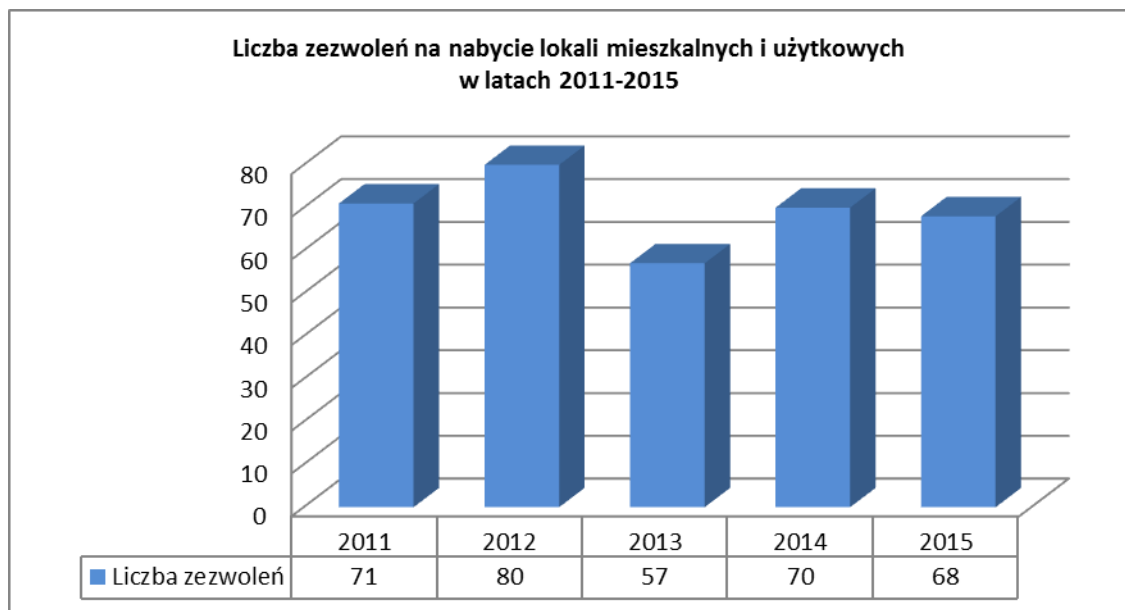
Rodzaj	Osoba Fizyczna
	Powierzchnia m2
Województwo	
DOLNOŚLĄSKIE	626,68
LUBELSKIE	304,42
LUBUSKIE	200,43
MAŁOPOLSKIE	6,12
MAZOWIECKIE	26,33
PODKARPACKIE	76,87
PODLASKIE	65,00
POMORSKIE	2 479,32
ŚLĄSKIE	169,30
WIELKOPOLSKIE	65,50
ZACHODNIOPOMORSKIE	558,92
Suma	4 578,89

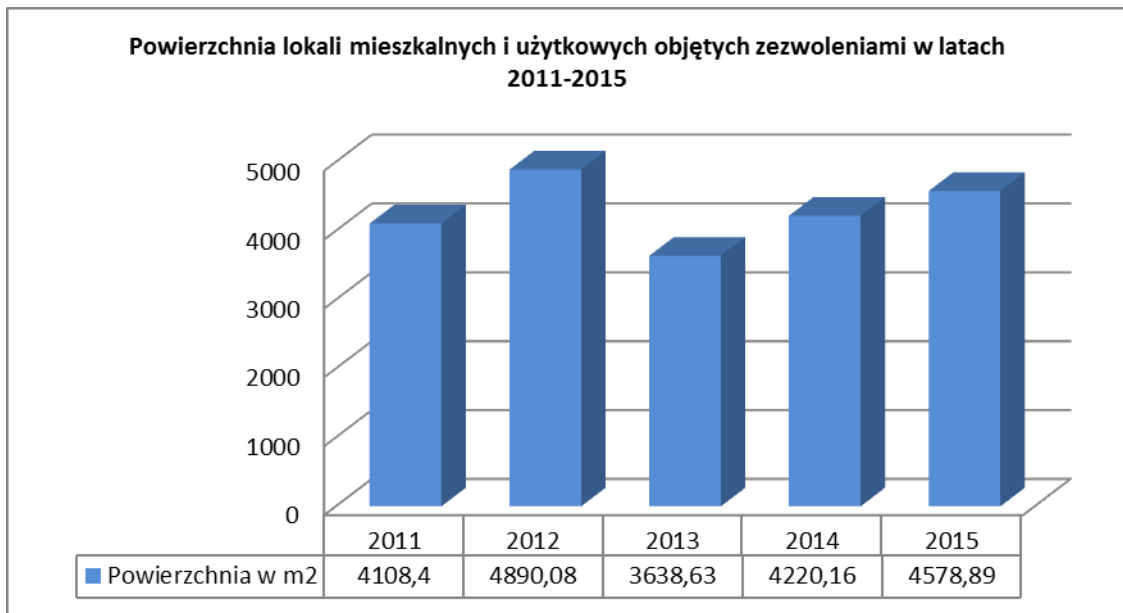


Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

(powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	
	Powierzchnia m2	Liczba zezwoleń
Kraj		
Albania	103,40	2
Armenia	128,57	2
Białoruś	759,80	12
Chiny	0,94	1
Indie	62,66	1
Izrael	66,05	1
Kanada	220,72	3
Kuwejt	143,24	1
Mongolia	94,14	1
Republika Południowej Afryki	55,90	1
Rosja	698,01	8
Syria	293,32	2
Tajlandia	38,69	1
Tunezja	53,80	1
Turcja	52,50	1
Ukraina	1 639,58	28
USA	167,58	2
Suma	4 578,89	68

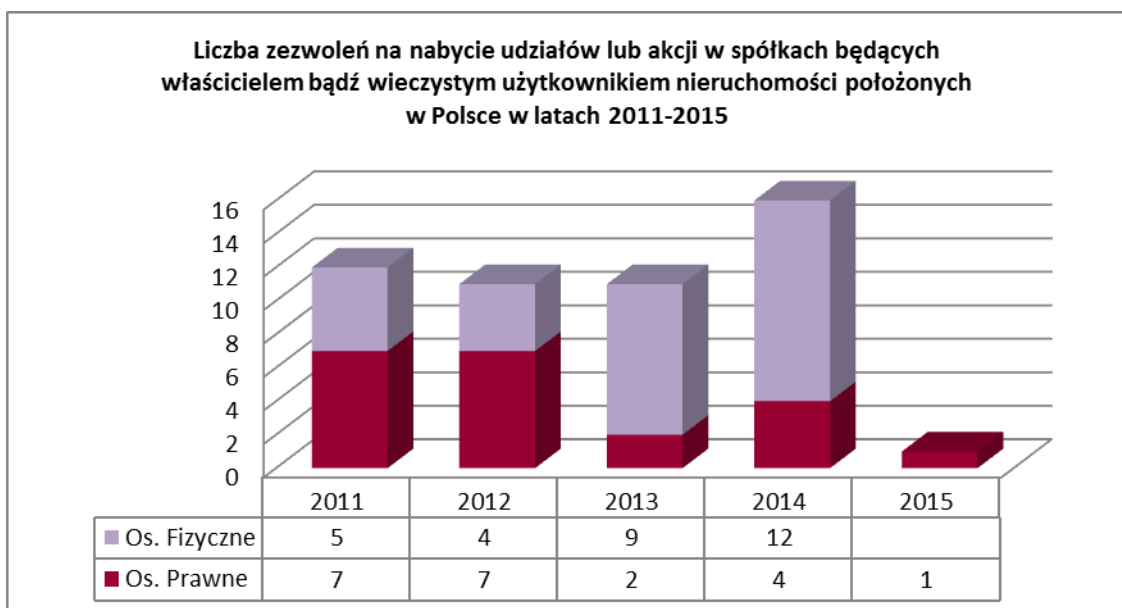


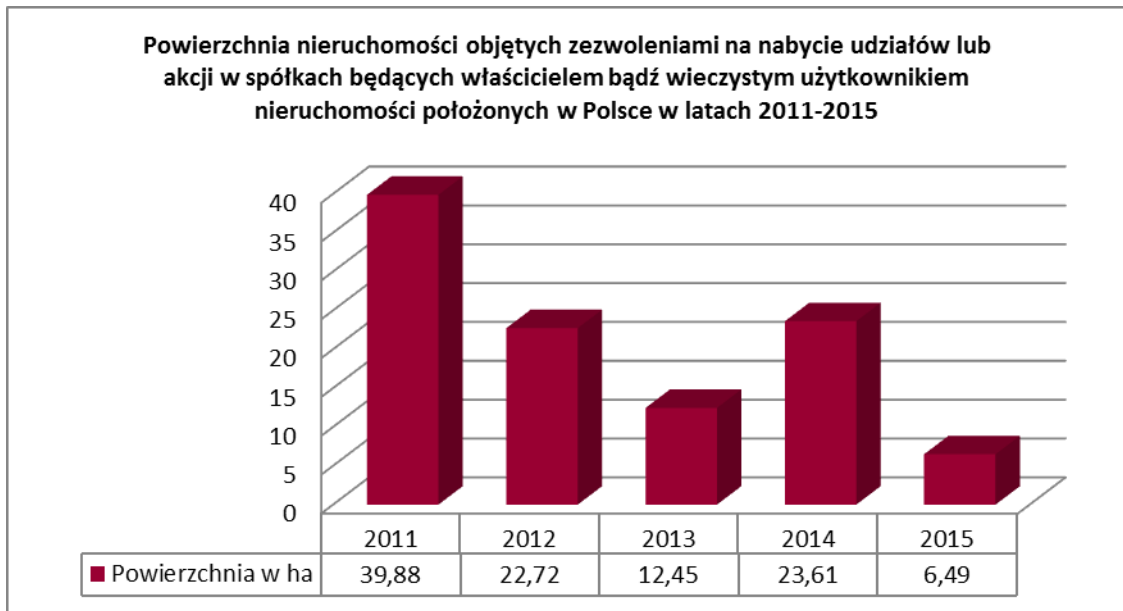


3. Akcje i Udziały

W 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **1** zezwolenie dla spółki z siedzibą w USA na nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem 6,49 ha nieruchomości położonych w województwie kujawsko-pomorskim (w tym nieruchomości rolne i leśne o powierzchni 4,64 ha).

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.





Dane statystyczne zaprezentowane w tej części Sprawozdania wskazują, iż w zakresie liczby udzielonych zezwoleń zainteresowanie cudzoziemców nabyciem nieruchomości w Polsce w 2015 r. wzrosło o 14%. Znacząco spadła natomiast powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami. Wpływ na ten spadek miała w szczególności specyfika transakcji dokonanych w 2015 r.

Natomiast, podobnie jak w roku poprzednim, wśród podmiotów ubiegających się o wydanie zezwolenia, największą grupę stanowiły podmioty pochodzące z Ukrainy, które otrzymały ok. 30 % 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 przepisu – art. 8a, który nałożył na notariuszy oraz odpowiednio sądy obowiązek przesyłania ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wypisów aktów notarialnych oraz w przypadku sądów – orzeczeń, mocą których cudzoziemcy weszli w posiadanie nieruchomości, udziałów lub akcji.

