



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Minister Spraw Wewnętrznych
i Administracji

DZiK-WZNNAU-0330-1/2021

Druk nr 1103
Warszawa, 31 marca 2021 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

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

- **Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2020 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.**

Z poważaniem

(-) Mariusz Kamiński



Minister
Spraw Wewnętrznych
i Administracji

SPRAWOZDANIE

**Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**z realizacji
w 2020 r.**

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

Warszawa, marzec 2021 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 2020 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**”.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2020 r. zawiera szczegółowe informacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz dane statystyczne przedstawione w formie zestawień tabelarycznych.

Przedkładane Wysokiej Izbie sprawozdanie przedstawia w szczególności informacje o:

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

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

* * *

Spis treści

WSTĘP	6
CZĘŚĆ I	8
ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	8
1. Zakres podmiotowy	8
2. Zakres przedmiotowy	8
3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 ustawy)	10
4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia (art. 1a ustawy)	10
5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń	11
6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia	14
7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej	14
8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy)	15
9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę	16
10. Nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski	18
11. Kontrola sądów administracyjnych	19
ROZDZIAŁ II	22
SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2020 - ZEZWOLENIA	22
1. Nieruchomości gruntowe	23
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	28
1.2. Nieruchomości leśne	32
2. Lokale	33
3. Akcje i Udziały	37
ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	43
1. Informacje ogólne	43
1.1. Nieruchomości gruntowe	45
1.2. Nieruchomości rolne i leśne	47
1.3. Lokale	49
1.4. Udziały i akcje	50
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.	51
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych	53

ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI	57
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców	57
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	58
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	59
CZĘŚĆ II.....	62
DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	62
Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	62
Tabela 2: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	63
Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	64
Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	65
Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	67
Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	68
Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)	69
Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg województw).....	70
Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy)	71
Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg kraju pochodzenia nabywcy)	72
Tabela 11: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	73
Tabela 12: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	74
Tabela 13: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast)	77

Tabela 14: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy)	78
Tabela 15: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw)	81
Tabela 16: Powierzchnia nieruchomości, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)	82
Tabela 17: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg województw)	83
Mapa - Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg województw)	84
Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)	85
Tabela 19: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	86
Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	87
PODSUMOWANIE	88

WSTĘP

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

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

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

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. 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 2021 r. poz. 235).

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 2020 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 2020 r. poz. 1526, 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

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

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

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

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

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

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

Przepisy ustawy stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze przekształcenia na rzecz cudzoziemców prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2040). Zgodnie z art. 1 ust. 1 ww. ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ww. ustawy w przypadku gdy zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.), dla zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność, zastrzeżono wymóg zachowania formy aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy (art. 73 § 2 k.c.).

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

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).

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

3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 ustawy)

Przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie stosuje się do przekształcenia spółki handlowej w rozumieniu przepisów tytułu IV działu III Kodeksu spółek handlowych.

Przepisów ustawy nie stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego, bez względu na rodzaj nieruchomości. Wyłączenie z obowiązku uzyskania zezwolenia odnosi się zarówno do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego, jak i testamentowego, o ile osoby powołane do spadku na podstawie testamentu należą jednocześnie do kręgu spadkobierców ustawowych. Jeżeli prawo właściwe dla dziedziczenia nie przewiduje dziedziczenia ustawowego, do oceny, czy nabywca nieruchomości jest osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego, stosuje się prawo polskie. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości w drodze dziedziczenia dotyczy tylko dziedziczenia testamentowego przez cudzoziemców nie należących do kręgu spadkobierców ustawowych.

Przepisów ustawy nie stosuje się również do funduszu inwestycyjnego zamkniętego oraz specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego stosującego zasady i ograniczenia inwestycyjne określone dla funduszu inwestycyjnego zamkniętego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2020 r. poz. 95, 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 Rzeczypospolitą Polską mogą być w szczególności:

- posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej,
- posiadanie zezwolenia na pobyt czasowy (z wyłączeniem zezwolenia na pobyt dla cudzoziemców będących ofiarami handlu ludźmi i ze względu na okoliczności wymagające krótkotrwałego pobytu), pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej,
- członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorcy będącego osobą prawną i spółką handlową nieposiadającą osobowości prawnej z siedzibą na terytorium Polski, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy,
- wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Zgodnie z art. 1a ust. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku nabywania nieruchomości na potrzeby prowadzonej w Polsce działalności gospodarczej lub rolniczej powierzchnia powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 1a ust. 6 ustawy nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo z zachowaniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń

Zezwolenie na nabycie nieruchomości oraz udziałów lub akcji jest wydawane w formie decyzji administracyjnej, podlega zatem wszystkim rygorom prawnym wynikającym z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, z późn. zm.), dalej „k.p.a.” oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325, z późn. zm.).

Postępowanie administracyjne w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości wszczyna się na wniosek cudzoziemca. Minister właściwy do spraw wewnętrznych wydaje zezwolenie na nabycie nieruchomości, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Sprzeciw ten może być zgłoszony w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Minister, na wniosek organu, któremu przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu, może przedłużyć termin do jego wniesienia do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia.

Wymienione organy, posiadając ustawowe prawo sprzeciwu wobec udzielenia zezwolenia, współdecydują z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydaniu zezwolenia. Sprzeciw któregoś z organów oznacza niemożność wydania decyzji zezwalającej. W przeciwnym razie byłaby ona nieważna jako wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 129 § 2 w związku z art. 127 § 3 k.p.a.). W trakcie biegu terminu do wniesienia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy strona może zrzec się prawa do jego wniesienia, składając do organu, który wydał decyzję, stosowne oświadczenie. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia, o którym mowa wyżej przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i § 2 k.p.a.).

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

6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia

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

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

7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej

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

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

Fakt posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości nie uprawnia do nabycia nieruchomości innej niż wskazana w decyzji. Uprawnienie płynące z zezwolenia dotyczy określonego przedmiotu nabycia.

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

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może określić w zezwoleniu specjalne warunki, od których spełnienia uzależniona będzie możliwość nabycia nieruchomości przez cudzoziemca (art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy). Minister nie ustala jednak warunków wpływających na treść przyszłej umowy między stronami. W praktyce tego typu decyzje wydawane są bardzo rzadko, w 2020 r. nie wydano żadnej tego typu decyzji.

8. Institucja promesy (art. 3d ustawy)

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

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

Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3c ustawy, co oznacza, że jest ona decyzją administracyjną. Wydawana jest więc po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego i stosuje się

do niej przepisy dotyczące zaskarżania decyzji. W razie odmowy udzielenia promesy cudzoziemiec może w terminie 14 dni zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Jeżeli strona nie chce skorzystać z prawa do zwrócenia się z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, może wnieść do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Ponadto stronie przysługują nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w Kodeksie postępowania 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. Nr 188 poz. 1580).

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

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
- nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;
- nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wiecznym użytkownikiem co najmniej 5 lat;
- nabycie przez osobę prawną i spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemców, na cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;

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

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

W tym miejscu należy zwrócić uwagę również na szczególną sytuację prawną podmiotów będących obywatelami lub przedsiębiorcami Wielkiej Brytanii w 2020 r. w kontekście nabywania nieruchomości na terytorium Polski bądź udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem nieruchomości w Polsce.

W dniu 1 lutego 2020 r. weszła w życie umowa z dnia 12 listopada 2019 r. o wystąpieniu Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej z Unii Europejskiej i Europejskiej Wspólnoty

Energii Atomowej (Dz.U.UE.C.2019.384I.1). Zgodnie z postanowieniami ww. umowy, w tym jej rozdziału dotyczącego okresu przejściowego, Wielka Brytania i jej obywatele traktowana miała być jakby była nadal państwem członkowskim Unii Europejskiej (poza prawami instytucjonalnymi), co oznaczało dla obywateli i przedsiębiorców z Wielkiej Brytanii brak wymogu uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości położonych na terytorium Polski. Okres przejściowy został dodatkowo zakotwiczony w polskim prawie poprzez uchwalenie ustawy krajowej, tj. ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o okresie przejściowym, o którym mowa w Umowie o wystąpieniu Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej z Unii Europejskiej i Europejskiej Wspólnoty Energii Atomowej (Dz.U. 2019 poz. 1516). Ustawa potwierdziła warunki obowiązywania okresu przejściowego w polskim porządku prawnym wskazując, że Wielka Brytania w okresie przejściowym będzie traktowana jakby była państwem członkowskim.

Okres przejściowy rozpoczął się z chwilą wejścia w życie ww. Umowy o wystąpieniu (tj. od 1 lutego 2020 r.) i zakończył 31 grudnia 2020 r. (Państwa Członkowskie Unii Europejskiej i Wielka Brytania nie podjęły decyzji o jego przedłużeniu).

W związku z powyższym do czasu zakończenia ww. okresu przejściowego podmioty z Wielkiej Brytanii korzystały ze zwolnienia przewidzianego w art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

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

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

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

Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1, 1a i 5 z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3. Do zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3d ustawy.

Odnośnie zakresu przedmiotowego art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wskazać należy, iż cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem na nabycie nieruchomości oraz nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce.

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

11. Kontrola sądów administracyjnych

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

W 2020 r. do organu wpłynęły 4 skargi na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W omawianym roku sprawozdawczym, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał 2 prawomocne orzeczenia w przedmiocie odmowy wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, tj. 1 wyrok oddalający skargę na decyzję Ministra wydaną w 2019 roku oraz 1 postanowienie o odrzuceniu skargi na decyzję Ministra zapadłą w 2020 r.

Ponadto w 2020 r. przed Naczelnym Sądem Administracyjnym zapadł 1 wyrok oddalający skargę na bezzynność oraz niezakończony w terminie.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2020 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego), na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

w 1991 r. – 7 skarg (635 decyzji),
w 1992 r. – 4 skargi (1 238 decyzji),
w 1993 r. – 14 skarg (1 285 decyzji),
w 1994 r. – 9 skarg (1 695 decyzji),
w 1995 r. – 11 skarg (1 839 decyzji),
w 1996 r. – 16 skarg (2 048 decyzji),
w 1997 r. – 7 skarg (2 887 decyzji),
w 1998 r. – 12 skarg (3 161 decyzji),
w 1999 r. – 9 skarg (3 641 decyzji),
w 2000 r. – 8 skarg (2 606 decyzji),
w 2001 r. – 11 skarg (2 525 decyzji),
w 2002 r. – 6 skarg (2 909 decyzji),
w 2003 r. – 15 skarg (2 822 decyzje),
w 2004 r. – 21 skarg (2 518 decyzji),
w 2005 r. – 5 skarg (1 133 decyzje),
w 2006 r. – 5 skarg (1 072 decyzje),
w 2007 r. – 3 skargi (1 030 decyzji),
w 2008 r. – 3 skargi (1 013 decyzji),
w 2009 r. – 3 skargi (792 decyzje),
w 2010 r. – 4 skargi (620 decyzji),
w 2011 r. – 3 skargi (685 decyzji),
w 2012 r. – 5 skarg (677 decyzji),
w 2013 r. – 9 skarg (530 decyzji),
w 2014 r. – 5 skarg (591 decyzji),
w 2015 r. – 4 skargi (659 decyzji),
w 2016 r. – 7 skarg (608 decyzji),
w 2017 r. – 3 skargi (419 decyzji),
w 2018 r. – 1 skarga (464 decyzji),
w 2019 r. – 1 skarga (796 decyzji),
w 2020 r. – 2 skargi (812 decyzji).

Ogółem, w latach 1991 – 2020, zostało rozpatrzonych 213 skarg przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do 43710 decyzji wydanych w tych latach przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, co oznacza, że jedynie ok. 0,5% wydanych decyzji zostało zaskarżonych.

Rozdział II

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2020 - ZEZWOLENIA

W 2020 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły łącznie **843** wnioski o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2019 odnotowano ok. **10%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **818** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **25** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **2 413** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **128** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego. Ponadto, **39** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., gdyż wnioski nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

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

- 613 zezwoleń,
- 26 promes,
- 37 decyzji odmownych,
- 10 decyzji zmieniających,
- 120 decyzji umarzających postępowanie,
- 5 decyzji wydanych w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 1 decyzję po wznowieniu postępowania,
- 1601 postanowień (m.in. o zawieszeniu lub podjęciu zawieszzonego postępowania, o przedłużeniu terminu trwania postępowania oraz na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **613** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- **429** zezwoleń na nabycie **692** nieruchomości gruntowych,
- **158** zezwoleń na nabycie **176** lokali mieszkalnych i użytkowych,
- **26** zezwoleń na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W 2020 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **37 decyzji odmawiających** cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, bądź braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowania źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub brak woli zbycia nieruchomości przez sprzedającego). W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej.

1. Nieruchomości gruntowe

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

W 2020 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **429 zezwoleń** na nabycie **692 nieruchomości gruntowych** o łącznej powierzchni **44,70 ha**:

- osoba prawna otrzymała **1 zezwolenie** na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **2,17 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **428 zezwoleń** na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **42,53 ha**.

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

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1) mazowieckim (15,55 ha), | 4) opolskim (3,65 ha), |
| 2) podlaskim (6,34 ha), | 5) wielkopolskim (3,53 ha), |
| 3) małopolskim (4,11 ha), | 6) zachodniopomorskim (2,38 ha). |

Osoba prawna zainteresowana była uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości położonych w województwie **opolskim** (2,17 ha).

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

- 1) mazowieckim (15,55 ha),
- 2) podlaskim (6,34 ha),
- 3) małopolskim (4,11 ha),
- 4) wielkopolskim (3,53 ha).

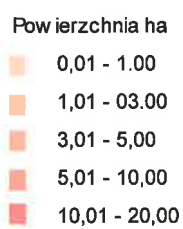
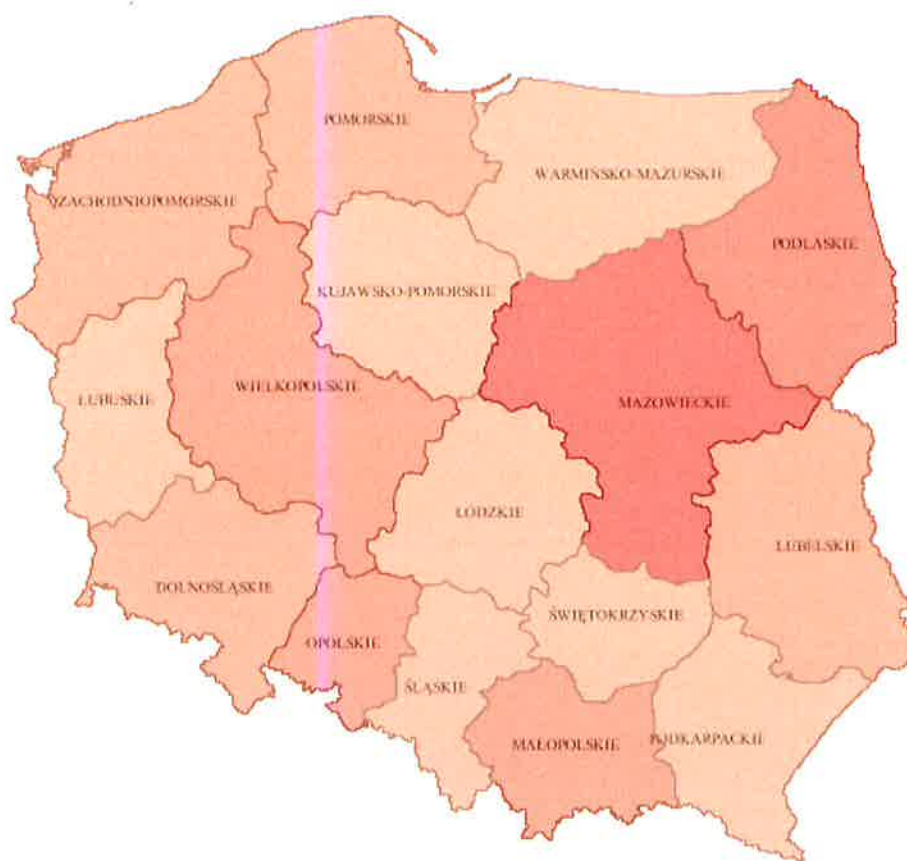
Wśród cudzoziemców, którym wydano zezwolenie, najczęściej reprezentowane było obywatelstwo i kapitał:

- 1) **ukraiński** (447 nieruchomości w odniesieniu do 31,55 ha),
- 2) **białoruski** (95 nieruchomości w odniesieniu do 3,26 ha),
- 3) **rosyjski** (37 nieruchomości w odniesieniu do 1,25 ha),
- 4) **chiński** (15 nieruchomości w odniesieniu do 0,36 ha),
- 5) **indyjski** (13 nieruchomości w odniesieniu do 0,38 ha),
- 6) **wietnamski** (13 nieruchomości w odniesieniu do 0,23 ha).

Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń oraz powierzchnię nieruchomości objętych zezwoleniami, podmioty ukraińskie należy uznać za zdecydowanie dominujące w ubieganiu się o zezwolenie na nabycie nieruchomości w 2020 r. w Polsce. Na 429 z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2020, ok. 69% zezwoleń otrzymały podmioty ukraińskie. W zakresie powierzchni nieruchomości podmioty z Ukrainy otrzymały zezwolenia na łączną powierzchnię 31,55 ha, co stanowi ok. 70% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2020 r. Jako główny cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

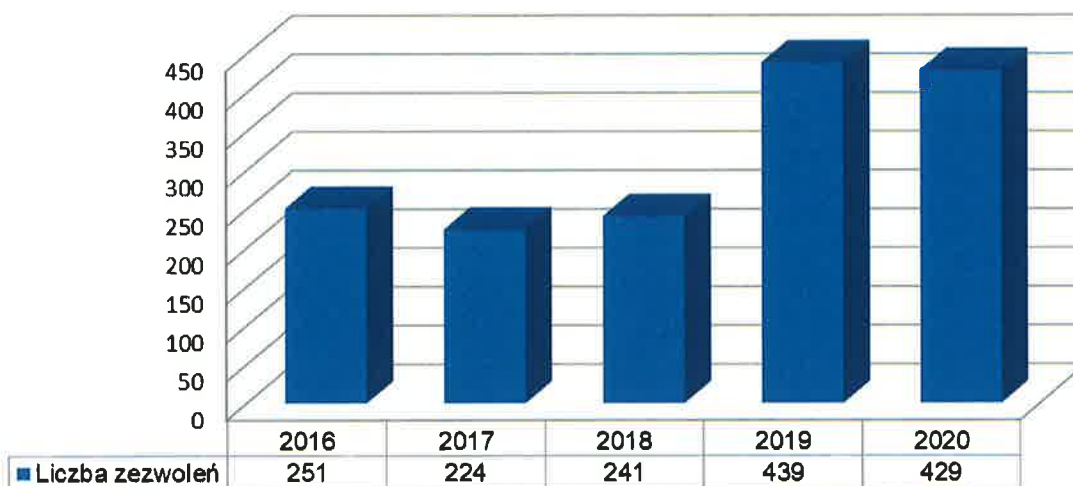
Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	1,63		1,63
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,71		0,71
LUBELSKIE	1,55		1,55
LUBUSKIE	0,54		0,54
ŁÓDZKIE	0,53		0,53
MAŁOPOLSKIE	4,11		4,11
MAZOWIECKIE	15,55		15,55
OPOLSKIE	1,49	2,17	3,66
PODKARPACKIE	0,35		0,35
PODLASKIE	6,34		6,34
POMORSKIE	1,30		1,30
ŚLĄSKIE	0,98		0,98
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,00		1,00
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,54		0,54
WIELKOPOLSKIE	3,53		3,53
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,38		2,38
Suma	42,53	2,17	44,70



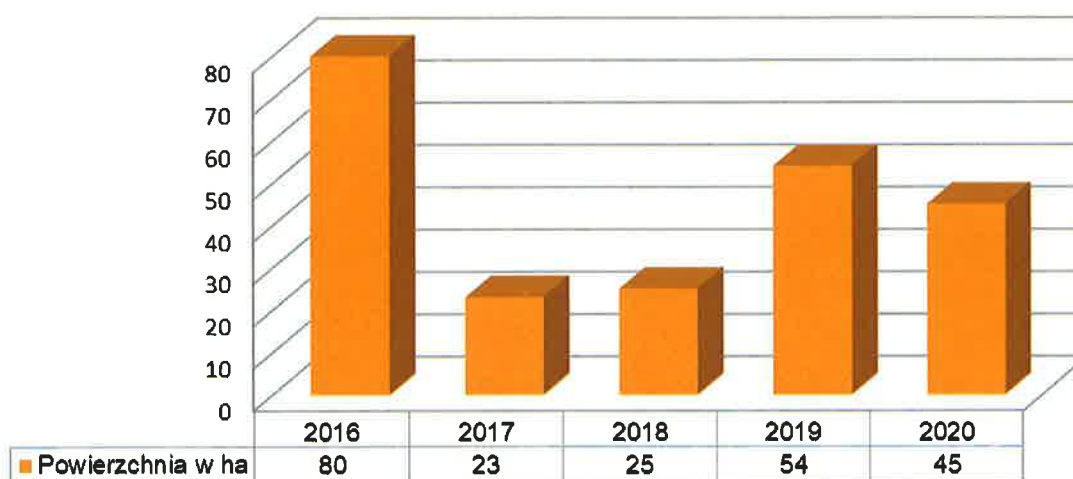
Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych
(powierzchnia i liczba nieruchomości wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba wpisów	Powierzchnia ha	Liczba wpisów		
Kraj						
Afganistan	0,05	1			0,05	1
Algieria	0,12	2			0,12	2
Armenia	0,63	5			0,63	5
Australia	0,67	3			0,67	3
Autonomia Palestyńska i Syria	0,23	1			0,23	1
Bangladesz	0,05	1			0,05	1
Bezpaństwowiec	0,12	1			0,12	1
Białoruś	3,26	95			3,26	95
Brazylia	0,12	5			0,12	5
Chiny	0,36	15			0,36	15
Egipt	0,003	1			0,00	1
Gruzja	0,12	1			0,12	1
Indie	0,38	13			0,38	13
Izrael	0,13	3			0,13	3
Japonia	0,002	1			0,00	1
Jemen	0,0002	1			0,00	1
Kazachstan	0,09	4			0,09	4
Kolumbia	0,0003	1			0,00	1
Korea Południowa	0,19	6	2,17	4	2,36	10
Meksyk	0,52	2			0,52	2
Mołdawia	0,22	1			0,22	1
Republika Południowej Afryki	0,46	1			0,46	1
Rosja	1,25	37			1,25	37
Senegal	0,0004	1			0,00	1
Serbia	0,22	1			0,22	1
Tajlandia	0,16	3			0,16	3
Tunezja	0,03	2			0,03	2
Turcja	0,68	5			0,68	5
Turkmenistan	0,002	2			0,00	2
Ukraina	31,55	447			31,55	447
USA	0,54	10			0,54	10
Uzbekistan	0,11	2			0,11	2
Wenezuela	0,0002	1			0,00	1
Wietnam	0,23	13			0,23	13
Suma	42,53	688	2,17	4	44,70	692

Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2016-2020



Powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w latach 2016-2020

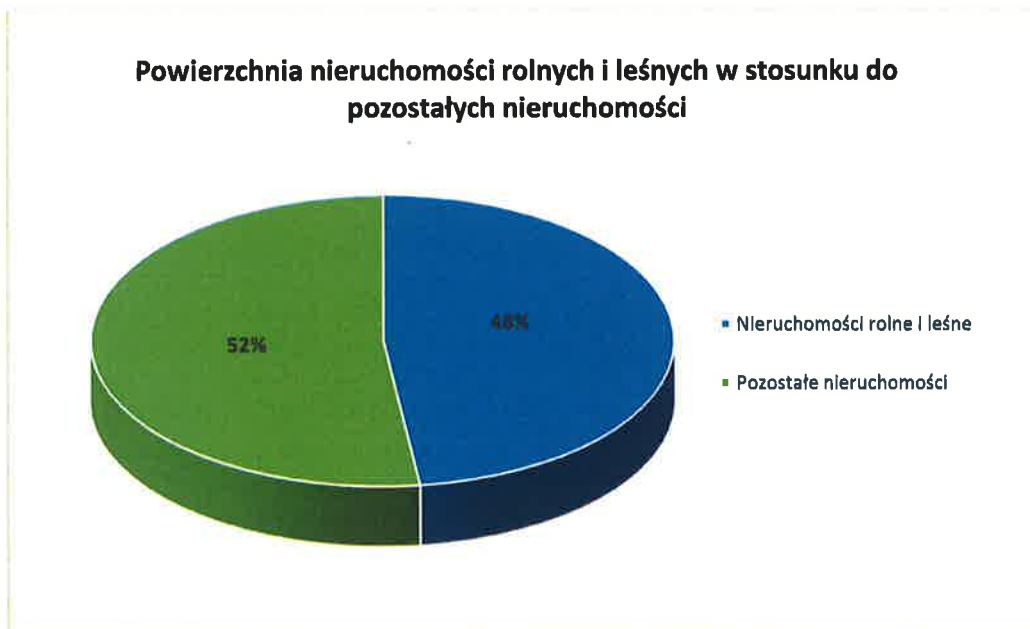


Porównując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych w 2020 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami utrzymuje się na stałym poziomie w stosunku do roku 2019. Rozwój gospodarczy, wzrost wynagrodzeń oraz koszty utrzymania powodują, że Polska jest coraz bardziej atrakcyjnym krajem dla cudzoziemców. Wiązą oni swoje plany życiowe z naszym krajem ze względu na coraz bardziej chłonny rynek pracy i niskie bezrobocie. Zauważalny wzrost obecności obcokrajowców w naszym otoczeniu, uczących się bądź pracujących, wiąże się w bliższej lub dalszej przyszłości z chęcią nabycia przez nich nieruchomości w Polsce.

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

1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2020 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **76** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **21,68 ha**, co stanowi ok. **48%** powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmuje nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym niektóre nieruchomości rolne mają również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter gruntów istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju nieruchomości w jednym zestawieniu. W ramach **76** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **8** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **1,25 ha**. Wszystkie zezwolenia dotyczące nieruchomości rolnych i leśnych wydane w 2020 r. otrzymały osoby fizyczne.

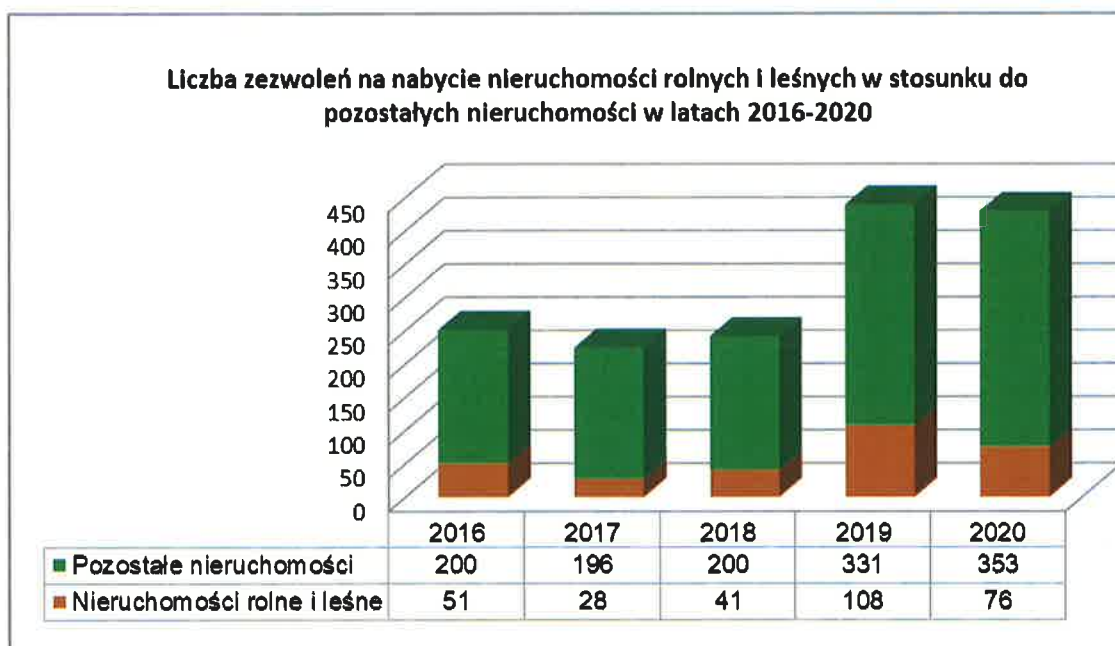


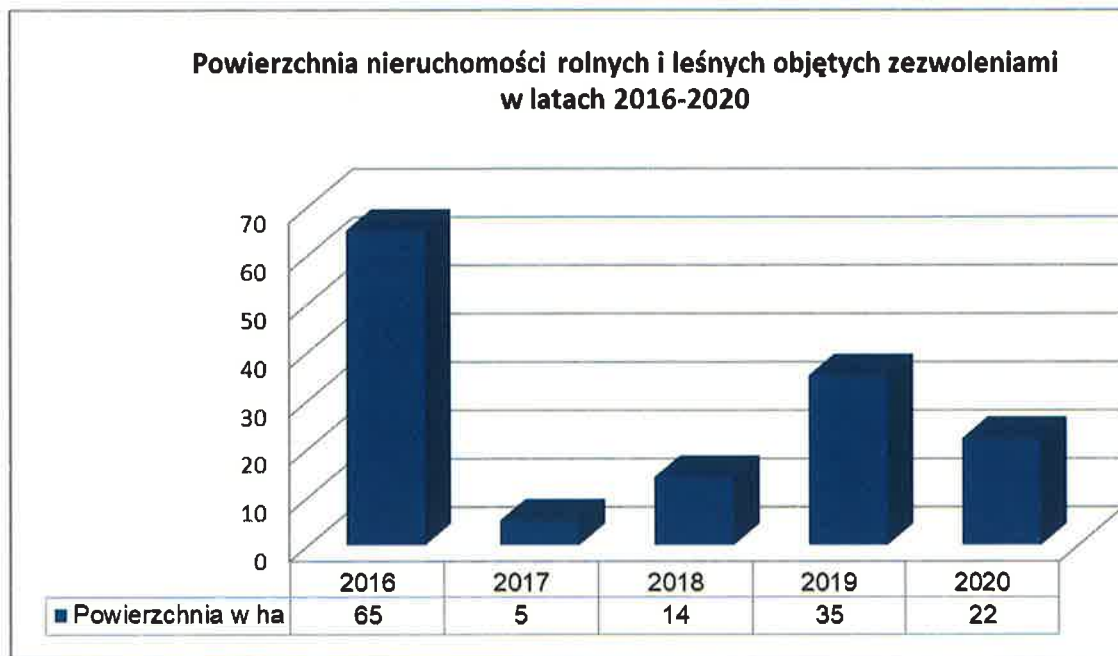
W 2020 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- 1) mazowieckim (9,52 ha),
- 2) podlaskim (5,54 ha),
- 3) wielkopolskim (1,63 ha),
- 4) małopolskim (1,58 ha).