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

Jak wyżej wspomniano, 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 2015 r. do ministra właściwego do spraw wewnętrznych wpłynęło **12 419** dokumentów (w tym **8910** dokumentów podlegających wpisowi do rejestrów tj.: 8459 wypisów aktów notarialnych dotyczących transakcji zawartych z cudzoziemcami i 451 orzeczeń sądowych; analiza pozostałych 3509 dokumentów wykazała brak podstaw do wpisania transakcji do prowadzonych przez Ministra rejestrów). W porównaniu z rokiem 2014 odnotowano 13% wzrost liczby dokumentów podlegających analizie, które wpłynęły do Ministra. W 2015 r. dokonano **10094** wpisy dotyczące nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, **5** wpisów dotyczących nabycia za zezwoleniem nieruchomości na cele dyplomatyczne przez przedstawicielstwa państw obcych w Polsce oraz **129** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez

cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Dane te uwzględniają także transakcje dokonane w grudniu 2014 r., które nie zostały uwzględnione w ubiegłorocznym sprawozdaniu. Ponadto, część wpisów dokonano w sprawach z lat ubiegłych, po przeprowadzeniu czynności wyjaśniających prawidłowość nabycia, czy też po otrzymaniu dopiero w 2015 r. aktów notarialnych sporządzonych w latach wcześniejszych. 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. Z uwagi na powyższe, dane wpisane w 2015 r. do prowadzonych przez Ministra rejestrów, nie odpowiadają w pełni dokonany w 2015 r. transakcjom, mocą których cudzoziemcy nabyli lub objęli nieruchomości, akcje lub udziały. W związku z koniecznością podejmowania czynności wyjaśniających prawidłowość nabycia niektóre transakcje dokonane w 2015 r. zostaną wpisane do rejestrów w roku następnym. W szczególności akty notarialne, które zostały sporządzone w grudniu 2015 roku, ze względu na konieczność ich analizy, zostaną uwzględnione w 2016 r.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2015 r. dokonano wpisów do rejestrów transakcji mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **4923** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **3 877,05** ha,
- na podstawie **5171** transakcji lokale o łącznej powierzchni **861 010,47** m².

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

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1) Niemiec | - 130,04 ha |
| 2) Wielkiej Brytanii | - 29,25 ha |
| 3) Francji | - 24,09 ha |
| 4) Ukrainy | - 22,79 ha |
| 5) Irlandii | - 19,22 ha |

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

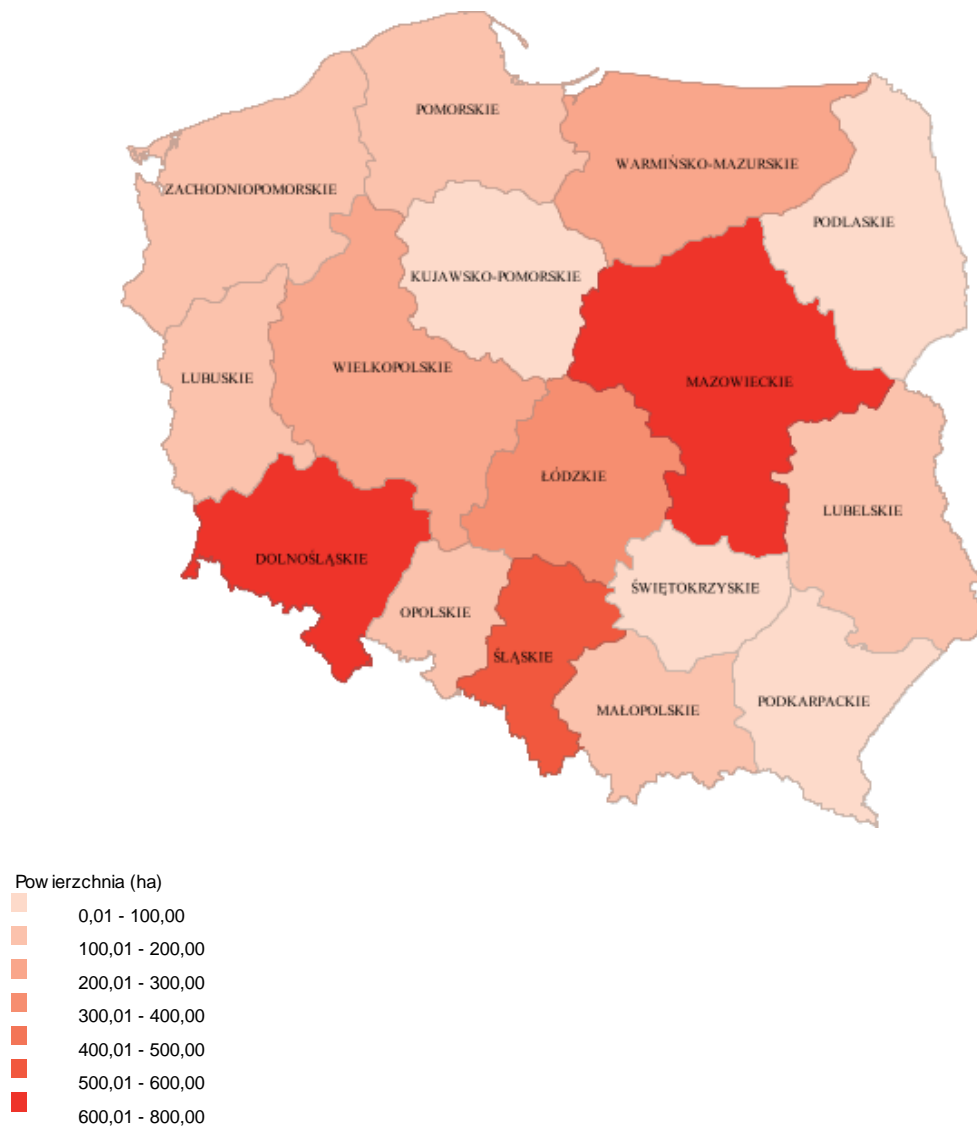
- | | |
|--------------------|-------------|
| 1) luksemburskiego | - 749,11 ha |
| 2) holenderskiego | - 686,68 ha |

- 3) niemieckiego - 396,33 ha
- 4) cypryjskiego - 346,46 ha
- 5) czeskiego - 181,13 ha.

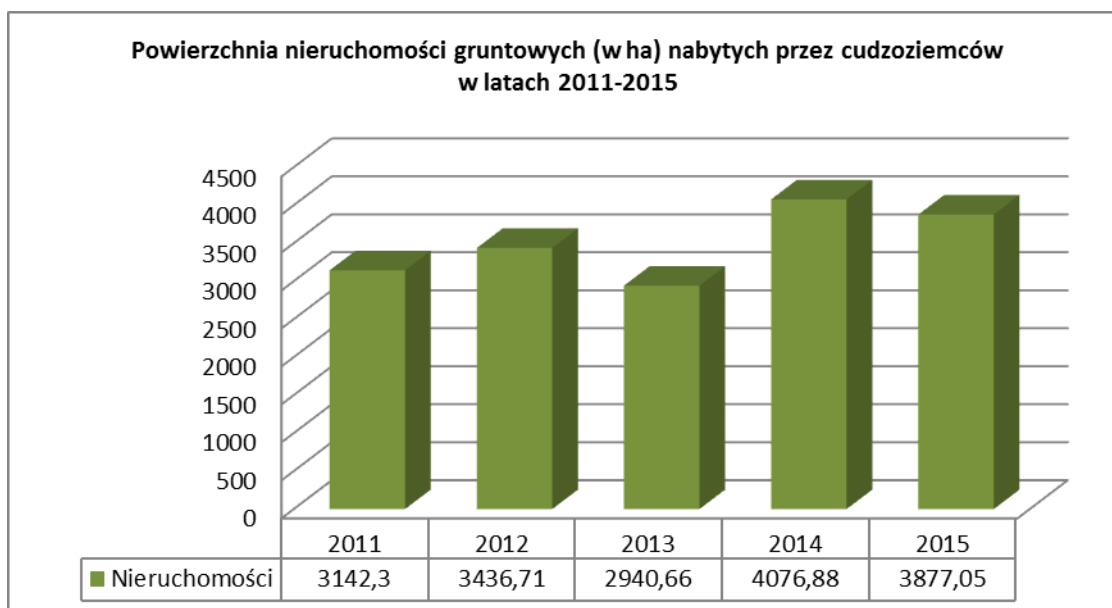
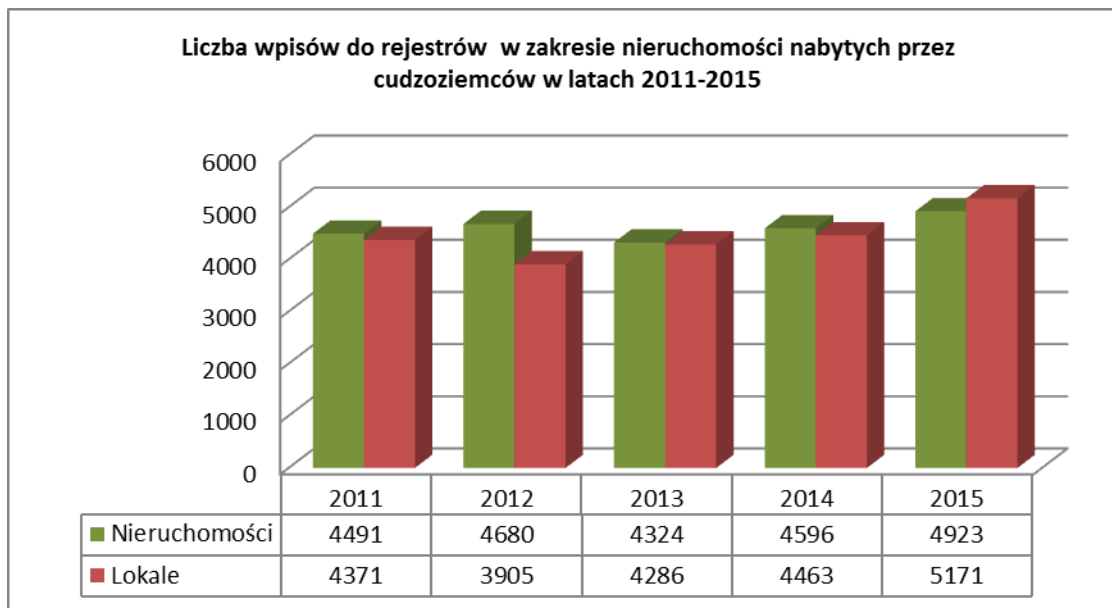
Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) mazowieckiego – 799,53 ha,
- 2) dolnośląskiego – 647,81 ha,
- 3) śląskiego – 504,74 ha,
- 4) łódzkiego – 361,42 ha,
- 5) warmińsko-mazurskiego – 223,08 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 2015 r. liczba zarejestrowanych transakcji nabycia nieruchomości gruntowych wzrosła o ponad 11% w porównaniu do 2014 r. Z powyższych danych nie można jednak wysnuć kategorycznego wniosku, iż w 2015 r. nastąpił wzrost nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Nadal bowiem odnotowywane są przypadki wpływu ze znacznym opóźnieniem, nawet kilkuletnim, aktów notarialnych dotyczących transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców. Wpisy w rejestrze w danym roku nie obejmują więc jedynie transakcji faktycznie dokonanych w danym roku, lecz również transakcje z lat ubiegłych, o których Minister powziął informację dopiero w danym roku. Sytuacja ta dotyczy także danych z 2015 r.



1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2015 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **351** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **412,25 ha** co stanowi niecałe 11% ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców.

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

- | | |
|----------------------|------------|
| 1) Niemiec | - 37,37 ha |
| 2) Wielkiej Brytanii | - 12,56 ha |
| 3) Ukrainy | - 12,19 ha |
| 4) Białorusi | - 4,97 ha |
| 5) Holandii | - 4,09 ha |

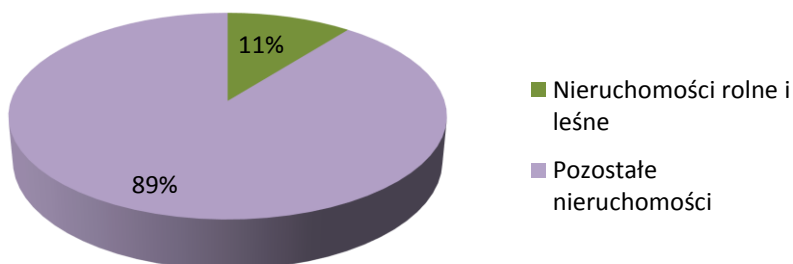
W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

- | | |
|------------------|-------------|
| 1) irlandzkiego | - 55,50 ha |
| 2) austriackiego | - 50,19 ha |
| 3) niemieckiego | - 43,83 ha |
| 4) cypryjskiego | - 27,79 ha |
| 5) duńskiego | - 27,01 ha. |

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1) warmińsko-mazurskiego | – 69,58 ha, |
| 2) mazowieckiego | – 50,52 ha, |
| 3) śląskiego | – 48,30 ha, |
| 4) wielkopolskiego | – 38,41 ha, |
| 5) zachodniopomorskiego | – 35,56 ha. |

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości



W ramach ww. powierzchni 412,25 ha dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **159,22 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 146,56 ha, a osoby fizyczne 12,66 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Irlandii (55,50 ha) i Austrii (35,63 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa warmińsko-mazurskiego 53,11 ha.

1.3. Lokale

W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **3754** transakcje dotyczące zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 229 569,12 m² oraz **1417** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 631 441,35 m².

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

- 1) **mazowieckiego** – 414 933,35 m²,
- 2) **małopolskiego** – 121 273,54 m²,
- 3) **wielkopolskiego** – 120 440,18 m²,
- 4) **śląskiego** – 60 670,99 m²,
- 5) **pomorskiego** – 36 554,01 m².

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (1613 lokali o łącznej powierzchni 396 905,60 m²), **Kraków** (664 lokale o łącznej powierzchni 117 608,75 m²), **Wrocław** (349 lokali o łącznej powierzchni 20 986,24 m²), **Poznań** (213 lokali o łącznej powierzchni 116 204,26 m²), **Gdańsk** (131 lokali o łącznej powierzchni 9 455,61 m²). Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale, głównie mieszkalne.

1.4. Udziały i akcje

W 2015 r. zarejestrowano **129** transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 10 718,96 ha, przy czym 104 wpisy dotyczyły osób prawnych (nieruchomości o łącznej powierzchni 6 478,51 ha), a 25 wpisów dotyczyło osób fizycznych (nieruchomości o łącznej powierzchni 4 240,45 ha). Przy czym znaczna część dokonanych w powyższym zakresie wpisów do rejestru dotyczyła transakcji zawartych w latach poprzednich, w szczególności w 2014 r.

Transakcje dotyczące nabywania lub obejmowania akcji bądź udziałów w spółkach handlowych dokonywane były najczęściej przez podmioty reprezentujące kapitał **cypryjski** (26), **holenderski** (21), **niemiecki** (14), **luksemburski** (6) i **włoski** (5). Wśród osób fizycznych nabywcami udziałów (akcji) byli najczęściej obywatele **Niemiec** (12).

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 **9 729,9 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto lub objęto akcje i udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były najczęściej przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał **niemiecki** (3 930,95 ha), **holenderski** (3 317,24 ha), **duński** (1 656,10 ha), **brytyjski** (594,27 ha) i **cypryjski** (29,32 ha).

Porównując ostatnie lata można stwierdzić, iż od 2013 r. liczba transakcji dotyczących nabywania lub obejmowania akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Jednocześnie odnotowany w 2015 r. wzrost powierzchni nieruchomości będących w posiadaniu spółek, wynika przede wszystkim z faktu, iż w 2015 r., po przeprowadzeniu czynności wyjaśniających, dokonano wpisów wielu transakcji które miały miejsce w latach ubiegłych i dotyczyły spółek posiadających nieruchomości o znacznej powierzchni.

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

W 2015 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **372** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **388,71 ha**,
- **64** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **3 282,58 m²**,
- **5** transakcji dotyczących nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych przez przedstawicielstwa państw obcych o łącznej powierzchni **0,57 ha**.

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

- **124** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **347,55 ha**,
- **248** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **41,16 ha**.

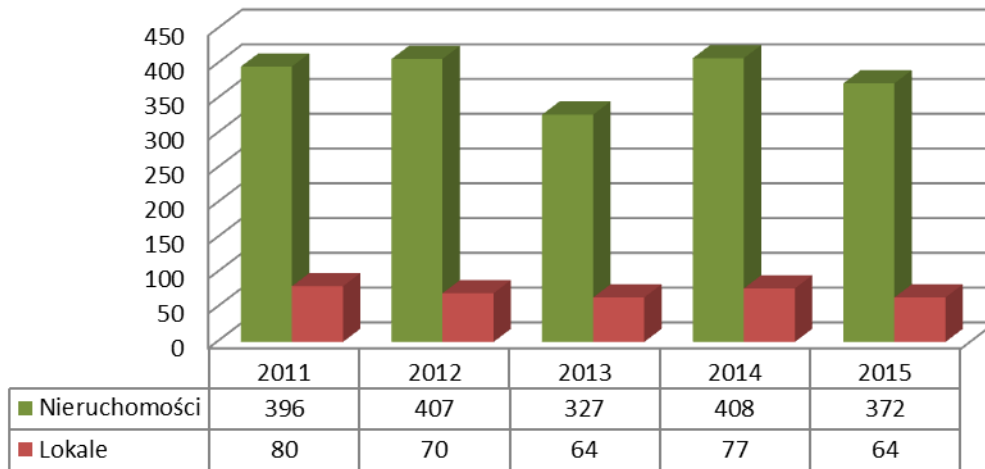
Natomiast wszystkie wpisy dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych dotyczyły transakcji dokonanych przez osoby fizyczne.

W ramach 372 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **167** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **345,99 ha**.

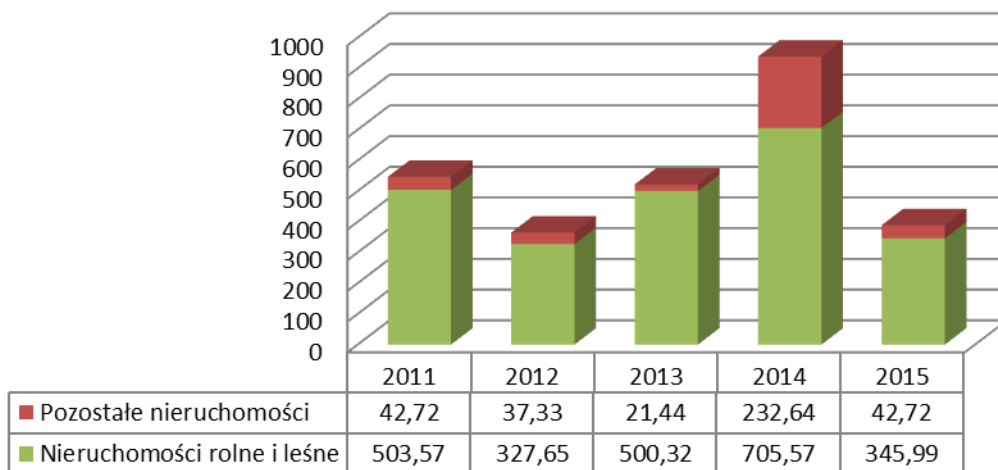
Wśród wspomnianych powyżej 167 transakcji, **107** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **314,67 ha** przez osoby prawne, natomiast **60** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **31,32 ha** dokonanych było przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż prawie połowa (45 %) odnotowanych transakcji dokonanych na podstawie zezwolenia dotyczyła nabycia gruntów rolnych i leśnych. Wynika to z faktu, iż duża grupa cudzoziemców, jaką stanowią podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, ma obowiązek uzyskać zezwolenie jedynie w przypadku nabywania nieruchomości rolnych i leśnych.

Liczba wpisów do rejestrów w zakresie nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwoleń w latach 2011-2015



Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia w latach 2011-2015



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 2015 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **4 551** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **3 488,34 ha**,
- **5 107** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **857 727,89 m²**.

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

- **2 304** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **3 152,36 ha**,
- **2 247** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **335,98 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę prawną wynosiła ok. 1,4 ha, w przypadku osoby fizycznej powierzchnia ta wynosiła ok. 0,14 ha.