Ze względu na obywatelstwo najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne pochodzące z **Ukrainy** (48 zezwoleń w odniesieniu do 17,73 ha nieruchomości).

Analizując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że w roku 2020 nastąpił spadek zarówno liczby wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, jak i powierzchni nieruchomości objętych tymi zezwoleniami, w stosunku do roku 2019. W ramach 76 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, 1 zezwolenie dotyczyło nieruchomości nabytej w celu wykonywania działalności rolniczej o powierzchni 5,07 ha (tj. ok. 23% łącznej powierzchni nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami).





Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące wydanych w 2020 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	Suma
	Powierzchnia ha	
Województwo		
DOLNOŚLĄSKIE	0,005	0,01
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,23	0,23
LUBELSKIE	0,90	0,90
LUBUSKIE	0,13	0,13
ŁÓDZKIE	0,26	0,26
MAŁOPOLSKIE	1,58	1,58
MAZOWIECKIE	9,52	9,52
OPOLSKIE	0,13	0,13
PODKARPACKIE	0,30	0,30
PODLASKIE	5,54	5,54
POMORSKIE	0,00	0,00
ŚLĄSKIE	0,14	0,14
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,91	0,91
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,40	0,40
WIELKOPOLSKIE	1,63	1,63
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,01	0,01
Suma	21,68	21,68



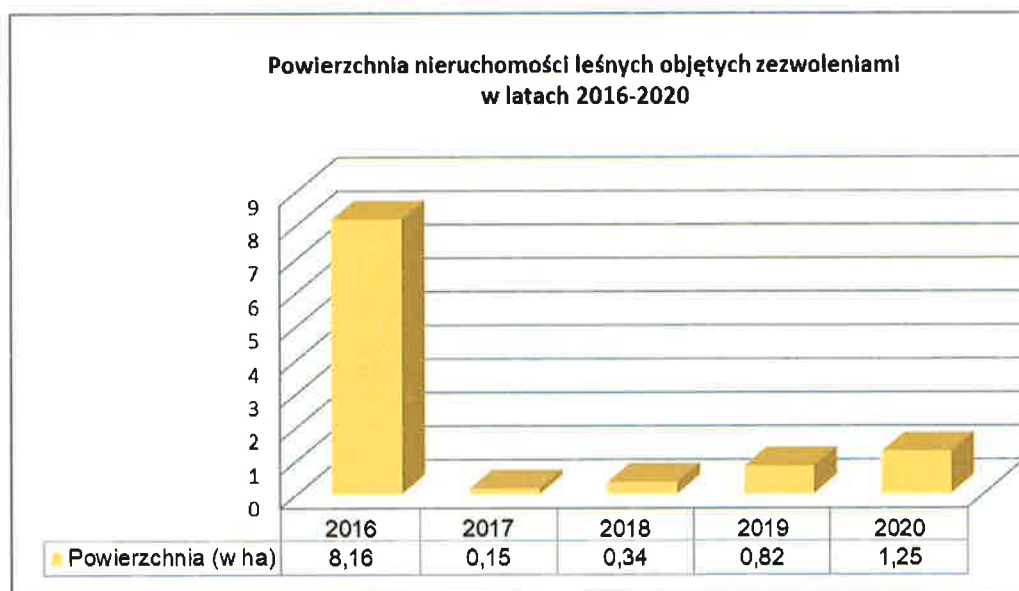
Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj				
Algieria	0,09	1	0,09	1
Armenia	0,23	1	0,23	1
Białoruś	1,17	10	1,17	10
Brazylia	0,02	1	0,02	1
Chiny	0,04	2	0,04	2
Indie	0,008	1	0,01	1
Izrael	0,06	1	0,06	1
Republika Południowej Afryki	0,46	1	0,46	1
Rosja	0,63	4	0,63	4
Serbia	0,22	1	0,22	1
Tajlandia	0,14	1	0,14	1
Turcja	0,48	1	0,48	1
Ukraina	17,73	48	17,73	48
USA	0,37	2	0,37	2
Wietnam	0,04	1	0,04	1
Suma	21,68	76	21,68	76

1.2. Nieruchomości leśne

W 2020 r. wydano 8 zezwoleń cudzoziemcom (osoby fizyczne) na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **mazowieckim** (1,11 ha), **małopolskim** (0,14 ha) oraz **śląskim** (0,0003 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele **Ukrainy** (3), **USA** (2), **Chin** (1), **Białorusi** (1) oraz **Armenii** (1).



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

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Suma
	Powierzchnia ha	
Województwo		
MAŁOPOLSKIE	0,14	0,14
MAZOWIECKIE	1,11	1,11
ŚLĄSKIE	0,0003	0,00
Suma	1,25	1,25

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj				
Armenia	0,23	1	0,23	1
Białoruś	0,18	1	0,18	1
Chiny	0,0003	1	0,00	1
Ukraina	0,47	3	0,47	3
USA	0,37	2	0,37	2
Suma	1,25	8	1,25	8

2. Lokale

W 2020 r. cudzoziemcy otrzymali **158** zezwoleń na nabycie **174** lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **9 731,17 m²**.

W tym roku sprawozdawczym, osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie 174 lokali mieszkalnych i użytkowych. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) **pomorskim** (5 481,43 m²),
- 2) **zachodniopomorskim** (1 244,98 m²),
- 3) **dolnośląskim** (635,65 m²),
- 4) **lubelskim** (611,95 m²).

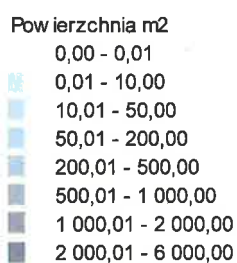
Cudzoziemcami najczęściej występującymi do Ministra o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, biorąc pod uwagę liczbę zezwoleń, byli głównie obywatele: **Ukrainy** (114 lokali o łącznej powierzchni 6 316,73 m²), **Białorusi** (21 lokali o łącznej powierzchni 1 068,88 m²) i **Rosji** (13 lokali o łącznej powierzchni 844,39 m²), co stanowi około **85%** wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła ok. **61,59 m²**.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2020 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)

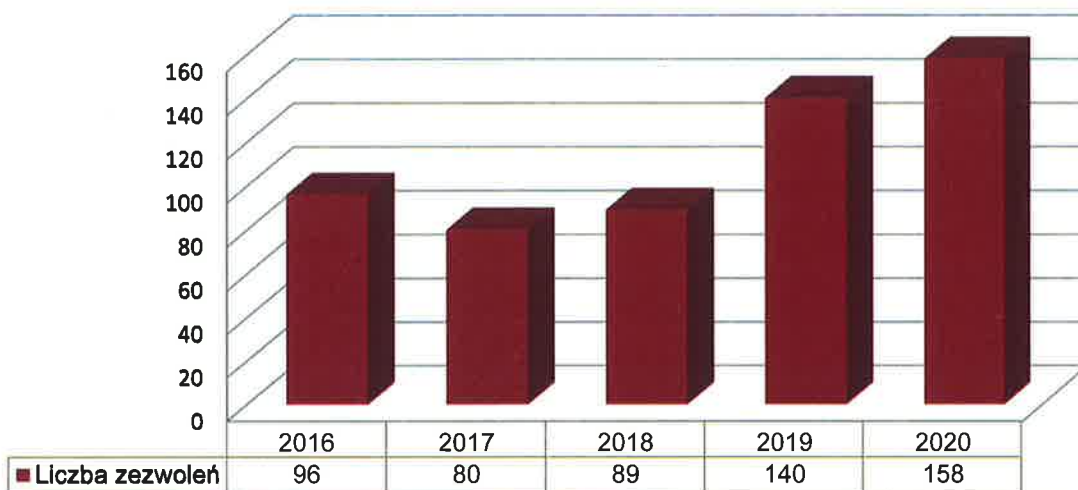
Rodzaj	Osoba Fizyczna	Suma
	Powierzchnia m2	
Województwo		
DOLNOŚLĄSKIE	635,65	635,65
LUBELSKIE	611,95	611,95
LUBUSKIE	465,90	465,90
MAŁOPOLSKIE	24,23	24,23
MAZOWIECKIE	215,73	215,73
OPOLSKIE	318,71	318,71
PODKARPACKIE	422,76	422,76
PODLASKIE	32,03	32,03
POMORSKIE	5 481,43	5 481,43
ŚLĄSKIE	183,53	183,53
WIELKOPOLSKIE	94,28	94,28
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 244,98	1 244,98
Suma	9 731,17	9 731,17

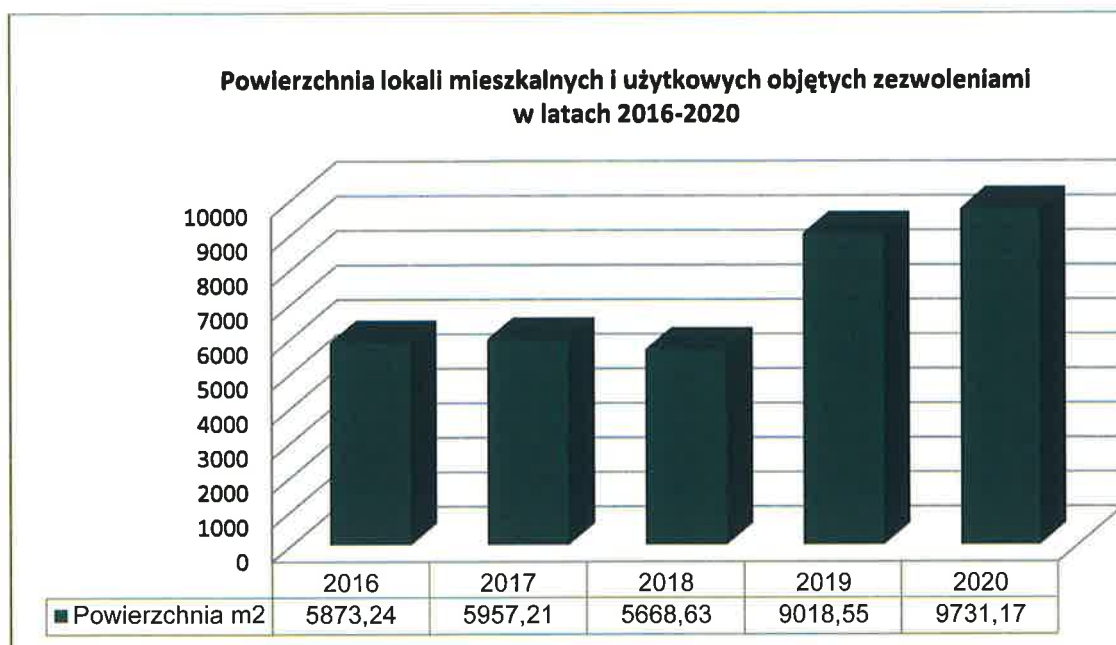


Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych
(powierzchnia i liczba lokali wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Suma	Suma
	Powierzchnia m2	Liczba wpisów		
Kraj				
Armenia	67,56	1	67,56	1
Azerbejdżan	48,18	1	48,18	1
Białoruś	1 014,91	20	1 014,91	20
Chiny	158,58	2	158,58	2
Egipt	104,69	2	104,69	2
Indie	190,36	4	190,36	4
Izrael	34,06	1	34,06	1
Japonia	22,99	1	22,99	1
Kanada i Białoruś	53,97	1	53,97	1
Kazachstan	126,63	2	126,63	2
Korea Południowa	134,69	3	134,69	3
Moldawia	107,17	2	107,17	2
Rosja	844,39	13	844,39	13
Syria	127,10	3	127,10	3
Ukraina	6 316,73	114	6 316,73	114
USA	278,40	2	278,40	2
Wietnam	100,77	2	100,77	2
Suma	9 731,17	174	9 731,17	174

Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2016-2020





Ponadto, wydano **1** zezwolenie na nabycie **2** lokali użytkowych o łącznej powierzchni **2 366 m²** na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego.

Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

(powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wydanych na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych w Polsce)

Województwo	Kraj	Liczba wpisów	Powierzchnia m2
MAŁOPOLSKIE	Węgry	2	2 366
Suma		2	2 366

3. Akcje i Udziały

W 2020 r. cudzoziemcy uzyskali **26** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, w tym 24 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **159,29 ha** nieruchomości położonych w Polsce oraz 2 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami **2 056,11 m²** lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

Osoby fizyczne otrzymały **16** zezwoleń w odniesieniu do **62,54 ha** nieruchomości, natomiast osoby prawne **8** zezwoleń w odniesieniu do **96,75 ha** nieruchomości. Podmioty z **Izraela** uzyskały 8 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 16,26 ha nieruchomości), z **USA** 4 zezwolenia (w odniesieniu

do 68,61 ha nieruchomości), z **Białorusi** 4 zezwolenia (w odniesieniu do 39,61 ha nieruchomości), z **Korei Południowej** 2 zezwolenia (w odniesieniu do 25,52 ha nieruchomości), z **Ukrainy** 2 zezwolenia (w odniesieniu do 1,14 ha nieruchomości), z **Azerbejdżanu** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 3,89 ha nieruchomości), z **Kanady** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,30 ha nieruchomości), z **Serbii** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,07 ha nieruchomości), oraz z **Uzbekistanu** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 3,89 ha nieruchomości).

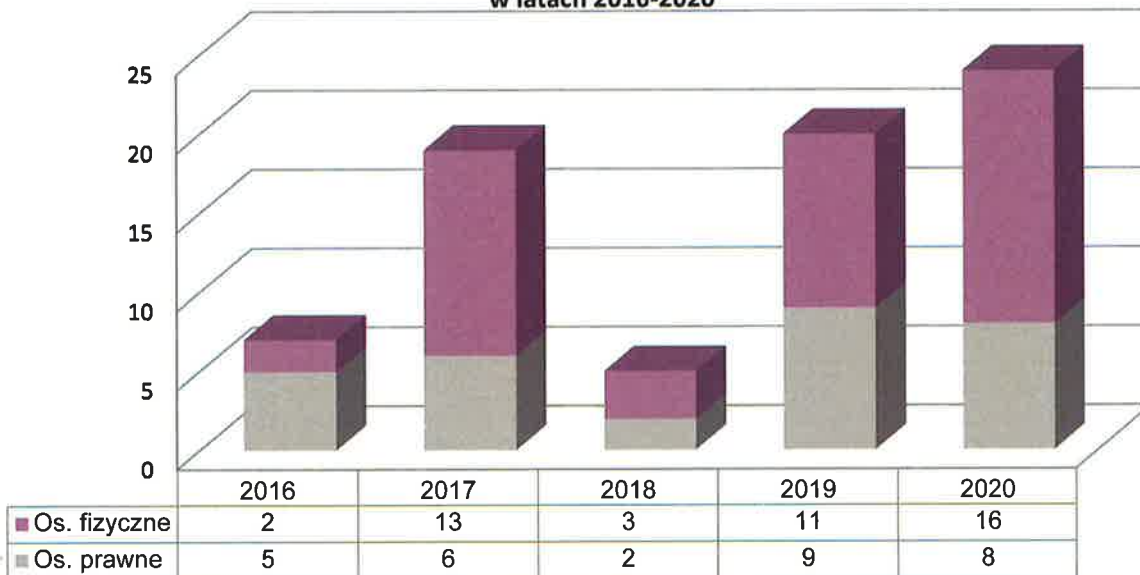
2 zezwolenia zostały wydane obywatelom Ukrainy i Chin na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **2 056,11 m²**. Ponadto 4 zezwolenia wydane na rzecz podmiotów z Białorusi dotyczyły nabycia udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym jednocześnie nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych (w odniesieniu do 39,61 ha nieruchomości oraz lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 369,84 m²).