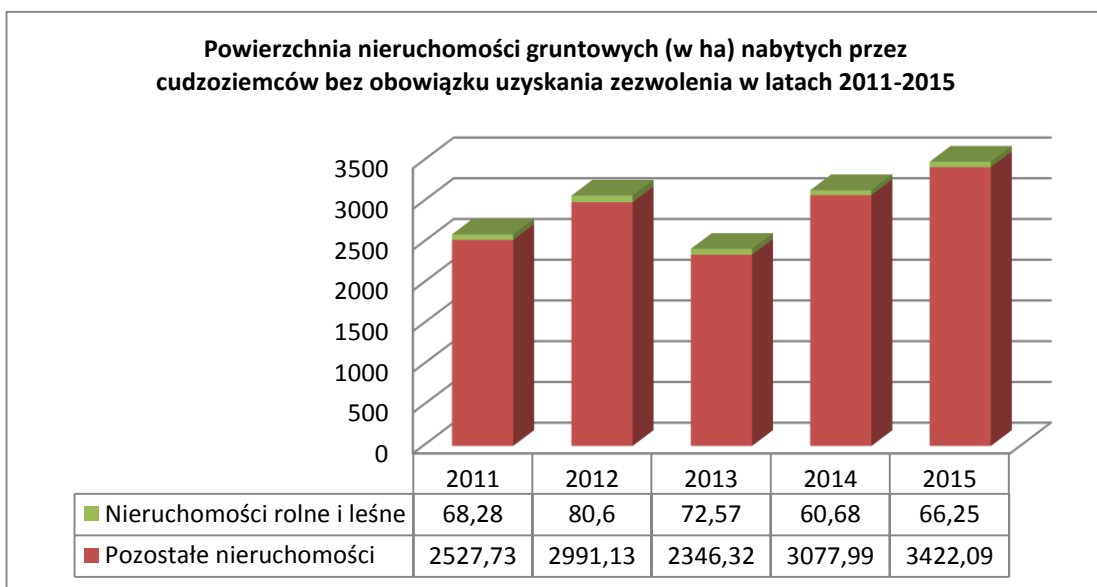
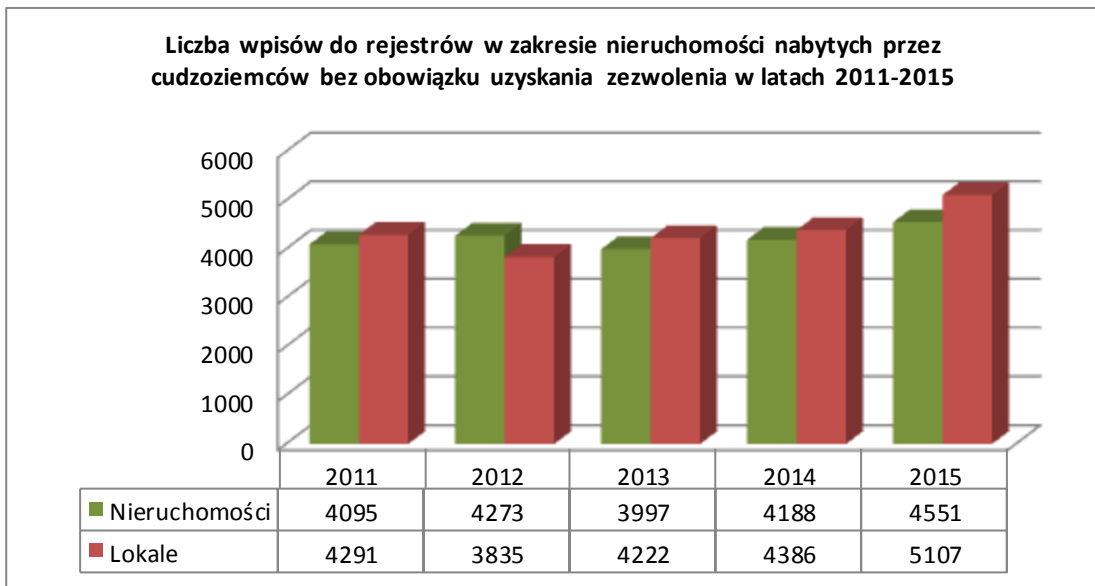
W przypadku nieruchomości lokalowych (zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych) nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych dokonano wpisów do rejestru:

- **630** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **627 590,47 m²**,
- **4 477** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **230 137,43 m²**.

W ramach 4 551 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **184** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **66,25 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 184 transakcji, jedynie **1** transakcja dotyczyła nabycia nieruchomości rolnej o powierzchni **0,21 ha** przez osobę prawną, która nabyła ją korzystając ze zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na mocy artykułu 8 ust. 1 pkt 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Z danych powyższych wynika, iż wśród transakcji nabycia nieruchomości dokonanych bez zezwolenia, transakcje dotyczące gruntów rolnych i leśnych stanowią zaledwie 4%. Nabycie gruntów tego rodzaju podlega ścisłej reglamentacji, co wiąże się z koniecznością uzyskania zezwolenia.



Ogółem w 2015 r. zarejestrowano **9 658** transakcji nabycia przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności lokali bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- **art. 8 ust. 1 pkt 1** (*dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*) - zarejestrowano **1485** transakcji (w 2014 r. – 1100),
- **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 **434** transakcje (w 2014 r. – 300),

- **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 **157** transakcji (w 2014 r. – 135),
- **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 **139** transakcji (w 2014 r. – 128),
- **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 **136** transakcji (w 2014 r. – 141),
- **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) – **3** transakcje (w 2014 r. – 2),
- **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 okres ten już upłynął) – zarejestrowano **7 301** transakcji (w 2014 r. – 6 766),
- **art. 8 ust. 2a pkt. 1** (dot. swobodnego nabywania nieruchomości rolnych przez obywateli państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo obywateli Konfederacji Szwajcarskiej w okresach przejściowych, w przypadku nabycia nieruchomości rolnych położonych w poszczególnych województwach po upływie 7 lub 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres nabywcy osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) – zarejestrowano **1** transakcję (w 2014 r. – 0),
- **art. 8 ust. 2a pkt. 2a** (dot. swobodnego nabywania nieruchomości rolnych przez obywateli państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo obywateli Konfederacji Szwajcarskiej w okresach przejściowych, w przypadku nabycia drugiego domu jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium RP; warunek sformułowany art. 8 ust. 2a pkt 2 już nie obowiązuje, ale w 2015 notariusze nadesłali akty notarialne zawarte przed dniem

1.05.2009 r., uwzględniające obowiązujący wówczas stan prawny) – zarejestrowano **2** transakcje (w 2014 r. – 2).

W 2015 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. **76 %** 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 2015 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia korzystając ze zwolnień przewidzianych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy nabyli obywatele i przedsiębiorcy reprezentujący obywatelstwo bądź kapitał z: **Niemiec** (2096), **Ukrainy** (940), **Holandii** (679), **Wielkiej Brytanii** (663) i **Francji** (476).

Natomiast odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2014, 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 (627), Białorusi (145), Rosji (142), USA (101), Izraela (73). Ponadto odnotowano 434 transakcje 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, Izraela, USA.

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 4 ustawy**. Najczęściej nabywcami byli - mający polskie pochodzenie - obywatele Niemiec (65), Austrii

(17) oraz USA (13).

Znaczną liczbę wpisanych do rejestru transakcji stanowiły również przypadki nabywania nieruchomości przez małżeństwa, w których jeden z małżonków posiada obywatelstwo polskie, tj. na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy**. Najwięcej nieruchomości nabyły małżeństwa, w których jedno z małżonków posiadało obywatelstwo: ukraińskie (56), białoruskie (14) i rosyjskie (13).

Dane statystyczne zaprezentowane w tej części Sprawozdania wskazują, iż w stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost zarówno co do liczby zarejestrowanych transakcji (w 2014 r. - 9059, w 2015 - 10094) jak również powierzchni nabytych lokali. Szczególnie duża różnica występuje w zakresie powierzchni lokali użytkowych zakupionych przez osoby prawne (w 2014 r. powierzchnia ta wynosiła 321 659,72 m², a w 2015 r. wynosiła 631 159,50 m²). Związane jest to ze specyfiką transakcji zawartych w 2015 r. dotyczących nabycia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz hal garażowych.

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2015 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 w roku 2015 odnotowano 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. Powyższe dane wskazują, iż pomimo poprawy sytuacji skala tego problemu jest wciąż niepokojąca. 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 nabytych nieruchomości, akcji i udziałów.

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 2015 r. wysłuchano w trybie art. 58 ustawy – Prawo o notariacie 22 osoby, z czego, po wysłuchaniu, do 18 notariuszy wystosowano pisma nadzorcze, natomiast przeciwko 4 notariuszom skierowano wnioski o wszczęcie

postępowania dyscyplinarnego (w jednej sprawie sąd dyscyplinarny orzekł karę dyscyplinarną upomnienie, w jednej karę nagany, a w dwóch pozostałych notariusze zostali uniewinnieni). Minister Sprawiedliwości zapewnił o kontynuowaniu podejmowanych dotychczas czynności nadzorczych wobec notariuszy. Zwrócił jednak uwagę, iż nie zawsze są one skuteczne, w szczególności jeśli chodzi o wnioski o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Obecnie część sądów dyscyplinarnych oraz Wyższy Sąd Dyscyplinarny przy Krajowej Radzie Notarialnej prezentuje stanowisko, iż obowiązek notariusza określony w art. 8a ust. 1 ustawy ma charakter sprawozdawczy, zatem jego naruszenia nie można rozpatrywać w kategoriach rażącego naruszenia prawa, co w rezultacie skutkuje uniewinnieniem notariusza. W związku z powyższym konieczne jest kontynuowanie prac dotyczących zmian w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, polegających między innymi na nakładaniu kar administracyjnych na notariuszy za każdorazowe uchybienie obowiązkowi określonemu w art. 8a ust. 1 ustawy. W ocenie Ministra Sprawiedliwości sankcja ta stanowiłaby istotną dolegliwość dla notariuszy i mogłaby skutecznie przyczynić się do terminowego wykonywania powyższego obowiązku. Ponadto, celem wzmocnienia odpowiedzialności dyscyplinarnej notariuszy, Minister Sprawiedliwości widzi potrzebę nowelizacji ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie.

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 niestety transakcje niezgodnie z przepisami ustawy. W takich przypadkach Minister zwraca się do nabywcy nieruchomości, jednocześnie przesyłając pismo do wiadomości notariusza, który sporządził akt notarialny, o podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, tj. przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Minister informuje nabywcę o konsekwencjach sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy, a więc 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 więc uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku gdy strony nie chcą uznać umowy za nieważną poprzez złożenie stosownych oświadczeń, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji podejmuje działania

prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, co w przypadku wydania przez sąd takiego 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

W 2015 r. odnotowano **45** transakcji, zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. Wśród tych spraw w **32** 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 **13** 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 2015 r. wydały 17 prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca, także w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Część spraw nadal jest w toku.

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

Lp.	Położenie nieruchomości (województwo)	Powierzchnia nieruchomości (w ha lub m ²)	Rodzaj nieruchomości	obywatelstwo nabywcy / większościowy kapitał zagraniczny
1	mazowieckie	1,5748 ha	nieruchomość rolna	Szwecja
2	dolnośląskie	9,0448 ha	nieruchomość leśna	Austria
3	dolnośląskie	0,0847 ha (udz. 0,0344)	droga	Białoruś
4	wielkopolskie	0,0642 ha (udz. 0,1)	droga	Armenia
5	wielkopolskie	0,0642 ha (udz. 0,1)	droga	Armenia
6	wielkopolskie	0,2142 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Ukraina
7	opolskie	0,6200 ha	nieruchomość rolna	Holandia

8	śląskie	2685,48 m ² (udz. 0,0091)	lokal użytkowy - garaż	Ukraina
9	lubelskie	624,78 m ² (udz. 0,037)	lokal użytkowy - garaż	Białoruś
10	dolnośląskie	0,1040 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Ukraina
11	zachodniopomorskie	18,54 m ²	lokal mieszkalny	Ukraina
12	mazowieckie	11,2945 ha	nieruchomość rolna	Białoruś
13	pomorskie	0,1900 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Ukraina
14	małopolskie	0,0092 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Chile
15	zachodniopomorskie	109,70 m ²	lokal mieszkalny	Syria
16	pomorskie	0,0700 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Egipt
17	mazowieckie	131,39 m ² (udz. 0,052)	lokal użytkowy - komórka	USA
18	świętokrzyskie	1,7300 ha	nieruchomość rolna	Słowacja
19	śląskie	0,0426 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Rosja
20	śląskie	2685,48 m ² (udz. 0,0091)	lokal użytkowy - garaż	Ukraina
21	dolnośląskie	0,8300ha	nieruchomość leśna	Szwajcaria
22	warmińsko-mazurskie	0,9877 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
23	pomorskie	47,9 m ²	lokal mieszkalny	Białoruś
24	lubelskie	0,0284 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Ukraina
25	wielkopolskie	2,6485 ha	nieruchomość rolna	Belgia
26	mazowieckie	0,8259 ha	nieruchomość rolna	Włochy
27	małopolskie	0,1006 ha	nieruchomość rolna	Węgry
28	mazowieckie	0,2140 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Armenia
29	mazowieckie	3,62 m ²	lokal użytkowy - komórka	Ukraina
30	warmińsko-mazurskie	0,1000 ha (udz. 0,5)	nieruchomość mieszkaniowa	Czechy
31	łódzkie	4,6200 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
32	mazowieckie	2688,41 m ² (udz. 0,0173)	lokal użytkowy - garaż	Belize

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

- nieruchomości rolnych i leśnych – 11 spraw (w tym 2 sprawy dotyczyły nieruchomości o charakterze stricte leśnym),
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym – 9 spraw,
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu drogowym – 3 sprawy,
- lokali mieszkalnych – 3 sprawy,
- lokali użytkowych – 6 spraw.

Wśród 32 spraw, w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości 9 z nich stanowią sprawy dotyczące nabycia bez wymaganego zezwolenia nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli EOG (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 ok. 90 transakcji, Minister poddał w wątpliwość prawidłowość nabycia nieruchomości i wystąpił z pismami do stron transakcji o doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, ewentualnie przedstawienie informacji bądź dowodów potwierdzających prawidłowe nabycie nieruchomości. Natomiast odnośnie kilkunastu transakcji decyzja Ministra czy zakwalifikować je jako naruszające przepisy ustawy, zależna jest od rozstrzygnięcia jakie wyda sąd w innych podobnych ze względu na stan faktyczny sprawach, w których Minister wystąpił z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2015 r. ponad 95%, czyli tak jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego blisko 76% tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 i 2a 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 i 2a ustawy, jest bardzo duża.

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.

Należy podkreślić, iż rejestry prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji służą badaniu legalności nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż 709 transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Z tej liczby w 476 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy, z czego w 271 przypadkach były to transakcje z udziałem cudzoziemców z Unii Europejskiej. W przypadku 233 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	2064	183	3386	1091	6724
	Osoba Prawna	2303	1 ¹	313	317	2934
Suma:		4367	184	3699	1408	9658
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	188	60	55	9	312
	Osoba Prawna	17 ²	107	0	0	124
Suma:		205	167	55	9	436
Suma:		4572	351	3754	1417	10094

	Grunty	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	4551	5107	9658
Za zezwoleniem	372	64	436
Suma:	4923	5171	10094

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

Kraj	Województwo	Liczba wpisów	Powierzchnia ha
Algieria	MAZOWIECKIE	2	0,24
Katar	MAZOWIECKIE	1	0,16
Syria	MAZOWIECKIE	1	0,04
Włochy	MAZOWIECKIE	1	0,13
Suma:		5	0,57

¹ dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 5 ustawy

² dotyczy nabycia na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1.05.2004 r., nadesłanych przez notariuszy w 2015 r. oraz nabycia przez os. prawne z siedzibą spoza EOG

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	269,94	66,04	191 379,94	38 757,49
	Osoba Prawna	3 152,15	0,21	35 188,46	592 402,01
Suma:		3 422,09	66,25	226 568,39	631 159,50
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	9,84	31,32	3 000,73	281,85
	Osoba Prawna	32,88	314,67	0,00	0,00
Suma:		42,72	345,99	3 000,73	281,85
Suma:		3 464,81	412,25	229 569,12	631 441,35

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m2)
Bez zezwolenia	3 488,34	857 727,89
Za zezwoleniem	388,71	3 282,58
Suma:	3 877,05	861 010,47

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	47,85	5,22	53,07	570,05	24,69	594,74	647,81
KUJAWSKO-POMORSKIE	6,62	1,15	7,78	65,06	6,76	71,82	79,59
LUBELSKIE	2,86	5,80	8,66	96,16	25,16	121,32	129,98
LUBUSKIE	13,77	2,34	16,11	80,81	21,38	102,18	118,30
ŁÓDZKIE	27,46	3,21	30,67	306,29	24,45	330,74	361,42
MAŁOPOLSKIE	16,92	15,56	32,48	149,27	3,00	152,27	184,75
MAZOWIECKIE	39,09	17,16	56,24	709,93	33,36	743,29	799,53
OPOLSKIE	7,47	5,83	13,29	88,72	8,95	97,67	110,96
PODKARPACKIE	2,56	3,30	5,86	59,94	0,21	60,15	66,01
PODLASKIE	3,12	1,75	4,86	9,04	0,66	9,70	14,56
POMORSKIE	17,66	1,88	19,54	162,41	4,21	166,62	186,17
ŚLĄSKIE	41,80	11,12	52,91	414,65	37,18	451,82	504,74
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,35	2,80	4,15	32,85	1,58	34,43	38,58
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	10,16	12,27	22,43	143,35	57,31	200,66	223,08
WIELKOPOLSKIE	14,10	5,76	19,86	169,63	32,65	202,28	222,14
ZACHODNIOPOMORSKIE	27,00	2,21	29,22	126,88	33,35	160,22	189,44
Suma:	279,77	97,36	377,13	3 185,03	314,89	3 499,92	3 877,05

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	0,02	0,00	0,02				0,02
Armenia	1,38	1,80	3,19	0,02	0,00	0,02	3,21
Australia	0,000009	0,000009	0,000009	0,008	0,00	0,008	0,008
Austria	14,39	3,64	18,03	68,93	50,19	119,12	137,15
Autonomia Palestyńska				0,09	0,00	0,09	0,09
Belgia	13,97	0,10	14,07	89,49	5,43	94,92	108,99
Bermudy				11,73	0,00	11,73	11,73
Białoruś	2,94	4,97	7,91	0,05	0,30	0,35	8,25
Brazylia	0,12	0,00	0,12				0,12
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				0,53	0,00	0,53	0,53
Bułgaria	1,31	0,97	2,27	0,02	0,00	0,02	2,29
Chile	0,00	0,08	0,08				0,08
Chiny	0,55	0,13	0,68	1,79	0,00	1,79	2,47
Chorwacja	0,58	0,00	0,58	0,20	0,00	0,20	0,77
Cypr	1,82	0,00	1,82	318,67	27,79	346,46	348,28
Czarnogóra	0,0010	0,0010	0,0010				0,0010
Czechy	4,44	0,75	5,19	180,42	0,71	181,13	186,32
Dania	6,67	0,93	7,60	56,56	27,01	83,57	91,16
Egipt	0,008	0,00	0,008				0,008
Estonia				1,49	0,00	1,49	1,49
Finlandia	0,36	0,00	0,36	1,74	2,57	4,31	4,67
Francja	22,36	1,73	24,09	145,80	26,85	172,65	196,74
Grecja	2,76	0,12	2,88				2,88
Hiszpania	1,68	0,00	1,68	34,29	12,69	46,98	48,66
Holandia	12,45	4,09	16,54	661,19	25,49	686,68	703,21
Indie	1,17	0,43	1,60	3,14	0,00	3,14	4,74
Indonezja	0,009	0,00	0,009				0,009
Irak	0,07	0,00	0,07	0,04	0,00	0,04	0,10
Iran				0,75	0,00	0,75	0,75
Irlandia	18,22	1,00	19,22	43,56	55,50	99,06	118,28
Izrael	0,74	0,50	1,24	3,45	0,00	3,45	4,69
Japonia	0,11	0,02	0,13				0,13
Jordania	0,47	0,008	0,48				0,48
Kanada	0,22	0,25	0,47	14,66	2,86	17,53	18,00

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2015 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Kazachstan	0,03	0,13	0,16				0,16
Kolumbia	0,06	0,00	0,06				0,06
Korea Południowa	0,02	0,00	0,02	3,71	0,00	3,71	3,73
Kuwejt	0,00	0,28	0,28				0,28
Laos	0,14	0,00	0,14				0,14
Libia	0,06	0,00	0,06				0,06
Lichtenstein				0,37	0,00	0,37	0,37
Litwa	1,43	1,52	2,95	1,99	0,00	1,99	4,94
Luxemburg	13,61	0,00	13,61	747,50	1,60	749,11	762,72
Łotwa	0,35	0,00	0,35				0,35
Malta	0,06	0,00	0,06	1,95	2,10	4,05	4,10
Maroko	0,00	0,16	0,16				0,16
Meksyk	0,09	0,00	0,09				0,09
Mołdawia	0,20	0,04	0,24				0,24
Mongolia	0,11	0,00	0,11				0,11
Niemcy	92,67	37,37	130,04	352,49	43,83	396,33	526,36
Nigeria	0,06	0,00	0,06				0,06
Norwegia	0,84	0,00	0,84	5,42	1,92	7,34	8,19
Pakistan	0,00	0,004	0,004				0,004
Portugalia	0,69	0,00	0,69	8,51	0,00	8,51	9,21
Republika Południowej Afryki	0,18	0,00	0,18				0,18
Rosja	2,26	1,80	4,06	0,58	0,00	0,58	4,64
Rumunia	0,43	0,00	0,43				0,43
Serbia	0,07	0,23	0,30				0,30
Singapur				1,09	0,00	1,09	1,09
Słowacja	2,30	0,20	2,49	39,41	0,98	40,38	42,88
Szwajcaria	1,35	0,00	1,35	144,36	5,56	149,92	151,28
Szwecja	11,41	3,39	14,80	43,89	2,23	46,12	60,92
Tanzania	0,02	0,00	0,02				0,02
Tunezja	0,000004	0,000004	0,000004				0,000004
Turcja	0,33	0,28	0,62	2,00	0,00	2,00	2,61
Ukraina	10,61	12,19	22,79	18,86	3,67	22,53	45,33
USA	0,83	3,38	4,21	16,21	5,72	21,93	26,14
Uzbekistan	0,24	0,00	0,24				0,24
Węgry	1,43	0,38	1,81	2,20	1,30	3,50	5,31
Wielka Brytania	16,69	12,56	29,25	65,62	3,88	69,50	98,75
Wietnam	3,49	1,60	5,09				5,09
Włochy	8,88	0,36	9,24	89,70	4,71	94,42	103,66
Zjednoczone Emiraty Arabskie				0,56	0,00	0,56	0,56
Suma:	279,77	97,36	377,13	3 185,03	314,89	3 499,92	3 877,05

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		9,64	9,64
KUJAWSKO-POMORSKIE		3,18	3,18
LUBELSKIE	0,35	24,28	24,63
LUBUSKIE		19,25	19,25
ŁÓDZKIE	0,16		0,16
MAŁOPOLSKIE		2,52	2,52
MAZOWIECKIE	6,33	20,36	26,69
PODKARPACKIE	0,50		0,50
POMORSKIE		2,47	2,47
ŚLĄSKIE	5,18	11,90	17,07
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,14	52,97	53,11
Suma:	12,66	146,56	159,22