W 2020 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone w województwach:

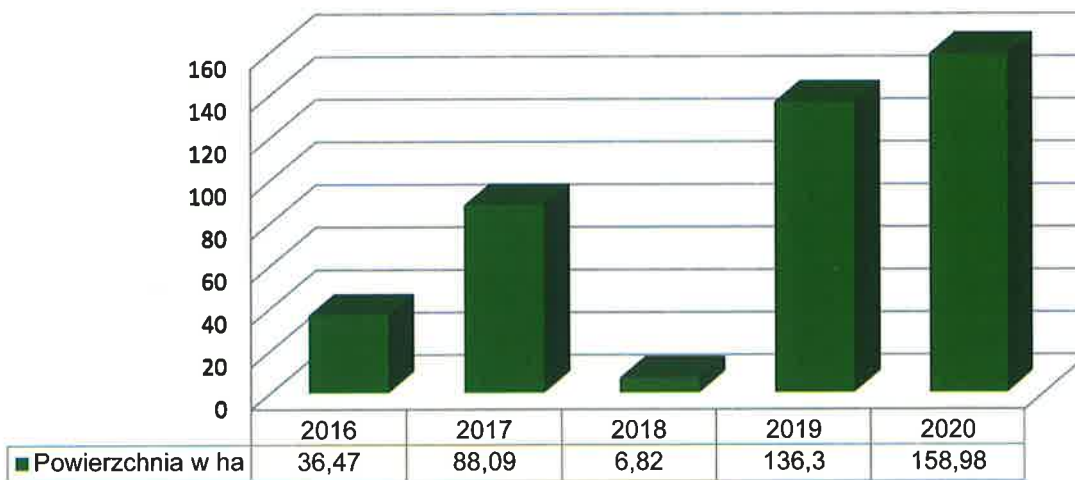
- 1) **małopolskim** – 55,54 ha,
- 2) **podlaskim** – 39,61 ha,
- 3) **warmińsko-mazurskim** – 27,34 ha,
- 4) **śląskim** – 16,26 ha,
- 5) **pomorskim** – 10,57 ha.

W 2020 r. wydano 5 zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach posiadających **nieruchomości rolne i leśne** (4 zezwolenia dla obywateli Białorusi w odniesieniu do nieruchomości gruntowych o powierzchni 3,44 ha oraz 1 zezwolenie dla obywatela Ukrainy w odniesieniu do nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,83 ha).

Liczba zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2016-2020



Powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2016-2020



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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,83	0,65	1,48
LUBELSKIE	7,78		7,78
ŁÓDZKIE	0,07		0,07
MAŁOPOLSKIE		55,54	55,54
PODLASKIE	39,61		39,61
POMORSKIE		10,57	10,57
ŚLĄSKIE	14,23	2,03	16,26
ŚWIĘTOKRZYSKIE		0,30	0,30
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		27,34	27,34
WIELKOPOLSKIE	0,03		0,03
ZACHODNIOPOMORSKIE		0,31	0,31
Suma	62,55	96,74	159,29



Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Azerbejdżan	3,89	1			3,89	1
Białoruś	39,61	4			39,61	4
Izrael	14,23	7	2,03	1	16,26	8
Kanada			0,30	1	0,30	1
Korea Południowa	0,03	1	25,49	1	25,52	2
Serbia	0,07	1			0,07	1
Ukraina	0,83	1	0,31	1	1,14	2
USA			68,61	4	68,61	4
Uzbekistan	3,89	1			3,89	1
Suma	62,55	16	96,74	8	159,29	24

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

Rozdział III

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

1. Informacje ogólne

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

Zgodnie z powyższym, na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prowadzony jest rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez konieczności uzyskania zezwolenia w przypadkach określonych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy.

Wpisy do przedmiotowych rejestrów dokonywane są na podstawie rozporządzenia 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 2021 r. poz. 235). Podstawą wypisu mogą być akty notarialne dotyczące czynności prawnych, na mocy których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości, ostateczne decyzje administracyjne, będące podstawą nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, prawomocne odpisy orzeczeń sądów, mocą których nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, a także odpisy postanowień o dokonaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości na terytorium RP.

W 2020 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **36 783** dokumenty dotyczące transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców, z czego **17 979** dokumentów dotyczyło nabycia nieruchomości, a **18 804** dokumenty dotyczyły obrotu kapitałowego.

Analizie poddano także dokumenty, które wpłynęły do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w poprzednich okresach sprawozdawczych, tj. dotyczące obrotu kapitałowego oraz nabycia nieruchomości, które nie zostały przeanalizowane w 2019 r. Dokonano również analizy dokumentów, które dotyczyły transakcji nabycia nieruchomości zawartych w poprzednich latach, o których Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powziął wiadomość w roku 2020 oraz dokumenty, w stosunku do których prowadzone były postępowania wyjaśniające.

Na podstawie tego dokonano **18 101** wpisów do rejestrów, tj. **17 084** wpisy dotyczące nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz wpisy dotyczące transakcji kapitałowych, tj.:

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

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

Zakończono ad acta **21 456** dokumentów, z czego **18 594** w zakresie obrotu kapitałowego i **2 862** dotyczących nabycia nieruchomości.

Aktualnie w analizie pozostają 1 122 dokumenty z zakresu nabycia nieruchomości⁴.

Należy przy tym zauważyć, że dane zawarte w rejestrze nie odpowiadają w pełni dokonanym transakcjom w 2020 r. Wskazać należy bowiem, iż dokumenty stanowiące podstawę wpisu do prowadzonych przez Ministra rejestrów, wymagają często przeprowadzenia czynności wyjaśniających, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do dokonania wpisu. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też - w przypadku nabywania akcji lub udziałów - braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe. Ponadto zdarzają się również przypadki przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych, mocą których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, po terminie określonym w art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (czemu poświęcona będzie część rozdziału IV), w związku z czym informację o transakcji dokonanej w 2020 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2021 lub później.

⁴ Dane na dzień 9 marca 2021 roku.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2020 r. dokonano **7 648** wpisów transakcji mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **5 642,92 ha**.

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

1) Niemiec	- 448,22 ha,
2) Holandii	- 229,59 ha,
3) Francji	- 79,41 ha,
4) Wielkiej Brytanii	- 68,09 ha,
5) Austrii	- 61,74 ha.

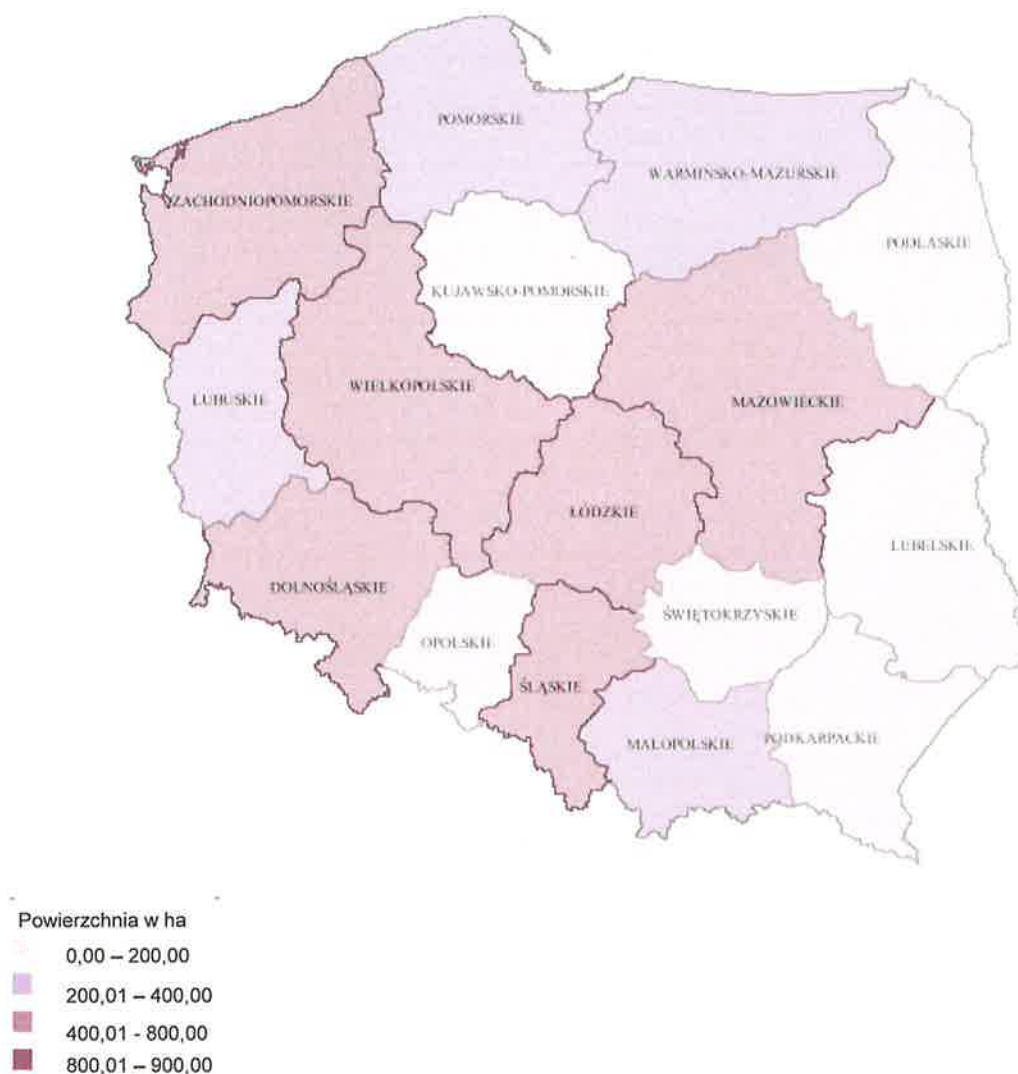
W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

1) holenderskiego	- 1 006,69 ha,
2) luksemburskiego	- 758,70 ha,
3) niemieckiego	- 655,58 ha,
4) cypryjskiego	- 325,00 ha,
5) szwajcarskiego	- 263,48 ha.

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

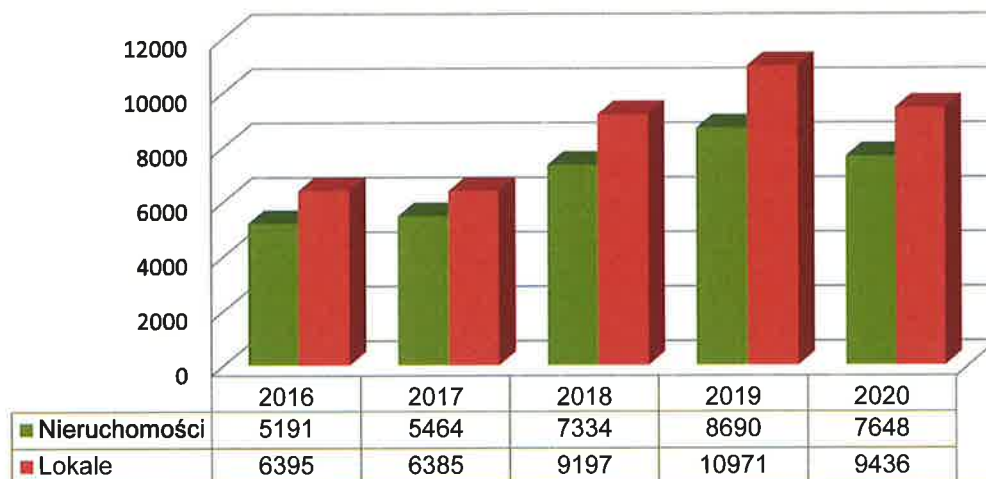
1) mazowieckiego	- 784,84 ha,
2) zachodniopomorskiego	- 757,78 ha,
3) wielkopolskiego	- 718,53 ha,
4) dolnośląskiego	- 646,74 ha,
5) łódzkiego	- 511,72 ha.

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

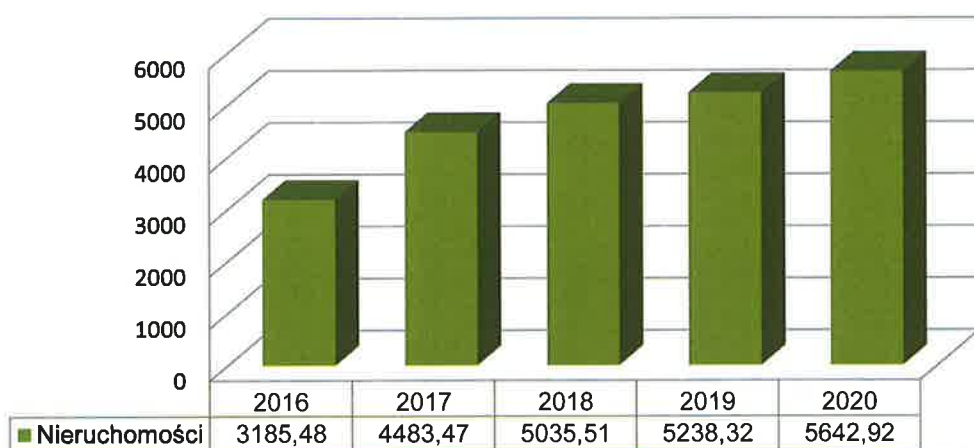


Porównując dane z ostatnich 5 lat należy zauważyć, że liczba transakcji z udziałem cudzoziemców utrzymuje się na podobnym poziomie, szczególnie w ciągu ostatnich 3 lat. W 2019 r. zanotowano wzrost o ok. 13% w stosunku do 2020 r. Natomiast powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców w 2020 r. wzrosła o 7% w porównaniu do roku ubiegłego.

Liczba wpisów do rejestrów w zakresie nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w latach 2016-2020



Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców w latach 2016-2020



1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2020 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **1 279** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **1 564,79 ha** co stanowi ok. 28% ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców.

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

- 1) Niemiec - 302,40 ha,
- 2) Holandii - 189,01 ha,
- 3) Francji - 70,85 ha,

- | | |
|----------------------|-------------|
| 4) Austrii | - 51,11 ha, |
| 5) Wielkiej Brytanii | - 48,68 ha. |

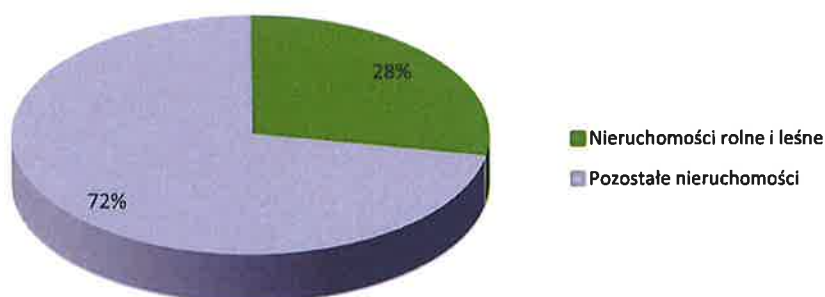
W przypadku **osób prawnych** najczęściej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1) niemieckiego | - 156,09 ha, |
| 2) luksemburskiego | - 104,62 ha, |
| 3) holenderskiego | - 98,96 ha, |
| 4) hiszpańskiego | - 83,91 ha, |
| 5) cypryjskiego | - 76,86 ha. |

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 1) zachodniopomorskiego | - 398,38 ha, |
| 2) wielkopolskiego | - 244,90 ha, |
| 3) warmińsko-mazurskiego | - 174,63 ha, |
| 4) mazowieckiego | - 130,78 ha, |
| 5) łódzkiego | - 109,86 ha. |

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości gruntowych



W ramach ww. powierzchni **1 564,79 ha** dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **325,16 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 179,33 ha, a osoby fizyczne 145,83 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Włoch (65,81 ha) i Niemiec (57,70 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (94,72 ha).