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	
Austria	0,48	35,15	35,63
Belgia		0,34	0,34
Białoruś	0,94		0,94
Cypr		0,21	0,21
Dania		7,63	7,63
Francja	0,36	6,48	6,85
Hiszpania		11,68	11,68
Holandia		2,27	2,27
Irlandia		55,50	55,50
Kanada	0,10		0,10
Luxemburg		1,50	1,50
Niemcy	5,32	17,45	22,77
Rosja	0,16		0,16
Słowacja	0,16	0,35	0,51
Szwajcaria		5,56	5,56
Szwecja	3,14		3,14
Turcja	0,16		0,16
Ukraina	0,70	0,25	0,95
Węgry	0,38		0,38
Wielka Brytania	0,75		0,75
Włochy		2,18	2,18
Suma:	12,66	146,56	159,22

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	44,90	4,79	49,70	558,47	24,69	583,16	632,86
KUJAWSKO-POMORSKIE	6,00	0,65	6,65	64,14	6,76	70,90	77,55
LUBELSKIE	1,32	1,06	2,38	96,16	25,16	121,32	123,69
LUBUSKIE	13,44	2,14	15,58	79,61	21,38	100,99	116,57
ŁÓDZKIE	26,50	2,81	29,31	291,54	24,45	315,99	345,31
MAŁOPOLSKIE	15,55	13,78	29,33	143,54	3,00	146,54	175,87
MAZOWIECKIE	28,32	6,29	34,61	694,26	30,24	724,50	759,11
OPOLSKIE	7,36	4,99	12,35	85,41	6,93	92,35	104,70
PODKARPACKIE	1,88	0,65	2,52	58,80	0,21	59,02	61,54
PODLASKIE	2,47	1,26	3,72	9,04	0,36	9,40	13,12
POMORSKIE	16,11	1,61	17,72	153,95	4,21	158,16	175,88
ŚLĄSKIE	40,63	11,12	51,74	407,62	37,18	444,80	496,54
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,18	1,71	2,89	30,53	1,58	32,11	35,00
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	9,32	12,27	21,59	142,51	57,31	199,82	221,41
WIELKOPOLSKIE	12,82	2,17	14,99	165,51	25,52	191,04	206,03
ZACHODNIOPOMORSKIE	25,39	1,78	27,17	124,66	33,35	158,01	185,17
Suma:	253,17	69,08	322,25	3 105,77	302,33	3 408,10	3 730,36

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	11,58	0,00	11,58
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,92	0,00	0,92
LUBUSKIE	1,19	0,00	1,19
ŁÓDZKIE	14,75	0,00	14,75
MAŁOPOLSKIE	5,73	0,00	5,73
MAZOWIECKIE	15,58	3,11	18,70
OPOLSKIE	3,31	2,01	5,32
PODKARPACKIE	1,14	0,00	1,14
PODLASKIE	0,00	0,30	0,30
POMORSKIE	8,47	0,00	8,47
ŚLĄSKIE	7,03	0,00	7,03
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,32	0,00	2,32
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,84	0,00	0,84
WIELKOPOLSKIE	4,11	7,13	11,24
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,22	0,00	2,22
Suma:	79,17	12,56	91,73

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	14,39	3,64	18,03	68,93	50,19	119,12	137,15
Belgia	13,97	0,10	14,07	89,49	5,43	94,92	108,99
Bułgaria	1,31	0,97	2,27	0,02	0,00	0,02	2,29
Chorwacja	0,58	0,00	0,58	0,20	0,00	0,20	0,77
Cypr	1,82	0,00	1,82	318,67	27,79	346,46	348,28
Czechy	4,44	0,75	5,19	180,42	0,71	181,13	186,32
Dania	6,67	0,93	7,60	56,56	27,01	83,57	91,16
Estonia				1,49	0,00	1,49	1,49
Finlandia	0,36	0,00	0,36	1,74	2,57	4,31	4,67
Francja	22,36	1,73	24,09	145,80	26,85	172,65	196,74
Grecja	2,76	0,12	2,88				2,88
Hiszpania	1,68	0,00	1,68	34,29	12,69	46,98	48,66
Holandia	12,45	4,09	16,54	661,19	25,49	686,68	703,21
Irlandia	18,22	1,00	19,22	43,56	55,50	99,06	118,28
Lichtenstein				0,37	0,00	0,37	0,37
Litwa	1,43	1,52	2,95	1,99	0,00	1,99	4,94
Luxemburg	13,61	0,00	13,61	747,50	1,60	749,11	762,72
Łotwa	0,35	0,00	0,35				0,35
Malta	0,06	0,00	0,06	1,95	2,10	4,05	4,10
Niemcy	92,67	37,37	130,04	352,49	43,83	396,33	526,36
Norwegia	0,84	0,00	0,84	5,42	1,92	7,34	8,19
Portugalia	0,69	0,00	0,69	8,51	0,00	8,51	9,21
Rumunia	0,43	0,00	0,43				0,43
Słowacja	2,30	0,20	2,49	39,41	0,98	40,38	42,88
Szwajcaria	1,35	0,00	1,35	144,36	5,56	149,92	151,28
Szwecja	11,41	3,39	14,80	43,89	2,23	46,12	60,92
Węgry	1,43	0,38	1,81	2,20	1,30	3,50	5,31
Wielka Brytania	16,69	12,56	29,25	65,62	3,88	69,50	98,75
Włochy	8,88	0,36	9,24	89,70	4,71	94,42	103,66
Suma:	253,17	69,08	322,25	3 105,77	302,33	3 408,10	3 730,36

**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)	
Armenia	0,02	0,00	0,02
Australia	0,01	0,00	0,01
Bermudy	11,73	0,00	11,73
Białoruś	0,05	0,30	0,35
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	0,53	0,00	0,53
Chiny	1,79	0,00	1,79
Indie	3,14	0,00	3,14
Irak	0,04	0,00	0,04
Iran	0,75	0,00	0,75
Izrael	3,45	0,00	3,45
Kanada	14,66	2,86	17,53
Korea Południowa	3,71	0,00	3,71
Rosja	0,58	0,00	0,58
Singapur	1,09	0,00	1,09
Turcja	2,00	0,00	2,00
Ukraina	18,86	3,67	22,53
USA	16,21	5,72	21,93
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0,56	0,00	0,56
Suma:	79,17	12,56	91,73

**Tabela 12: 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	23 675,68	3 949,75	27 625,43	1 432,07	5 223,39	6 655,47	34 280,90
KUJAWSKO-POMORSKIE	3 845,70	222,76	4 068,46	391,31	8,33	399,64	4 468,11
LUBELSKIE	4 016,11	561,32	4 577,42	0,00	1 379,95	1 379,95	5 957,37
LUBUSKIE	2 682,63	1 447,94	4 130,58	396,72	129,07	525,79	4 656,37
ŁÓDZKIE	6 647,84	418,08	7 065,92	396,53	1 395,23	1 791,76	8 857,68
MAŁOPOLSKIE	25 941,51	5 968,94	31 910,44	3 040,92	86 322,17	89 363,10	121 273,54
MAZOWIECKIE	67 986,78	17 146,90	85 133,68	18 393,84	311 405,84	329 799,68	414 933,35
OPOLSKIE	3 102,96	310,44	3 413,40	55,40	4 755,10	4 810,50	8 223,90
PODKARPACKIE	2 821,06	412,19	3 233,25	239,21	1 687,65	1 926,86	5 160,11
PODLASKIE	2 128,08	184,51	2 312,59	458,48	260,84	719,32	3 031,91
POMORSKIE	13 069,27	1 249,53	14 318,80	3 547,01	18 688,20	22 235,21	36 554,01
ŚLĄSKIE	14 278,24	1 181,33	15 459,57	1 616,09	43 595,33	45 211,42	60 670,99
ŚWIĘTOKRZYSKIE	927,39	83,49	1 010,88	0,00	80,60	80,60	1 091,48
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2 565,21	1 170,41	3 735,62	674,65	7 813,18	8 487,83	12 223,46
WIELKOPOLSKIE	9 646,33	1 748,79	11 395,11	3 206,82	105 838,25	109 045,07	120 440,18
ZACHODNIOPOMORSKIE	11 045,88	2 982,97	14 028,85	1 339,41	3 818,87	5 158,28	19 187,13
Suma:	194 380,67	39 039,34	233 420,01	35 188,46	592 402,01	627 590,47	861 010,47

Tabela 13: 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 m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
Afganistan	141,23	53,95	195,18				195,18
Albania	197,49	0,00	197,49				197,49
Arabia Saudyjska	46,69	29,95	76,64				76,64
Argentyna	111,91	73,40	185,30				185,30
Armenia	1 155,14	286,76	1 441,90				1 441,90
Australia	1 115,37	98,83	1 214,20				1 214,20
Austria	5 534,12	1 207,99	6 742,10	464,75	11 426,41	11 891,16	18 633,27
Azerbejdżan	167,95	32,40	200,35				200,35
Bangladesz	43,87	0,00	43,87				43,87
Belgia	2 458,26	547,67	3 005,93	764,70	1 759,80	2 524,50	5 530,43
Belize				0,00	110,96	110,96	110,96
Bezpaństwowiec	99,60	23,73	123,33				123,33
Białoruś	8 729,26	1 302,27	10 031,53	76,60	118,83	195,43	10 226,96
Boliwia	99,59	26,12	125,71				125,71
Bośnia i Hercegowina	56,37	30,82	87,19				87,19
Brazylia	724,60	104,47	829,07				829,07
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				519,36	0,00	519,36	519,36
Bułgaria	1 181,15	132,28	1 313,43	182,59	54,01	236,60	1 550,03
Burkina Faso	71,77	23,67	95,44				95,44
Chiny	5 097,46	683,56	5 781,02	187,62	557,71	745,33	6 526,35
Chorwacja	357,32	76,79	434,11	190,88	143,05	333,93	768,04
Cypr	162,07	28,60	190,66	8 468,44	114 005,37	122 473,81	122 664,47
Czechy	1 655,38	1 705,17	3 360,54	761,42	682,35	1 443,77	4 804,31
Dania	2 081,62	433,26	2 514,88	191,39	397,30	588,69	3 103,57
Egipt	323,24	0,00	323,24				323,24
Ekwador	108,10	0,00	108,10				108,10
Estonia	20,13	0,00	20,13	195,20	52,56	247,76	267,89
Filipiny	100,78	0,00	100,78				100,78
Finlandia	821,55	199,73	1 021,28	50,35	204,34	254,69	1 275,98
Francja	10 416,74	2 493,78	12 910,51	1 261,14	5 075,57	6 336,71	19 247,22
Grecja	691,82	273,34	965,16				965,16
Gruzja	95,99	0,00	95,99				95,99
Gwatemala	59,48	26,13	85,61				85,61
Hiszpania	2 414,24	453,98	2 868,22	306,88	7 061,81	7 368,69	10 236,91

Holandia	3 747,86	558,82	4 306,68	6 025,25	272 397,43	278 422,68	282 729,36
Indie	1 499,75	280,71	1 780,46				1 780,46
Indonezja	115,44	22,55	137,99				137,99
Irak	208,83	31,04	239,86	60,00	0,00	60,00	299,86
Iran	80,79	30,65	111,44	71,96	0,00	71,96	183,40
Irlandia	1 681,86	1 074,95	2 756,80	747,28	131,22	878,50	3 635,30
Izrael	4 020,82	1 254,46	5 275,27	1 709,68	5 973,23	7 682,91	12 958,19
Japonia	426,28	100,33	526,61	84,21	0,00	84,21	610,82
Jemen	48,63	0,00	48,63				48,63
Jordania	116,07	25,67	141,74				141,74
Kamerun	25,60	0,00	25,60				25,60
Kanada	1 645,25	411,22	2 056,47	0,00	625,09	625,09	2 681,56
Katar	56,42	0,00	56,42				56,42
Kazachstan	717,53	80,29	797,82				797,82
Kolumbia	77,00	32,46	109,46				109,46
Korea Południowa	799,85	126,24	926,08				926,08
Kosowo	57,52	0,00	57,52				57,52
Kuba	194,10	80,63	274,73				274,73
Liban	123,61	0,00	123,61				123,61
Libia	227,69	39,97	267,66				267,66
Lichtenstein				451,50	0,00	451,50	451,50
Litwa	1 394,12	328,86	1 722,98	253,59	0,00	253,59	1 976,57
Luxemburg	166,81	0,00	166,81	1 697,96	120 180,14	121 878,10	122 044,91
Łotwa	409,18	106,00	515,18	40,47	22,92	63,39	578,57
Macedonia	83,23	0,00	83,23				83,23
Madagaskar	54,09	29,64	83,73				83,73
Malezja	0,00	31,49	31,49				31,49
Maroko	174,41	0,00	174,41				174,41
Mauritius	88,66	0,00	88,66				88,66
Meksyk	131,07	63,30	194,37				194,37
Mołdawia	564,75	252,30	817,05				817,05
Monako				78,59	0,00	78,59	78,59
Mongolia	512,50	121,31	633,81				633,81
Nepal	97,51	0,00	97,51				97,51
Niemcy	33 471,92	7 045,53	40 517,45	2 691,78	43 458,00	46 149,78	86 667,22
Nigeria	167,92	0,00	167,92				167,92
Norwegia	2 477,82	806,23	3 284,05	151,60	211,74	363,34	3 647,40
Nowa Zelandia	55,57	0,00	55,57				55,57
Pakistan	241,31	0,00	241,31				241,31
Portugalia	1 454,98	194,08	1 649,06	627,15	58,75	685,90	2 334,96
Republika Kostaryki	0,00	15,50	15,50				15,50
Republika Południowej Afryki	137,08	0,00	137,08				137,08

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2015 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Rosja	8 467,29	1 470,87	9 938,16				9 938,16
Rumunia	1 835,76	321,20	2 156,96				2 156,96
Serbia	401,49	0,00	401,49				401,49
Singapur	156,97	0,00	156,97				156,97
Słowacja	1 397,79	367,30	1 765,09	565,67	1 804,35	2 370,02	4 135,10
Słowenia	242,44	38,12	280,56	0,00	15,10	15,10	295,66
Syria	558,13	63,29	621,42				621,42
Szwajcaria	1 347,08	264,13	1 611,21	30,00	876,30	906,30	2 517,51
Szwecja	6 467,08	1 309,35	7 776,43	553,49	76,52	630,01	8 406,44
Tadżykistan	13,30	0,00	13,30				13,30
Tajlandia	155,20	0,00	155,20				155,20
Tajwan	108,00	0,00	108,00				108,00
Tunezja	358,63	36,49	395,12				395,12
Turcja	1 909,00	215,99	2 124,99				2 124,99
Ukraina	34 385,76	5 160,26	39 546,02	986,58	968,55	1 955,13	41 501,15
USA	6 004,41	641,49	6 645,91	663,56	589,49	1 253,05	7 898,95
Uzbekistan	122,51	0,00	122,51				122,51
Wenezuela	121,60	63,34	184,94				184,94
Węgry	1 084,14	87,37	1 171,51	0,00	129,07	129,07	1 300,58
Wielka Brytania	12 647,45	1 811,91	14 459,36	2 606,42	2 342,55	4 948,96	19 408,32
Wietnam	3 115,70	1 250,91	4 366,61	292,32	0,00	292,32	4 658,93
Włochy	9 586,91	2 444,41	12 031,32	868,57	859,02	1 727,59	13 758,91
Wyspy Dziewicze				120,60	0,00	120,60	120,60
Zjednoczone Emiraty Arabskie				188,91	32,46	221,37	221,37
Suma:	194 380,67	39 039,34	233 420,01	35 188,46	592 402,01	627 590,47	861 010,47

Tabela 14: 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	5 503,54	98	480,07	22	5 983,61	120	1 420,28	5	2 051,72	6	3 472,00	11	9 455,61	131
Gdynia	2 445,00	38	279,62	9	2 724,62	47	1 309,91	3	1 868,62	5	3 178,53	8	5 903,15	55
Gorzów Wielkopolski	896,31	18	1 253,08	9	2 149,39	27	32,19	1	129,07	1	161,26	2	2 310,65	29
Kraków	22 960,03	426	5 618,82	166	28 578,85	592	2 934,96	47	86 094,93	25	89 029,90	72	117 608,75	664
Łódź	5 528,00	95	310,46	9	5 838,46	104	396,53	4	1 339,54	5	1 736,07	9	7 574,53	113
Poznań	7 204,36	132	1 527,49	42	8 731,85	174	2 848,47	16	104 623,94	23	107 472,41	39	116 204,26	213
Szczecin	4 346,46	60	596,16	14	4 942,62	74	863,30	10	3 260,60	10	4 123,90	20	9 066,51	94
Świnoujście	1 710,71	34	1 354,11	38	3 064,82	72	61,26	1	61,37	2	122,63	3	3 187,45	75
Warszawa	54 684,28	898	15 491,59	459	70 175,87	1357	16 969,51	108	309 760,22	148	326 729,73	256	396 905,60	1613
Wrocław	14 502,94	264	2 022,29	66	16 525,23	330	1 010,72	12	3 450,30	7	4 461,01	19	20 986,24	349
Zakopane	329,38	9	106,94	4	436,32	13	36,17	1	0,00	0	36,17	1	472,49	14
Suma:	120 111,00	2072	29 040,65	838	149 151,65	2910	27 883,29	208	512 640,31	232	540 523,60	440	689 675,25	3350

Tabela 15: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	ART. 8 UST. 2a PKT. 1	ART. 8 UST. 2a PKT. 2a	ART. 8 UST. 1 PKT. 1a	ART. 8 UST. 1 PKT. 1	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:
Afganistan			1	2						3
Albania				2						2
Arabia Saudyjska			1	1						2
Argentyna			2	3						5
Armenia			5	22	6	8	1		1 ²	43
Australia			5	20		1			1 ²	27
Austria						1	17	3	329	350
Azerbejdżan			1	3						4
Bangladesz				1						1
Belgia									199	199
Belize			1							1
Bermudy									1 ²	1
Bezpaństwowiec			1	2						3
Białoruś			44	145	15	14			5 ²	223
Boliwia			1	2						3
Bośnia i Hercegowina			1	1						2
Brazylia			4	10		2				16
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				3					3 ²	6
Bułgaria					1	2			62	65
Burkina Faso			1	1						2
Chile						1				1
Chiny			22	61	3		2		16 ²	104
Chorwacja									20	20
Cypr									458	458
Czarnogóra					1					1
Czechy					2	2			149	153
Dania				1 ¹					163	164
Egipt				6						6
Ekwador				2						2
Estonia									6	6
Filipiny				2						2
Finlandia									32	32
Francja						2	2		472	476
Grecja					2				33	35

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2015 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Gruzja			2							2
Gwatemala			1	1						2
Hiszpania									164	164
Holandia					1		1		677	679
Indie			5	19	6	1			10 ²	41
Indonezja			1	2		2				5
Irak			1	4		1			2 ²	8
Iran			1	2					2 ²	5
Irlandia							1		105	106
Izrael			34	73	3				21	131
Japonia			5	6	8				1 ²	20
Jemen				1						1
Jordania			1	2	2					5
Kamerun				1						1
Kanada			12	25		1	4		13 ²	55
Katar				1						1
Kazachstan			3	17		3	1			24
Kolumbia			1	1						2
Korea Południowa			6	13	1	2			6 ²	28
Kosowo				1						1
Kuba			2	2		1				5
Laos						1				1
Liban				2						2
Libia			2	4		1				7
Lichtenstein									5	5
Litwa						1			76	77
Luxemburg									268	268
Łotwa									18	18
Macedonia				2						2
Madagaskar			1	1						2
Malezja			1							1
Malta									10	10
Maroko				3		2				5
Mauritius				2						2
Meksyk			2	3						5
Mołdawia			5	10	3	1				19
Monako				1						1
Mongolia			3	7	3					13
Nepal				2						2
Niemcy	1				5		65		2025	2096

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2015 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Nigeria				3		1				4
Norwegia				1 ¹					96	97
Nowa Zelandia				1						1
Pakistan				3						3
Portugalia									84	84
Republika Kostaryki			1							1
Republika Południowej Afryki				2		1				3
Rosja			36	142	11	13	7		2 ²	211
Rumunia									49	49
Serbia				7	2		1			10
Singapur				2					3 ²	5
Słowacja						2			136	138
Słowenia									6	6
Syria			3	9						12
Szwajcaria							1		90	91
Szwecja				1 ¹	1		8		269	279
Tadżykistan				1						1
Tajlandia				2						2
Tajwan				2						2
Tanzania						1				1
Tunezja			1	5		1				7
Turcja			9	28	6	2			7 ²	52
Ukraina			158	627	50	56	7		42 ²	940
USA			24	101	5	3	13		38 ²	184
Uzbekistan				2						2
Wenezuela			2	2						4
Węgry						1			49	50
Wielka Brytania						2	4		657	663
Wietnam			23	41	20	6			2 ²	92
Włochy		2		1 ¹			1		415	419
Wyspy Dziewicze				1						1
Zjednoczone Emiraty Arabskie				1					3 ²	4
Suma:	1	2	434	1485	157	139	136	3	7301	9658

¹ dotyczy nabycia na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1.05.2004 r., nadesłanych przez notariuszy w 2015 r.