1.3. Lokale

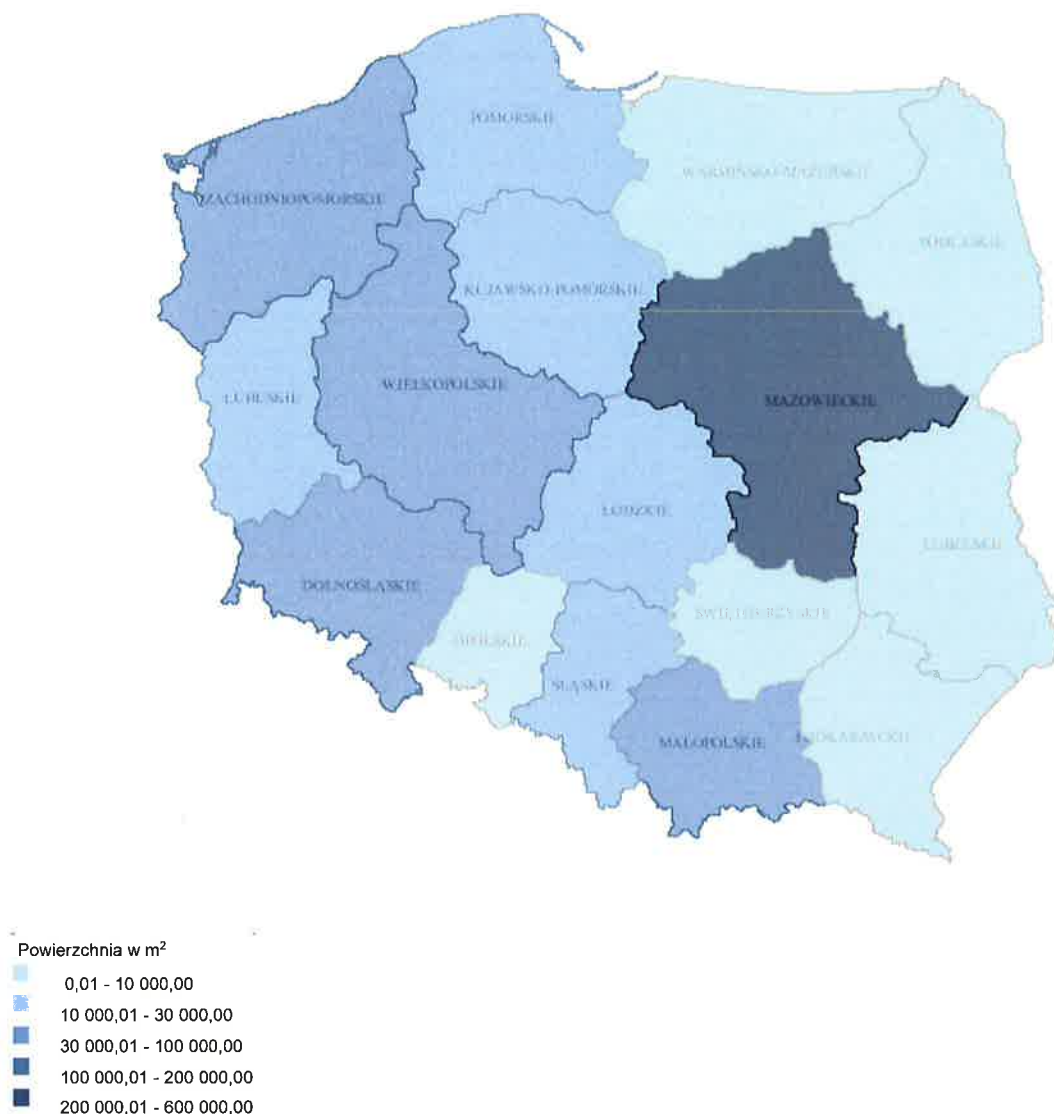
W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **7 434** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 441 640,51 m² oraz **2 002** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 271 338,39 m².

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

1) mazowieckiego	– 338 977,95 m ² ,
2) dolnośląskiego	– 82 193,90 m ² ,
3) małopolskiego	– 75 836,30 m ² ,
4) wielkopolskiego	– 38 458,96 m ² ,
5) zachodniopomorskiego	– 32 478,84 m ² .

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (2 501 lokali o łącznej powierzchni 280 779,51 m²), **Kraków** (1 218 lokali o łącznej powierzchni 67 211,44 m²), **Wrocław** (1 002 lokali o łącznej powierzchni 57 214,70 m²), **Łódź** (378 lokali o łącznej powierzchni 22 116,11 m²), **Poznań** (262 lokali o łącznej powierzchni 20 413,40 m²). Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale.

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



1.4. Udziały i akcje

W 2020 r. zarejestrowano **1 017** transakcji kapitałowych, a wśród nich dodatkowo:

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

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

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące obrotu kapitałowego w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **4 442,58 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były najczęściej przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał **niemiecki** (2 252,92 ha), **duński** (1 115,81 ha), **holenderski** (969,94 ha) i **francuski** (19,89 ha).

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

W 2020 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

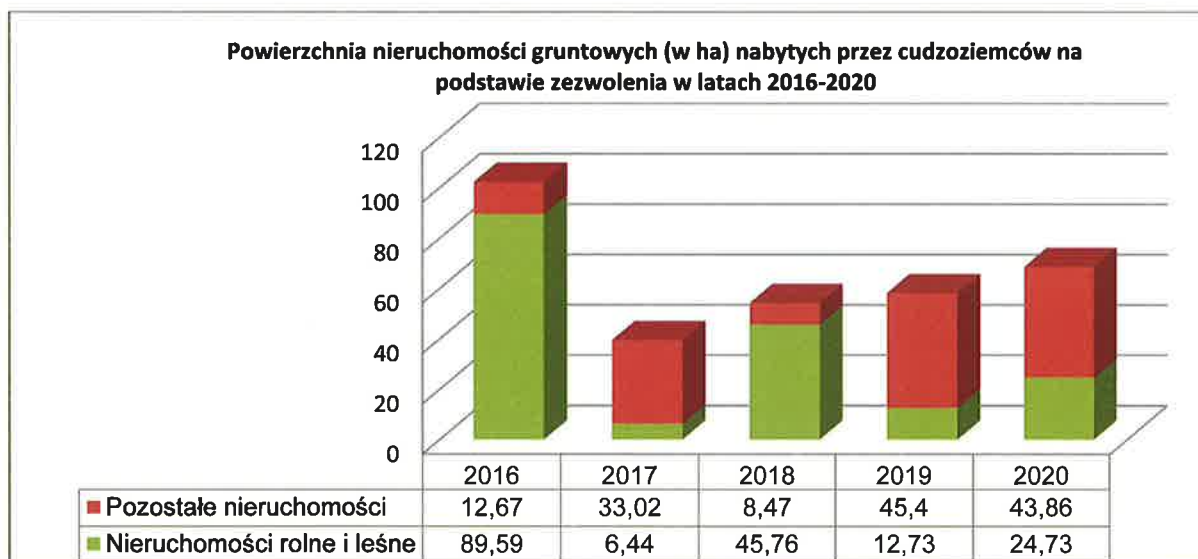
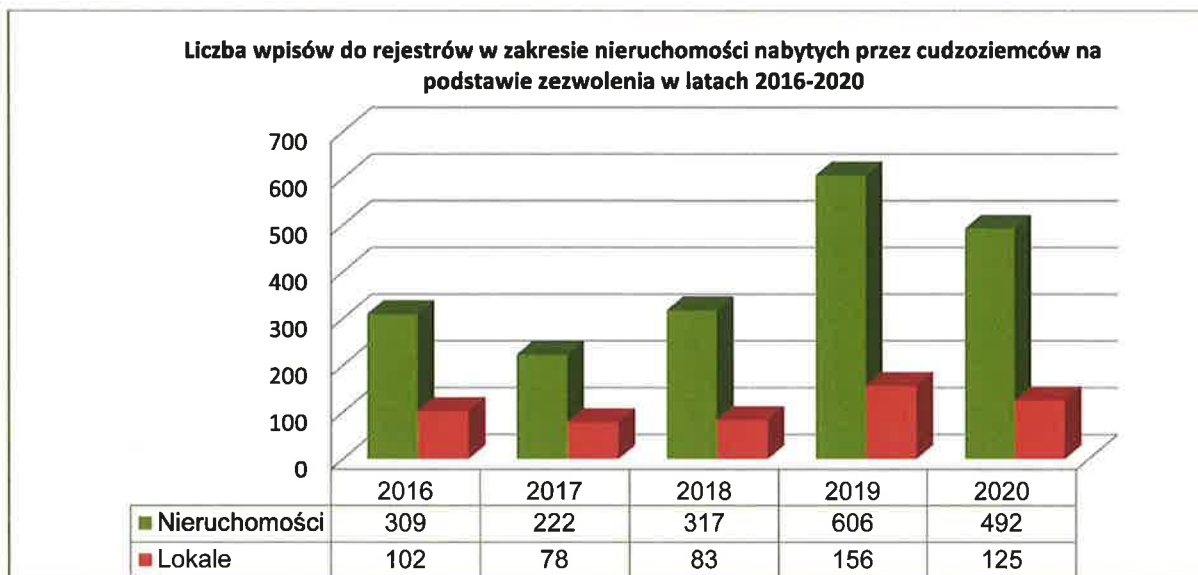
- **492** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **68,58 ha**,
- **125** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **7 157,13 m²**.

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

- **4** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **9,44 ha**,
- **439** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **34,42 ha**,
- **125** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **7 157,13 m²**.

W ramach **492** zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **49** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **24,73 ha**. Wszystkie wspomniane powyżej nieruchomości rolne i leśne nabyły osoby fizyczne.

Z powyższych danych wynika, iż ok. 8% odnotowanych transakcji dokonanych na podstawie zezwolenia dotyczyło nabycia gruntów rolnych i leśnych. Stanowi to konsekwencję faktu, iż duża grupa cudzoziemców, jaką stanowią podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, od 1 maja 2016 r. może nabywać nieruchomości rolne i leśne bez obowiązku uzyskania zezwolenia.



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

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

W 2020 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **7 156** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **5 574,34 ha**,
- **9 311** transakcji dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **705 821,77 m²**.

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

- **2 930** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **4 494,96 ha**,
- **4 226** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **1 079,37 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę prawną wynosiła 1,53 ha, w przypadku osoby fizycznej powierzchnia ta wynosiła 0,25 ha.

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

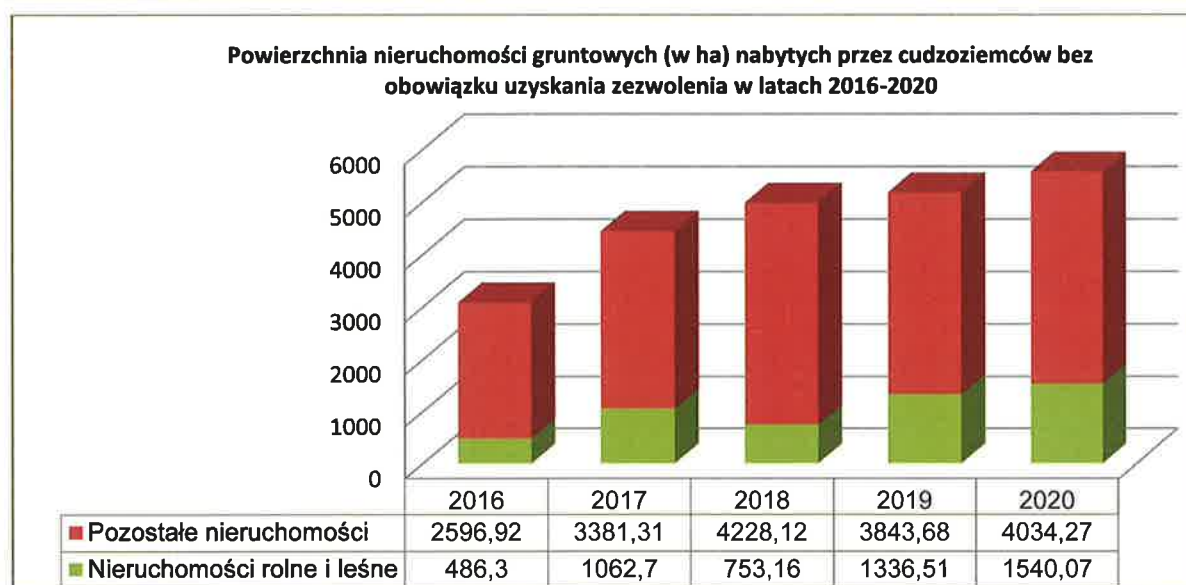
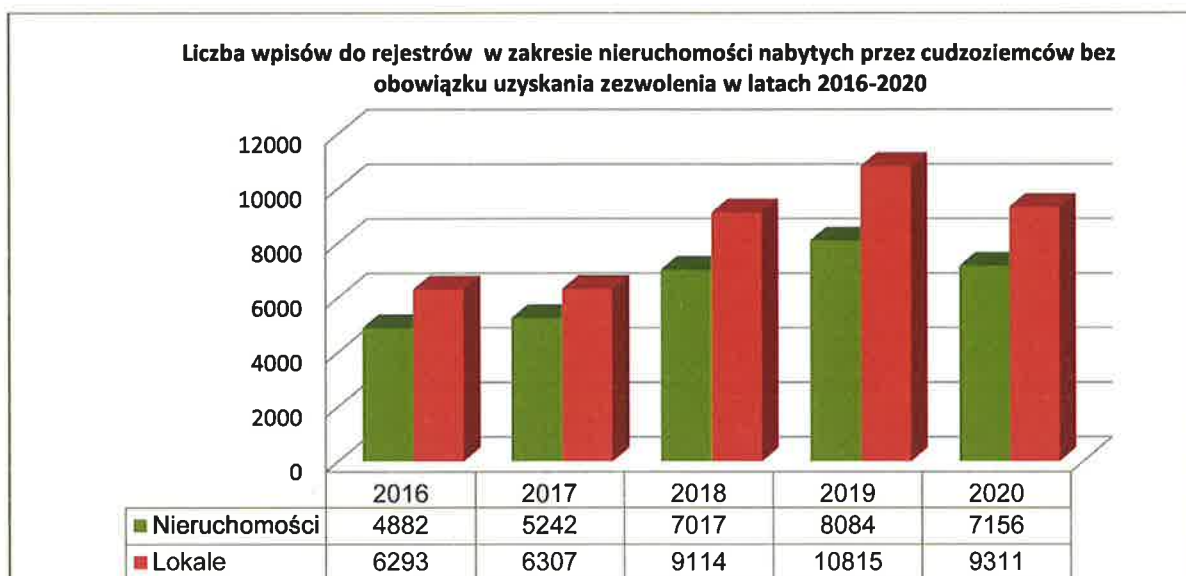
- **835** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **258 082,55 m²**,
- **8 476** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **447 739,23 m²**.

Średnia powierzchnia nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną wynosiła 58,09 m².

W ramach **7 156** zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych **1 230** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 540,07 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 1 230 transakcji, **381** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **787,97 ha** przez osoby prawne, natomiast **849** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **752,09 ha** dokonane były przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż wśród transakcji nabycia nieruchomości dokonanych bez zezwolenia, transakcje dotyczące gruntów rolnych i leśnych stanowią ok. 7%.



Ogółem w 2020 r. zarejestrowano **16 467** 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 **4 817** transakcji (w 2019 r. – 5 248),

- **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 **297** transakcji (w 2019 r. – 446),
- **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 **226** transakcje (w 2019 r. – 232),
- **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 **198** transakcji (w 2019 r. – 185),
- **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 **10** transakcji (w 2019 r. – 21),
- **art. 8 ust. 2** (dot. swobodnego nabywania nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej; 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, przy czym okresy te już upłynęły) – zarejestrowano **10 916** transakcji (w 2019 r. – 12 765),
- **art. 8 ust. 2a pkt 2a** (dot. nabycia drugiego domu jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) - zarejestrowano **3** transakcje (w 2019 r. – 2).

W 2020 r. nie odnotowano transakcji zawartych bez obowiązku uzyskania zezwolenia, przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

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

Obywatele i przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego przeważają wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce, a większość nieruchomości zostało nabytych na podstawie **art. 8 ust. 2** ustawy. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego stanowią ok. **66%** 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 2020 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** (3 488), **Ukrainy** (3 356), **Holandii** (1 070), **Wielkiej Brytanii** (786) i **Francji** (678).

Odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2019, 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** (2 909), **Białorusi** (468), **Rosji** (268), **Chin** (195), **Izraela** (117). Ponadto odnotowano 297 transakcji nabycia lokali o przeznaczeniu garażowym na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1a**, których nabywcami podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych byli głównie obywatele: **Ukrainy** (154), **Białorusi** (38), **Chin** (27), **Rosji** (14).

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 2** ustawy, dotyczące cudzoziemców zamieszkujących w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia im zezwolenia na pobyt stały lub pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej. Najczęściej nabywcami byli obywatele **Ukrainy** (73), **Wietnamu** (37) oraz **Indii** (26).

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), **rosyjskie** (25) i **białoruskie** (25).

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2020 r. transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców znajdują się w II części Sprawozdania.

Rozdział IV

BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI

1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców

Podstawowym źródłem informacji o nabytych przez cudzoziemców nieruchomościach są dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisy aktów notarialnych przesyłane przez notariuszy. Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, notariusz jest zobowiązany do przesłania do MSWiA wypisu aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. Jednakże, tak jak w latach ubiegłych, odnotowuje się przypadki przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych z dużym opóźnieniem, nawet kilkuletnim od dokonania czynności, zazwyczaj po wezwaniu ze strony Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, który uzyskuje informację o nabyciu przez cudzoziemców nieruchomości z innych źródeł (np. z dokumentów dostarczanych przez stronę w toku postępowania o wydanie zezwolenia). Liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu przedstawia się w minionych latach następująco: w 2016 r. – 189, w 2017 r. – 142, w 2018 r. – 107, 2019 r. - 158 aktów, natomiast w 2020 – 181 aktów. Dochowanie obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

W związku z przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, tak jak co roku, skierował do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie (wraz z listą notariuszy, którzy dopuścili się naruszenia ustawy) oraz zwrócił się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zdyscyplinowania notariuszy w zakresie przestrzegania obowiązku przesyłania do ministra właściwego do spraw wewnętrznych aktów notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zarówno w przypadku nabycia nieruchomości za zezwoleniem, jak i bez zezwolenia.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie, Minister Sprawiedliwości wskazał na wzmożony nadzór nad notariuszami polegający m.in. na kierowaniu wniosków o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Zgodnie z przekazanymi informacjami, kontrola przestrzegania przez notariuszy obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, od 2013 r. stanowi jeden z kierunków nadzoru. Stąd kwestia terminowości przesyłania

wypisów aktów notarialnych jest także każdorazowo przedmiotem badania w ramach wizytacji działalności notariuszy przeprowadzanych zarówno przez samorząd notarialny, jak i przez wizytatorów właściwego sądu apelacyjnego. W 2020 r. samorząd notarialny oraz prezesi właściwych sądów apelacyjnych nadesłali do Ministerstwa Sprawiedliwości łącznie 777 protokołów z wizytacji, w których kwestia ta była przedmiotem analizy wizytatora. Uchybienia w zakresie niedopełnienia obowiązku wynikającego z art. 8a ust. 1 ustawy, stwierdzone podczas wizytacji, skutkowały wystąpieniem przez rady właściwych izb notarialnych z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec 7 notariuszy oraz przez Ministra Sprawiedliwości wobec 13 notariuszy. Zostało prawomocnie zakończonych 15 postępowań dyscyplinarnych. W 6 sprawach notariusze zostali uznani za winnych zarzucanych czynów i wymierzono im kary upomnienia, w 8 sprawach sądy dyscyplinarne przyjmując, że czyn zarzucony obwinionym notariuszom cechuje się znikomym stopniem społecznej szkodliwości, umorzył postępowanie, a w jednej sprawie notariusz został uniewinniony.

Dodatkowo, w ramach czynności nadzorczych podjętych w 2020 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów sądów apelacyjnych, prezesów rad izb notarialnych oraz Prezesa Krajowej Rady Notarialnej pisma nadzorcze zobowiązujące do kontynuowania działań w celu całkowitego wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy. Zapewnił również o kontynuowaniu działań w zakresie wzmożonego nadzoru.

Działania nadzorcze Ministra Sprawiedliwości mogą przyczynić się do wyeliminowania nieprawidłowości w zakresie nieterminowego przesyłania aktów notarialnych przez notariuszy.

2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje niezgodnie z przepisami ustawy. W takich przypadkach Minister zwraca się do nabywcy nieruchomości, jednocześnie

przesyłając pismo do wiadomości notariusza, który sporządził akt notarialny, o podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, tj. przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Minister informuje nabywcę o konsekwencjach sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy, tj. nieważności takiej umowy. Nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi zatem uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku gdy strony transakcji nie wystąpią z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego w trybie art. 189 k.p.c. lub na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Organ podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Wydanie przez sąd żądanego orzeczenia wiąże się z poniesieniem kosztów postępowania sądowego przez stronę. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z żądaniem stwierdzenia nieważności nabycia może wystąpić również, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa lub wojewoda.

W związku z transakcjami zawartymi niezgodnie z przepisami ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w 2020 r. skierował do właściwych miejscowo Rad Izb Notarialnych 20 zawiadomień o podejrzeniu popełnienia deliktu dyscyplinarnego, stanowiącego podstawę odpowiedzialności z art. 50 ustawy Prawo o notariacie przez notariuszy, polegającego na oczywistej i rażącej obrazie przepisów prawnych w postaci sporządzenia wadliwego aktu notarialnego z udziałem cudzoziemca, bez sprawdzenia wszystkich dokumentów i danych, które wskazywały na potrzebę uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na dokonanie transakcji.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienia, właściwa miejscowo Rada Izby Notarialnej w 2 przypadkach wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec notariuszy. Natomiast w 15 sprawach Rady Izb Notarialnych postanowiły nie wszczynać postępowania wobec notariuszy, a na pozostałe 3 zawiadomienia Organ nie otrzymał jeszcze odpowiedzi.

3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

- brak lub zbyt krótki okres legalizacji pobytu na terytorium RP,
- nabycie nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej,

- nabycie nieruchomości o charakterze rolnym lub leśnym przez obywateli i przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (dotyczy umów zawartych przed dniem 1 maja 2016 r.).

W 2020 r. odnotowano **56** transakcji, zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. Wskutek działań podjętych przez Ministra, w **5** przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W pozostałych przypadkach skierowane zostaną do sądów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa bądź prowadzone są czynności zmierzające do wytoczenia powództwa cywilnego.

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa sądy cywilne w 2020 r. wydały **36** prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Ponadto zapadły **3** orzeczenia oddalające powództwo MSWiA o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Poniżej, w zestawieniu tabelarycznym, przedstawiono bliższą charakterystykę spraw, w których strony same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców:

Lp.	Położenie nieruchomości (województwo)	Powierzchnia nieruchomości (w ha lub m ²)	Rodzaj nieruchomości	obywatelstwo nabywcy / większościowy kapitał zagraniczny
1	podkarpackie	105,41 m ²	lokal mieszkalny – strefa	Ukraina
2	mazowieckie	0,0709 ha (udz. 0,0714)	nieruchomość	Ukraina
3	małopolskie	1,46 ha (udz. 0,5)	nieruchomość rolna	Armenia
4	mazowieckie	0,0990 ha (udz. 0,0062) 0,2628 ha (udz. 0,0031) 0,9990 ha (udz. 0,0125) 0,2628 ha (udz. 0,0062)	nieruchomość	Indie
5	podkarpackie	0,0888 ha	nieruchomość	USA

Analiza powyższego zestawienia wskazuje, iż sprawy w których strony doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy dotyczyły następujących nieruchomości:

- nieruchomość położona w strefie nadgranicznej – 1 sprawa,
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym lub drogowym – 3 sprawy,
- nieruchomość rolna – 1 sprawa.

W powyższych sprawach nabycie nieruchomości było nieważne z powodu nie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 ustawy, a 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.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2020 r. 96%, czyli podobnie jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego blisko 66% tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy. Co za tym idzie, liczba spraw objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w kontekście spełnienia przez cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 ustawy, jest bardzo duża.

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

Rejestry prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji służą badaniu legalności nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2020 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż 1207 transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponadto, w 647 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku 485 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	3377	849	6850	1626	12702
	Osoba Prawna	2549	381	485	350	3765
Suma:		5926	1230	7335	1976	16467
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	439	49	99	26	613
	Osoba Prawna	4	0	0	0	4
Suma:		443	49	99	26	617
Suma:		6369	1279	7434	2002	17084

	Grunty	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	7156	9311	16467
Za zezwoleniem	492	125	617
Suma:	7648	9436	17084

Tabela 2: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia

		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	327,28	752,09	397 915,31	49 823,92
	Osoba Prawna	3 706,99	787,97	37 398,34	220 684,21
	Suma:	4 034,27	1 540,07	435 313,64	270 508,13
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	34,42	24,73	6 326,87	830,26
	Osoba Prawna	9,44	0,00	0,00	0,00
	Suma:	43,86	24,73	6 326,87	830,26
Suma:		4 078,13	1 564,79	441 640,51	271 338,39

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m ²)
Bez zezwolenia	5 574,34	705 821,77
Za zezwoleniem	68,58	7 157,13
Suma:	5 642,92	712 978,90

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	50,71	60,69	111,40	524,17	11,17	535,34	646,74
KUJAWSKO-POMORSKIE	13,59	6,85	20,44	156,53	15,49	172,02	192,46
LUBELSKIE	7,04	23,90	30,94	60,64	0,79	61,43	92,36
LUBUSKIE	31,28	38,33	69,61	158,56	19,75	178,31	247,91
ŁÓDZKIE	19,83	9,94	29,77	382,03	99,92	481,95	511,72
MAŁOPOLSKIE	22,30	34,53	56,83	143,66	9,42	153,08	209,90
MAZOWIECKIE	33,55	34,13	67,68	620,52	96,65	717,17	784,84
OPOLSKIE	19,39	42,43	61,82	96,18	6,57	102,75	164,57
PODKARPACKIE	6,22	13,14	19,37	84,45	36,99	121,44	140,81
PODLASKIE	4,02	9,92	13,94	30,72	4,61	35,33	49,27
POMORSKIE	29,59	18,70	48,29	170,39	54,05	224,44	272,72
ŚLĄSKIE	29,81	50,22	80,03	390,47	6,87	397,35	477,38
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,84	1,76	4,60	51,09	40,05	91,14	95,74
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	17,47	98,08	115,56	88,05	76,55	164,60	280,15
WIELKOPOLSKIE	33,84	110,42	144,26	439,79	134,48	574,27	718,53
ZACHODNIOPOMORSKIE	40,24	223,77	264,00	319,17	174,61	493,78	757,78
Suma:	361,70	776,82	1 138,52	3 716,42	787,97	4 504,40	5 642,92

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Afganistan	0,05	0,00	0,05				0,05
Algieria	0,24	0,00	0,24				0,24
Armenia	0,96	0,29	1,25				1,25
Australia	0,62	0,45	1,08				1,08
Austria	10,62	51,11	61,74	220,22	12,11	232,32	294,06
Bangladesz	0,05	0,00	0,05	0,12	0,00	0,12	0,17
Belgia	13,48	13,76	27,24	75,51	2,87	78,39	105,62
Białoruś	3,62	2,07	5,69	3,12	0,00	3,12	8,81
Brazylia	0,17	0,00	0,17				0,17
Bulgaria	3,76	1,30	5,05	10,94	1,12	12,07	17,12
Chile	0,02	0,00	0,02				0,02
Chiny	1,53	0,20	1,74	12,99	0,00	12,99	14,73
Chorwacja	0,28	0,17	0,45	0,78	0,00	0,78	1,22
Cypr	0,35	0,00	0,35	248,15	76,86	325,00	325,35
Czechy	4,47	6,72	11,19	134,37	3,25	137,63	148,82
Dania	1,80	4,15	5,95	27,90	34,61	62,51	68,46
Egipt	0,93	0,00	0,93				0,93
Estonia	0,02	0,03	0,06	1,46	3,08	4,54	4,59
Finlandia	0,66	0,00	0,66	6,20	6,69	12,90	13,56
Francja	8,56	70,85	79,41	166,71	28,59	195,30	274,72
Grecja	1,88	0,10	1,98	1,15	0,00	1,15	3,13
Gruzja	0,06	0,00	0,06				0,06
Hiszpania	4,21	3,68	7,90	39,52	83,91	123,44	131,34
Holandia	40,58	189,01	229,59	907,74	98,96	1 006,69	1 236,29
Indie	3,23	0,29	3,53	0,13	0,00	0,13	3,66
Irak	0,15	0,00	0,15	0,13	0,00	0,13	0,28
Irlandia	2,52	5,50	8,03	4,05	0,00	4,05	12,08
Izrael	0,03	0,00	0,03	23,30	0,00	23,30	23,34
Japonia	0,26	0,00	0,26				0,26
Jersey				17,09	2,35	19,44	19,44
Jordania	0,00	0,18	0,18				0,18
Kanada	0,12	0,00	0,12	0,60	0,00	0,60	0,71
Kazachstan	0,20	0,32	0,52	0,00	0,63	0,63	1,15
Kirgistan	0,11	0,00	0,11				0,11
Korea Południowa	0,24	0,00	0,24	72,53	0,39	72,91	73,15
Libia				0,11	0,00	0,11	0,11
Lichtenstein				40,92	0,52	41,44	41,44