² dotyczy nabycia nieruchomości gruntowych i lokali przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG

Tabela 16: 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	2	13	15	23,46	61,42	84,88
KUJAWSKO-POMORSKIE		5	5		7,58	7,58
LUBELSKIE	1	4	5	1,53	15,95	17,48
LUBUSKIE	4	5	9	438,42	34,98	473,40
ŁÓDZKIE		11	11		201,99	201,99
MAŁOPOLSKIE	3	7	10	0,49	16,98	17,47
MAZOWIECKIE	2	20	22	0,81	56,08	56,89
OPOLSKIE	2	3	5	4,32	36,57	40,89
PODKARPACKIE	3	3	6	0,03	75,55	75,58
PODLASKIE		1	1		16,06	16,06
POMORSKIE		7	7		483,78	483,78
ŚLĄSKIE	4	7	11	14,67	51,36	66,03
ŚWIĘTOKRZYSKIE		1	1		1,13	1,13
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1	3	4	594,27	1 006,62	1 600,89
WIELKOPOLSKIE		14	14		292,24	292,24
ZACHODNIOPOMORSKIE	3	18	21	3 162,44	4 120,23	7 282,67
Suma:	25	104	129	4 240,45	6 478,51	10 718,96

Tabela 17: 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)

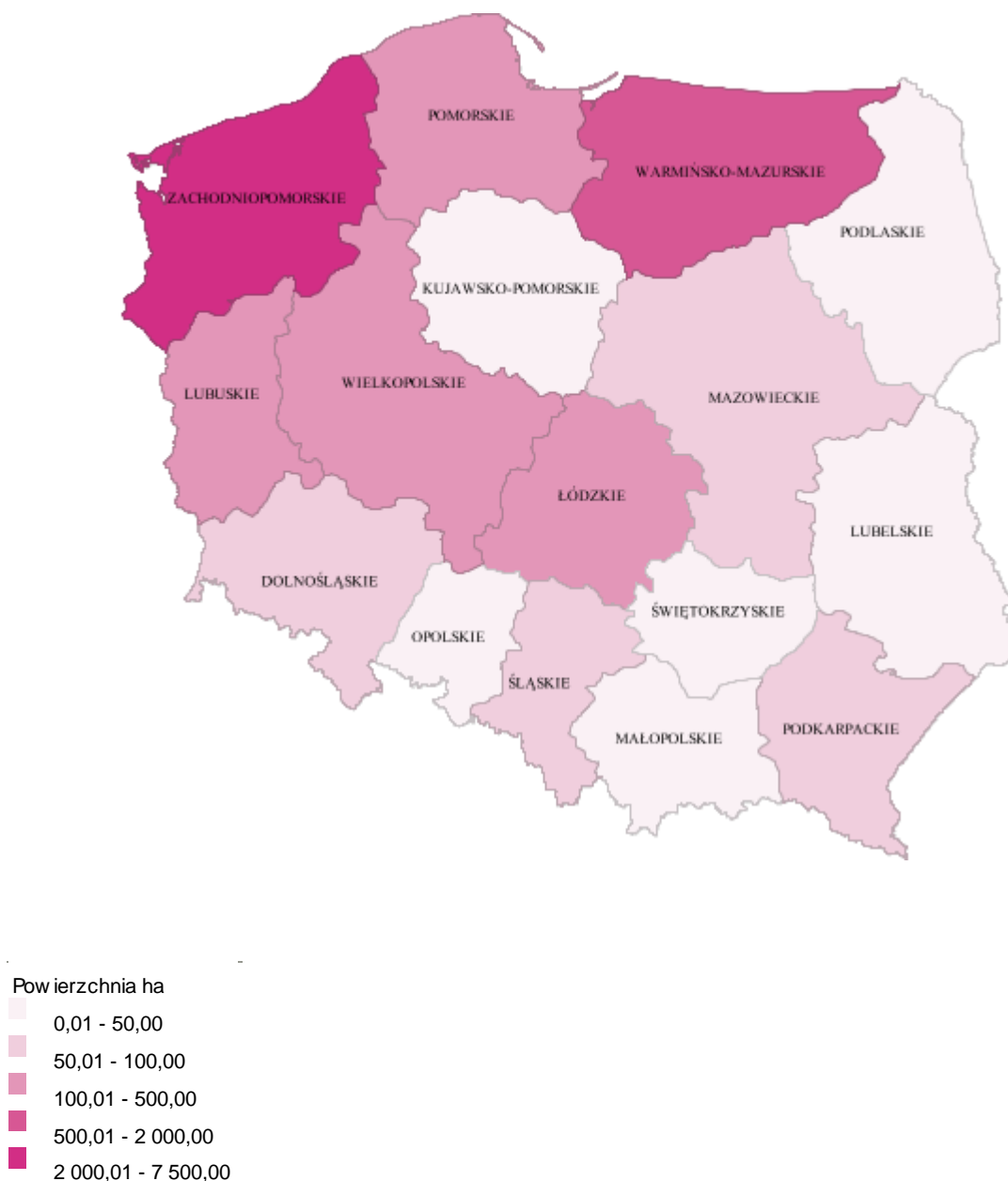


Tabela 18: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		1	1		15,79	15,79
Belgia		3	3		5,00	5,00
Cypr		26	26		363,92	363,92
Czechy		1	1		3,11	3,11
Dania		4	4		1 662,44	1 662,44
Estonia		1	1		0,12	0,12
Finlandia		1	1		1,25	1,25
Francja		1	1		27,74	27,74
Hiszpania		3	3		1,92	1,92
Holandia	1	21	22	0,04	3 527,55	3 527,59
Irlandia	1	1	2	0,44	0,07	0,51
Korea Południowa	1		1	2,44		2,44
Lichtenstein		4	4		5,07	5,07
Luxemburg		6	6		462,79	462,79
Niemcy	12	14	26	3 640,44	364,99	4 005,43
Norwegia		1	1		0,29	0,29
Portugalia	1		1	0,32		0,32
Serbia		1	1		0,01	0,01
Szwajcaria	1	2	3	0,73	1,62	2,35
Szwecja		2	2		18,33	18,33
Ukraina	4	1	5	0,04	0,34	0,38
Wielka Brytania	2	4	6	594,35	2,20	596,55
Wielka Brytania - Channel Islands		1	1		0,24	0,24
Włochy	2	5	7	1,66	13,72	15,38
Suma:	25	104	129	4 240,45	6 478,51	10 718,96

Tabela 19: 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	2,44	6,68	9,11
KUJAWSKO-POMORSKIE		5,48	5,48
LUBELSKIE		3,11	3,11
LUBUSKIE	434,14	3,81	437,94
ŁÓDZKIE		21,11	21,11
MAZOWIECKIE	0,73		0,73
OPOLSKIE		18,31	18,31
PODKARPACKIE		1,05	1,05
POMORSKIE		469,53	469,53
ŚLĄSKIE		4,06	4,06
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	594,27	1 003,08	1 597,35
ZACHODNIOPOMORSKIE	3 162,44	3 999,16	7 161,60
Suma:	4 194,02	5 535,37	9 729,39

Tabela 20: 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)

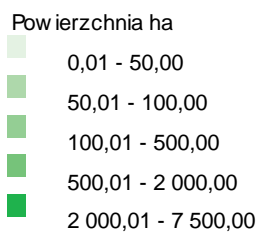


Tabela 21: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria		4,08	4,08
Belgia		4,08	4,08
Cypr		29,32	29,32
Czechy		3,11	3,11
Dania		1 656,10	1 656,10
Holandia		3 317,24	3 317,24
Luxemburg		180,14	180,14
Niemcy	3 599,02	331,93	3 930,95
Szwajcaria	0,73		0,73
Szwecja		6,08	6,08
Wielka Brytania	594,27	1,05	595,32
Wielka Brytania - Channel Islands		0,24	0,24
Włochy		2,00	2,00
Suma:	4 194,02	5 535,37	9 729,39

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 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał 341 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 460,63 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2015	osoby fizyczne	225	34,17
	osoby prawne	110	425,69
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	6	0,77
	Razem	341	460,63

W ramach ww. liczby 341 zezwoleń **162** zezwolenia dotyczyły nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni 446,05 ha. Wśród 162 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **32** zezwolenia dotyczyły nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni 118,44 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2015	osoby fizyczne	53	20,44
	osoby prawne	109	425,61
	Razem	162	446,05

W latach 1990-2015 cudzoziemcy uzyskali 25 080 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 52 457 ha.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 1990-2015

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
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	25 080	52 457

W 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **68 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 4 578,89 m²** na rzecz obywateli spoza EOG.

W omawianym roku wydano **1 zezwolenie** na nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem nieruchomości położonej w Polsce o powierzchni 6,46 ha.

Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w latach 1996-2015 cudzoziemcy otrzymali 3363 zezwolenia w odniesieniu do 56 393 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, wydane w latach 1996-2015

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
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	3 363	56 393

W 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **40 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (w tym lokali). Nie wydano żadnej decyzji odmownej w sprawie z wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie udziałów lub akcji.

Podstawą wydania decyzji odmownych było najczęściej:

- niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, bądź brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia,
- sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (wydano 13 decyzji odmownych z uwagi na sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

W latach 1990–2015 minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **3 818 decyzji odmownych**, przy liczbie ponad **28 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 2015 r. stanowi blisko 99% 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 EOG 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 2015 r. wydano tylko 1 takie zezwolenie.

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 zauważono natomiast wzrost zainteresowania kupnem ziemi na terenie RP przez obywateli Ukrainy. W 2015 r. otrzymali oni 98 zezwoleń, co stanowi ponad 43% wszystkich zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych wydanych na rzecz osób fizycznych (w 2014 r. – 35%). Spowodowane może być to między innymi trudną sytuacją polityczną na terenie Ukrainy.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2015 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **4923** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **3 877,05 ha** (w tym 351 transakcji dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 412,25 ha),
- na podstawie **5171** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **861 010,47 m²**.

W 2015 r. zarejestrowano 129 transakcji nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 10 718,96 ha (w tym nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 9 729,39 ha).

Mając na uwadze zarejestrowane w 2015 r. transakcje nabycia nieruchomości gruntowych należy stwierdzić, że nabyte przez cudzoziemców grunty rolne i leśne w omawianym roku sprawozdawczym to niespełna 11% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przeważają grunty nabyte w celach mieszkaniowych lub pod inwestycje gospodarcze. Z informacji uzyskanych od Agencji Nieruchomości Rolnych wynika, iż z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa sprzedano 76 703 ha nieruchomości na podstawie 12 202 transakcji, z czego zaledwie 9 transakcji dotyczyło zakupu nieruchomości przez cudzoziemców na łączną powierzchnię 38 ha.

Prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabytych i objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem oraz bez obowiązku uzyskania zezwolenia powinny pozwalać na monitorowanie tendencji w tym zakresie oraz analizę skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (osób fizycznych oraz 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 po zakończeniu okresu przejściowego gdy wymagane jest zezwolenie na zakup gruntów rolnych i leśnych przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji nadal będzie

organem uprawnionym do monitorowania obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców poprzez prowadzenie rejestru nieruchomości, akcji lub udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

Dlatego aktualnie bardzo ważną kwestią jest potrzeba zapewnienia rzetelnego przekazywania przez sądy i notariuszy dokumentów dotyczących nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów tak, aby prowadzone przez Ministra rejestry zawierały kompletne dane w tym zakresie. Z uwagi na powyższe w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji podjęto prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw. Zakłada on między innymi nakładanie kar na notariuszy za każdorazowe uchybienie obowiązki określonej w art. 8a ust. 1 ustawy oraz wprowadza zmiany do Krajowego Rejestru Sądowego i Kodeksu spółek handlowych umożliwiające pełniejsze uzyskanie informacji o transakcjach kupna lub objęcia udziałów lub akcji przez cudzoziemców w spółkach będących właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terenie RP.

Nie mniej jednak, po 1 maja 2016 r. cudzoziemcy spoza EOG nadal będą zobowiązani do ubiegania się o uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w Polsce oraz akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2015 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