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2020 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Litwa	2,24	2,58	4,82	12,64	0,00	12,64	17,46
Luxemburg	0,29	0,00	0,29	654,08	104,62	758,70	758,99
Łotwa	1,46	1,02	2,48	0,71	0,62	1,33	3,81
Malezja				0,31	0,00	0,31	0,31
Malta	0,009	9,39	9,40	3,55	1,27	4,82	14,22
Meksyk	0,19	0,00	0,19	0,00	0,53	0,53	0,71
Mołdawia	0,41	0,00	0,41				0,41
Mongolia	0,20	0,00	0,20				0,20
Nepal	0,04	0,00	0,04				0,04
Niemcy	145,82	302,40	448,22	499,49	156,09	655,58	1 103,80
Norwegia	1,45	2,30	3,75	8,54	10,54	19,09	22,83
Portugalia	3,10	1,02	4,12	7,63	0,46	8,09	12,21
Republika Kostaryki	0,02	0,10	0,12				0,12
Republika Południowej Afryki				9,02	0,00	9,02	9,02
Rosja	2,30	1,33	3,63	2,66	0,80	3,46	7,09
Rumunia	3,07	1,91	4,98	1,82	0,00	1,82	6,80
Serbia	0,21	0,30	0,51				0,51
Słowacja	7,64	5,80	13,44	7,18	5,13	12,31	25,75
Słowenia	0,14	0,00	0,14				0,14
Sri Lanka	0,06	0,00	0,06				0,06
Syria	0,37	0,00	0,37	0,68	3,49	4,17	4,54
Szwajcaria	3,12	0,50	3,62	192,34	71,14	263,48	267,10
Szwecja	4,68	13,13	17,81	36,02	1,04	37,06	54,87
Tajlandia	0,20	0,00	0,20	1,10	0,00	1,10	1,30
Tunezja	0,13	0,00	0,13				0,13
Turcja	1,39	1,43	2,82	0,99	0,00	0,99	3,81
Turkmenistan	0,002	0,00	0,00				0,00
Ukraina	20,90	10,36	31,26	17,09	2,24	19,33	50,58
USA	0,95	13,51	14,46	14,37	5,70	20,07	34,54
Uzbekistan	0,19	0,00	0,19				0,19
Węgry	2,88	2,58	5,46	62,73	0,00	62,73	68,20
Wielka Brytania	19,41	48,68	68,09	145,13	1,50	146,63	214,72
Wietnam	2,12	0,00	2,12	0,31	0,00	0,31	2,44
Włochy	11,58	8,31	19,89	39,42	66,86	106,28	126,17
Zjednoczone Emiraty Arabskie				2,16	0,00	2,16	2,16
Suma:	342,38	776,82	1 119,20	3 735,75	787,97	4 523,72	5 642,92

Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)

Województwo	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	19,67	1,30	20,97
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,67	7,55	9,22
LUBELSKIE	2,08		2,08
LUBUSKIE	23,16	3,66	26,82
ŁÓDZKIE	3,71	9,67	13,37
MAŁOPOLSKIE	9,75	5,04	14,80
MAZOWIECKIE	10,21	22,89	33,10
OPOLSKIE	5,23	1,20	6,43
PODKARPACKIE	1,93	32,82	34,75
PODLASKIE	3,86	3,50	7,36
POMORSKIE	2,68	2,95	5,63
ŚLĄSKIE	11,84	0,36	12,21
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,02	14,05	14,08
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	22,39	72,33	94,72
WIELKOPOLSKIE	3,52	1,96	5,48
ZACHODNIOPOMORSKIE	24,11	0,05	24,15
Suma:	145,83	179,33	325,16

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

Kraj pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Armenia	0,29		0,29
Austria	22,38	6,01	28,39
Belgia	3,85	0,37	4,22
Bułgaria	0,40	0,60	1,00
Cypr		45,29	45,29
Czechy	0,58	3,25	3,83
Finlandia		5,43	5,43
Francja	2,28	2,98	5,26
Hiszpania	0,08		0,08
Holandia	33,11	16,14	49,25
Indie	0,13		0,13
Irlandia	0,42		0,42
Jersey		2,35	2,35
Litwa	0,76		0,76
Luxemburg		9,55	9,55
Łotwa	0,75		0,75
Malta	6,51		6,51
Meksyk		0,53	0,53
Niemcy	52,07	5,64	57,70
Norwegia		6,78	6,78
Rosja	0,20		0,20
Rumunia	0,33		0,33
Słowacja	0,77		0,77
Syria		3,47	3,47
Szwajcaria	0,11	5,25	5,36
Szwecja	2,91	0,89	3,80
Ukraina	0,84	0,09	0,93
USA	1,03	0,61	1,64
Wielka Brytania	14,32		14,32
Włochy	1,72	64,10	65,81
Suma:	145,83	179,33	325,16

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	38,39	60,46	98,85	450,23	10,46	460,69	559,53
KUJAWSKO-POMORSKIE	10,53	6,35	16,88	156,53	15,49	172,02	188,90
LUBELSKIE	6,05	8,35	14,40	58,98	0,79	59,77	74,17
LUBUSKIE	30,08	37,70	67,78	158,16	19,75	177,91	245,69
ŁÓDZKIE	4,67	9,41	14,08	392,75	94,82	487,58	501,66
MAŁOPOLSKIE	19,98	31,56	51,53	121,86	7,07	128,93	180,46
MAZOWIECKIE	20,81	27,02	47,83	587,35	91,84	679,19	727,02
OPOLSKIE	17,76	42,43	60,19	95,67	6,57	102,24	162,44
PODKARPACKIE	5,85	12,88	18,73	78,35	35,32	113,67	132,40
PODLASKIE	2,94	9,01	11,95	26,59	4,61	31,20	43,15
POMORSKIE	28,34	18,38	46,72	166,49	53,97	220,46	267,18
ŚLĄSKIE	27,95	50,13	78,08	376,86	6,87	383,73	461,81
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,41	1,69	3,10	50,19	40,05	90,24	93,34
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	16,36	97,40	113,77	87,45	75,78	163,23	277,00
WIELKOPOLSKIE	31,35	109,53	140,87	431,90	134,46	566,36	707,24
ZACHODNIOPOMORSKIE	37,62	223,70	261,32	317,57	173,97	491,54	752,85
Suma:	300,09	746,00	1 046,08	3 556,93	771,84	4 328,77	5 374,86

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

Województwo	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
DOLNOŚLĄSKIE	81,71	0,71	82,43
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,00	0,00	0,00
LUBELSKIE	1,66	0,00	1,66
LUBUSKIE	0,39	0,00	0,39
ŁÓDZKIE	0,83	5,09	5,92
MAŁOPOLSKIE	21,80	2,35	24,15
MAZOWIECKIE	33,17	4,81	37,98
OPOLSKIE	0,51	0,00	0,51
PODKARPACKIE	6,10	1,67	7,77
PODLASKIE	4,13	0,00	4,13
POMORSKIE	3,90	0,08	3,98
ŚLĄSKIE	13,61	0,00	13,61
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,91	0,00	0,91
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,60	0,77	1,36
WIELKOPOLSKIE	7,89	0,02	7,90
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,61	0,63	2,24
Suma:	178,82	16,13	194,95

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Austria	10,62	51,11	61,74	220,22	12,11	232,32	294,06
Belgia	13,48	13,76	27,24	75,51	2,87	78,39	105,62
Bułgaria	3,76	1,30	5,05	10,94	1,12	12,07	17,12
Chorwacja	0,28	0,17	0,45	0,78	0,00	0,78	1,22
Cypr	0,35	0,00	0,35	248,15	76,86	325,00	325,35
Czechy	4,47	6,72	11,19	134,37	3,25	137,63	148,82
Dania	1,80	4,15	5,95	27,90	34,61	62,51	68,46
Estonia	0,02	0,03	0,06	1,46	3,08	4,54	4,59
Finlandia	0,66	0,00	0,66	6,20	6,69	12,90	13,56
Francja	8,56	70,85	79,41	166,71	28,59	195,30	274,72
Grecja	1,88	0,10	1,98	1,15	0,00	1,15	3,13
Hiszpania	4,21	3,68	7,90	39,52	83,91	123,44	131,34
Holandia	40,58	189,01	229,59	907,74	98,96	1 006,69	1 236,29
Irlandia	2,52	5,50	8,03	4,05	0,00	4,05	12,08
Lichtenstein				40,92	0,52	41,44	41,44
Litwa	2,24	2,58	4,82	12,64	0,00	12,64	17,46
Luxemburg	0,29	0,00	0,29	654,08	104,62	758,70	758,99
Łotwa	1,46	1,02	2,48	0,71	0,62	1,33	3,81
Malta	0,01	9,39	9,40	3,55	1,27	4,82	14,22
Niemcy	145,82	302,40	448,22	499,49	156,09	655,58	1 103,80
Norwegia	1,45	2,30	3,75	8,54	10,54	19,09	22,83
Portugalia	3,10	1,02	4,12	7,63	0,46	8,09	12,21
Rumunia	3,07	1,91	4,98	1,82	0,00	1,82	6,80
Słowacja	7,64	5,80	13,44	7,18	5,13	12,31	25,75
Słowenia	0,14	0,00	0,14				0,14
Szwajcaria	3,12	0,50	3,62	192,34	71,14	263,48	267,10
Szwecja	4,68	13,13	17,81	36,02	1,04	37,06	54,87
Węgry	2,88	2,58	5,46	62,73	0,00	62,73	68,20
Wielka Brytania	19,41	48,68	68,09	145,13	1,50	146,63	214,72
Włochy	11,58	8,31	19,89	39,42	66,86	106,28	126,17
Suma:	300,09	746,00	1 046,08	3 556,93	771,84	4 328,77	5 374,86

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
Bangladesz	0,12	0,00	0,12
Białoruś	3,12	0,00	3,12
Chiny	12,99	0,00	12,99
Indie	0,13	0,00	0,13
Irak	0,13	0,00	0,13
Izrael	23,30	0,00	23,30
Jersey	17,09	2,35	19,44
Kanada	0,60	0,00	0,60
Kazachstan	0,00	0,63	0,63
Korea Południowa	72,53	0,39	72,91
Libia	0,11	0,00	0,11
Malezja	0,31	0,00	0,31
Meksyk	0,00	0,53	0,53
Republika Południowej Afryki	9,02	0,00	9,02
Rosja	2,66	0,80	3,46
Syria	0,68	3,49	4,17
Tajlandia	1,10	0,00	1,10
Turcja	0,99	0,00	0,99
Ukraina	17,09	2,24	19,33
USA	14,37	5,70	20,07
Wietnam	0,31	0,00	0,31
Zjednoczone Emiraty Arabskie	2,16	0,00	2,16
Suma:	178,82	16,13	194,95

**Tabela 11: 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 m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
DOLNOŚLĄSKIE	63 861,31	5 446,27	69 307,58	3 952,13	8 934,18	12 886,31	82 193,90
KUJAWSKO-POMORSKIE	10 274,93	892,31	11 167,24	768,59	3 516,36	4 284,95	15 452,19
LUBELSKIE	6 407,67	1 663,52	8 071,18	166,99	1 469,10	1 636,09	9 707,27
LUBUSKIE	11 824,39	677,75	12 502,14	277,31	0,00	277,31	12 779,45
ŁÓDZKIE	18 165,25	1 825,92	19 991,17	3 259,14	2 366,39	5 625,53	25 616,70
MAŁOPOLSKIE	58 763,46	6 142,66	64 906,12	5 883,50	5 046,68	10 930,18	75 836,30
MAZOWIECKIE	121 481,25	21 344,57	142 825,82	15 822,44	180 329,68	196 152,13	338 977,95
OPOLSKIE	7 150,60	120,32	7 270,93	231,77	547,69	779,46	8 050,38
PODKARPACKIE	4 035,78	317,10	4 352,87	58,19	29,79	87,98	4 440,85
PODLASKIE	4 615,23	639,63	5 254,86	262,51	0,00	262,51	5 517,37
POMORSKIE	17 384,37	1 582,86	18 967,23	1 029,41	6 160,49	7 189,90	26 157,13
ŚLĄSKIE	23 383,25	2 079,39	25 462,63	1 107,58	1 319,11	2 426,69	27 889,32
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2 268,26	122,68	2 390,94	127,31	103,80	231,11	2 622,05
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	5 646,64	647,59	6 294,23	243,20	268,80	512,00	6 806,24
WIELKOPOLSKIE	28 439,11	2 236,42	30 675,53	2 094,42	5 689,01	7 783,43	38 458,96
ZACHODNIOPOMORSKIE	20 540,69	4 921,19	25 461,88	2 113,84	4 903,11	7 016,95	32 478,84
Suma:	404 242,17	50 654,19	454 896,36	37 398,34	220 684,21	258 082,54	712 978,90

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
Afganistan	72,86	0,00	72,86				72,86
Albania	354,66	27,63	382,29				382,29
Algieria	719,48	29,29	748,77				748,77
Angola	316,31	0,00	316,31				316,31
Arabia Saudyjska	100,75	0,00	100,75	0,00	55,70	55,70	156,45
Argentyna	640,20	0,00	640,20				640,20
Armenia	1 750,09	361,02	2 111,10				2 111,10
Australia	750,48	106,74	857,22	49,00	0,00	49,00	906,22
Austria	5 931,89	929,17	6 861,06	1 192,02	3 026,86	4 218,88	11 079,94
Autonomia Palestyńska	48,77	0,00	48,77	38,33	39,13	77,46	126,23
Azerbejdżan	1 144,88	104,40	1 249,28				1 249,28
Bangladesz	129,40	29,57	158,97	298,42	250,24	548,66	707,63
Belgia	5 856,14	1 350,48	7 206,62	2 620,37	2 949,28	5 569,65	12 776,26
Białoruś	24 067,06	2 386,90	26 453,96	374,52	47,72	422,24	26 876,21
Bośnia i Hercegowina	61,66	0,00	61,66				61,66
Brazylia	1 412,66	195,59	1 608,25				1 608,25
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				119,10	59,09	178,19	178,19
Bulgaria	3 095,54	530,67	3 626,21	224,22	0,00	224,22	3 850,43
Burkina Faso	34,08	0,00	34,08				34,08
Chiny	10 558,95	2 072,01	12 630,96	25,41	233,32	258,73	12 889,69
Chorwacja	675,35	155,78	831,13	274,76	46,55	321,31	1 152,44
Cypr	154,10	72,58	226,68	8 113,60	17 802,08	25 915,68	26 142,35
Czechy	2 828,40	185,07	3 013,47	368,84	8 732,61	9 101,45	12 114,92
Dania	1 276,30	454,46	1 730,76	448,51	8 615,47	9 063,98	10 794,74
Demokratyczna Republika Konga	135,56	0,00	135,56				135,56
Egipt	1 012,77	154,97	1 167,73				1 167,73
Ekwador	118,39	0,00	118,39				118,39
Estonia	232,05	60,36	292,41	319,39	209,06	528,45	820,86
Etiopia	0,00	23,51	23,51				23,51
Filipiny	127,08	31,75	158,83				158,83
Finlandia	796,02	226,17	1 022,19	54,60	0,00	54,60	1 076,79
Francja	14 350,60	2 789,69	17 140,28	527,01	9 184,06	9 711,07	26 851,36
Gambia	51,33	0,00	51,33				51,33

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2020 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Grecja	1 584,74	253,89	1 838,63				1 838,63
Gruzja	842,73	59,09	901,82				901,82
Gwatemala	79,70	25,19	104,89				104,89
Hiszpania	5 333,30	1 404,50	6 737,80	256,70	11 851,93	12 108,63	18 846,43
Holandia	5 497,67	695,50	6 193,17	2 022,20	50 987,73	53 009,93	59 203,10
Indie	5 167,26	1 055,01	6 222,27	358,41	72,31	430,72	6 652,99
Indonezja	0,00	29,84	29,84				29,84
Irak	320,12	24,51	344,63	111,18	0,00	111,18	455,81
Iran	628,46	85,05	713,51				713,51
Irlandia	2 234,99	376,09	2 611,08	1 150,29	583,37	1 733,66	4 344,74
Izrael	4 596,05	437,69	5 033,75	1 578,20	22 105,33	23 683,53	28 717,27
Japonia	1 380,43	96,02	1 476,45	871,12	23,63	894,75	2 371,20
Jemen	49,35	0,00	49,35				49,35
Jersey	61,76	25,97	87,73	201,87	0,00	201,87	289,60
Jordania	315,89	54,75	370,64				370,64
Kamerun	316,36	23,31	339,67				339,67
Kanada	1 188,88	125,69	1 314,57	228,32	0,00	228,32	1 542,89
Kazachstan	1 423,43	210,10	1 633,52				1 633,52
Kenia	59,56	32,00	91,56				91,56
Kirgistan	43,14	0,00	43,14				43,14
Kolumbia	191,36	0,00	191,36	0,00	120,87	120,87	312,23
Kongo	30,16	0,00	30,16				30,16
Korea Południowa	2 963,14	326,50	3 289,65	143,38	0,00	143,38	3 433,03
Korea Północna				90,17	52,45	142,62	142,62
Kuba				0,00	34,03	34,03	34,03
Liban	513,28	62,37	575,65				575,65
Libia	60,86	0,00	60,86				60,86
Litwa	3 016,93	524,28	3 541,22	68,91	1 055,23	1 124,14	4 665,35
Luxemburg	65,54	0,00	65,54	1 363,57	43 592,13	44 955,70	45 021,24
Łotwa	432,40	96,44	528,83				528,83
Macedonia Północna	739,90	77,46	817,36				817,36
Malezja	110,09	36,11	146,20				146,20
Mali	34,08	0,00	34,08				34,08
Malta	38,16	0,00	38,16	262,04	49,25	311,29	349,45
Maroko	364,18	0,00	364,18				364,18
Mauritius	25,89	0,00	25,89				25,89
Meksyk	1 004,85	72,63	1 077,48	0,00	134,86	134,86	1 212,34
Moldawia	987,48	48,27	1 035,75				1 035,75
Mongolia	516,39	142,10	658,48				658,48
Nepal	254,83	85,34	340,17				340,17
Niemcy	45 165,63	9 549,14	54 714,77	1 654,88	2 767,44	4 422,32	59 137,09
Nigeria	123,78	0,00	123,78				123,78

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2020 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Nikaragua	58,02	0,00	58,02				58,02
Norwegia	2 291,36	87,64	2 379,00	233,74	903,65	1 137,39	3 516,39
Nowa Zelandia	58,25	0,00	58,25				58,25
Pakistan	578,40	79,86	658,26				658,26
Panama	89,97	0,00	89,97				89,97
Peru	64,75	28,11	92,86				92,86
Portugalia	2 684,68	369,18	3 053,86	2 386,17	11 483,15	13 869,32	16 923,18
Przedsiębiorca EOG ⁵				62,83	0,00	62,83	62,83
Republika Kostaryki	96,85	15,04	111,89				111,89
Republika Południowej Afryki	514,72	0,00	514,72				514,72
Rosja	14 029,53	1 004,95	15 034,47	70,86	0,00	70,86	15 105,33
Rumunia	4 149,40	426,64	4 576,04	83,90	0,00	83,90	4 659,94
Saint Kitts and Nevis				26,84	0,00	26,84	26,84
Serbia	557,63	43,96	601,59				601,59
Singapur	122,38	52,80	175,18				175,18
Słowacja	2 521,36	374,01	2 895,37	75,93	0,00	75,93	2 971,30
Słowenia	386,16	0,00	386,16				386,16
Syria	118,31	23,70	142,01	36,16	0,00	36,16	178,17
Szwajcaria	1 317,33	130,65	1 447,98	231,90	7 143,83	7 375,73	8 823,70
Szwecja	5 116,94	676,16	5 793,10	1 120,25	124,86	1 245,11	7 038,21
Tadżykistan	114,13	0,00	114,13				114,13
Tajlandia	101,07	0,00	101,07				101,07
Tajwan	458,11	52,03	510,14				510,14
Tanzania	56,48	0,00	56,48				56,48
Togo	61,95	0,00	61,95				61,95
Tunezja	503,11	22,91	526,02				526,02
Turcja	5 576,34	633,88	6 210,21				6 210,21
Turkmenistan	55,48	0,00	55,48				55,48
Ukraina	154 216,05	12 951,40	167 167,45	3 810,59	955,45	4 766,04	171 933,49
Urugwaj	62,85	21,87	84,72				84,72
USA	4 165,10	364,94	4 530,04	623,95	384,43	1 008,38	5 538,42
Uzbekistan	339,47	63,04	402,51				402,51
Wenezuela	255,56	0,00	255,56				255,56
Węgry	2 370,26	449,04	2 819,30	0,00	1 682,70	1 682,70	4 502,00
Wielka Brytania	15 756,78	1 812,14	17 568,93	2 180,01	7 779,89	9 959,90	27 528,82
Wietnam	5 554,06	879,47	6 433,53				6 433,53
Włochy	13 272,85	1 778,09	15 050,94	877,86	5 544,55	6 422,41	21 473,35
Zjednoczone Emiraty Arabskie				168,00	0,00	168,00	168,00
Suma:	404 242,17	50 654,19	454 896,36	37 398,34	220 684,21	258 082,54	712 978,90

⁵ spółka prawa handlowego z siedzibą na terytorium RP, której Jedynym bądź większościowym udziałowcem jest spółka akcyjna, będąca cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278), której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, co uniemożliwia jednoznaczne ustalenie kraju pochodzenia jej kapitału zagranicznego.

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

Miejscowość	Osoba Fizyczna				Suma:		Osoba Prawna				Suma:		Suma	Suma
	Lokale mieszkalne (w m ²)		Lokale użytkowe (w m ²)		Powierzchnia m ²	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m ²)		Lokale użytkowe (w m ²)		Powierzchnia m ²	Liczba wpisów		
Gdańsk	6 873,90	127	1 163,91	33	8 037,81	160	693,87	11	6 127,93	20	6 821,80	31	14 859,61	191
Gdynia	1 959,47	35	62,51	3	2 021,98	38	125,46	3	0,00	0	125,46	3	2 147,44	41
Gorzów Wielkopolski	3 591,25	66	175,49	7	3 766,74	73	277,31	5	0,00	0	277,31	5	4 044,05	78
Kraków	50 691,32	897	5 863,26	219	56 554,58	1116	5 662,56	80	4 994,29	22	10 656,85	102	67 211,44	1218
Łódź	15 290,26	273	1 760,17	37	17 050,44	310	2 949,52	50	2 116,15	18	5 065,67	68	22 116,11	378
Poznań	11 611,84	198	1 995,42	45	13 607,26	243	1 733,20	9	5 072,93	10	6 806,13	19	20 413,40	262
Szczecin	4 687,32	73	292,40	13	4 979,71	86	1 517,98	17	918,09	8	2 436,07	25	7 415,78	111
Świnoujście	3 480,73	70	1 436,32	49	4 917,04	119							4 917,04	119
Warszawa	87 373,24	1529	19 213,45	631	106 586,69	2160	14 896,93	175	159 295,88	166	174 192,81	341	280 779,51	2501
Wrocław	40 161,88	739	4 621,61	168	44 783,49	907	3 512,03	48	8 919,18	47	12 431,20	95	57 214,70	1002
Zakopane	57,90	1	120,39	5	178,29	6	42,66	1	0,00	0	42,66	1	220,95	7
Suma:	225 779,11	4008	36 704,94	1210	282 484,05	5218	31 411,52	399	187 444,46	291	218 855,97	690	481 340,03	5908

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

Kraj pochodzenia nabywcy	art. 8 ust. 1 pkt 1	art. 8 ust. 1 pkt 1a	art. 8 ust. 1 pkt 2	art. 8 ust. 1 pkt 3	art. 8 ust. 1 pkt 4	art. 8 ust. 2	art. 8 ust. 2a pkt 2a	Suma:
Afganistan	2							2
Albania	7							7
Algieria	9	1		1				11
Angola	4							4
Arabia Saudyjska	2					1		3
Argentyna	9							9
Armenia	35	4	9	2	2			52
Australia	16	2				1		19
Austria			1		1	394		396
Autonomia Palestyńska	1					2		3
Azerbejdżan	21	1						22
Bangladesz	2	1				10		13
Belgia						394		394
Białoruś	468	38	13	25		18		562
Bośnia i Hercegowina	1							1
Brazylia	26			2				28
Brytyjskie Wyspy Dziewicze						2		2
Bulgaria						153		153
Burkina Faso	1							1
Chile			1					1
Chiny	195	27	7	5		18		252
Chorwacja						31		31
Cypr						308		308
Czechy				1		225	2	228
Dania						139		139
Demokratyczna Republika Konga	1							1
Egipt	21	1		8				30
Ekwador	3							3
Estonia						41		41
Etiopia		1						1
Filipiny	4							4
Finlandia	1					36		37
Francja						677	1	678
Gambia	1							1
Grecja						68		68
Gruzja	12	3	1					16
Gwatemala	2							2
Hiszpania						280		280

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2020 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Holandia						1070		1070
Indie	97	5	26	8		7		143
Indonezja		1						1
Irak	6					5		11
Iran	12							12
Irlandia						103		103
Izrael	117	8				63		188
Japonia	20	1	2	5		12		40
Jemen	2							2
Jersey	2					6		8
Jordania	5	2	1					8
Kamerun	7							7
Kanada	19		1	4		6		30
Kazachstan	28	4	1	1		2		36
Kenia	2							2
Kirgistan	1			1				2
Kolumbia	2					1		3
Kongo	1							1
Korea Południowa	48	3	3	3		22		79
Korea Północna						2		2
Kuba						1		1
Liban	6							6
Libia	2					1		3
Lichtenstein						14		14
Litwa						154		154
Luxemburg						393		393
Łotwa						36		36
Macedonia Północna	16							16
Malezja	3					1		4
Mali	1							1
Malta						28		28
Maroko	5							5
Mauritius	1							1
Meksyk	16	2		2		3		23
Mołdawia	19	2	3					24
Mongolia	9		1	2				12
Nepal	7	1		1				9
Niemcy						1	3487	3488
Nigeria	2							2
Nikaragua	1							1
Norwegia						108		108
Nowa Zelandia	1							1
Pakistan	9	1						10
Panama	1							1
Peru	2							2

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2020 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Portugalia						202		202
Przedsiębiorca EOG						1		1
Republika Kostaryki	4			2				6
Republika Południowej Afryki	5					4		9
Rosja	268	14	18	25		9		334
Rumunia						162		162
Saint Kitts and Nevis						1		1
Serbia	12		2	1				15
Singapur	2	1	1					4
Słowacja						174		174
Słowenia						11		11
Syria	2			2		4		8
Szwajcaria						122		122
Szwecja				1		240		240
Tadżykistan	2							2
Tajlandia	1			1		1		3
Tajwan	10							10
Tanzania	1							1
Togo	1							1
Tunezja	9			2				11
Turcja	106	8	19	10		4		147
Turkmenistan	1							1
Ukraina	2909	154	73	56	4	160		3356
Urugwaj	2							2
USA	72	5	6	17	2	25		127
Uzbekistan	6	1		4				11
Wenezuela	3							3
Węgry						145		145
Wielka Brytania						786		786
Wietnam	86	5	37	6		2		136
Włochy	1					536		537
Zjednoczone Emiraty Arabskie						4		4
Suma:	4817	297	226	198	10	10916	3	16467

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

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	16	74	90	47,02	497,85	544,87
KUJAWSKO-POMORSKIE	6	23	29	7,29	130,53	137,83
LUBELSKIE	4	21	25	2,55	144,40	146,95
LUBUSKIE	7	24	31	493,51	157,68	651,19
ŁÓDZKIE	5	55	60	1,19	634,47	635,65
MAŁOPOLSKIE	7	65	72	14,93	328,32	343,25
MAZOWIECKIE	11	160	171	17,85	951,07	968,92
OPOLSKIE		21	21		218,47	218,47
PODKARPACKIE	4	16	20	3,29	85,22	88,51
PODLASKIE		23	23		63,37	63,37
POMORSKIE	9	52	61	500,45	131,63	632,09
ŚLĄSKIE	12	90	102	7,80	729,89	737,69
ŚWIĘTOKRZYSKIE		18	18		127,10	127,10
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	4	24	28	22,24	522,31	544,55
WIELKOPOLSKIE	8	71	79	18,89	561,53	580,42
ZACHODNIOPOMORSKIE	8	38	46	1 756,98	1 385,40	3 142,38
Suma:	101	775	876	2 893,99	6 669,25	9 563,24

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	3,18	27,02	30,21
Belgia	26,11	123,88	149,99
Białoruś	1,54	1,96	3,50
Bułgaria	0,17	0,00	0,17
Chiny	0,96		0,96
Chorwacja		1,13	1,13
Cypr	3,71	266,72	270,43
Czechy	0,09	70,26	70,35
Dania	0,54	1 181,43	1 181,96
Estonia		15,97	15,97
Finlandia		37,32	37,32
Francja	40,43	74,11	114,54
Grecja	1,36	6,10	7,46
Hiszpania	0,13	11,85	11,98
Holandia	417,54	1 561,39	1 978,92
Irak	0,11		0,11
Irlandia	1,32	11,69	13,01
Izrael	0,31	10,93	11,24
Japonia		4,47	4,47
Kanada	0,23	0,30	0,53
Korea Południowa	0,03	87,18	87,21
Lichtenstein		44,92	44,92
Litwa	0,49	6,08	6,57
Luxemburg		1 296,37	1 296,37
Malta		37,52	37,52
Niemcy	2 362,97	1 135,54	3 498,51
Norwegia		6,17	6,17
Portugalia		110,97	110,97
Rosja	1,28	0,21	1,49
Rumunia	1,53		1,53
Singapur		1,46	1,46
Słowacja	6,20	16,68	22,87
Słowenia		0,31	0,31

Syria	0,11		0,11
Szwajcaria	2,94	190,05	192,99
Szwecja	0,38	39,10	39,48
Ukraina	3,02	11,39	14,41
USA	1,26	24,45	25,70
Węgry	0,15	39,14	39,30
Wielka Brytania	3,75	96,39	100,14
Włochy	12,15	118,80	130,96
Suma:	2 893,99	6 669,25	9 563,24

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

Województwo	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE		13,71	13,71
KUJAWSKO-POMORSKIE	4,31	0,73	5,04
LUBELSKIE		5,41	5,41
LUBUSKIE	480,29		480,29
ŁÓDZKIE		5,17	5,17
MAŁOPOLSKIE	0,87	2,54	3,41
MAZOWIECKIE	0,90	84,08	84,98
OPOLSKIE		0,68	0,68
PODKARPACKIE		1,07	1,07
PODLASKIE		7,00	7,00
POMORSKIE	496,21	3,17	499,38
ŚLĄSKIE		29,82	29,82
ŚWIĘTOKRZYSKIE		12,55	12,55
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	19,69	402,58	422,27
WIELKOPOLSKIE	0,40	41,31	41,71
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 671,88	1 158,22	2 830,09
Suma:	2 674,54	1 768,04	4 442,58

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

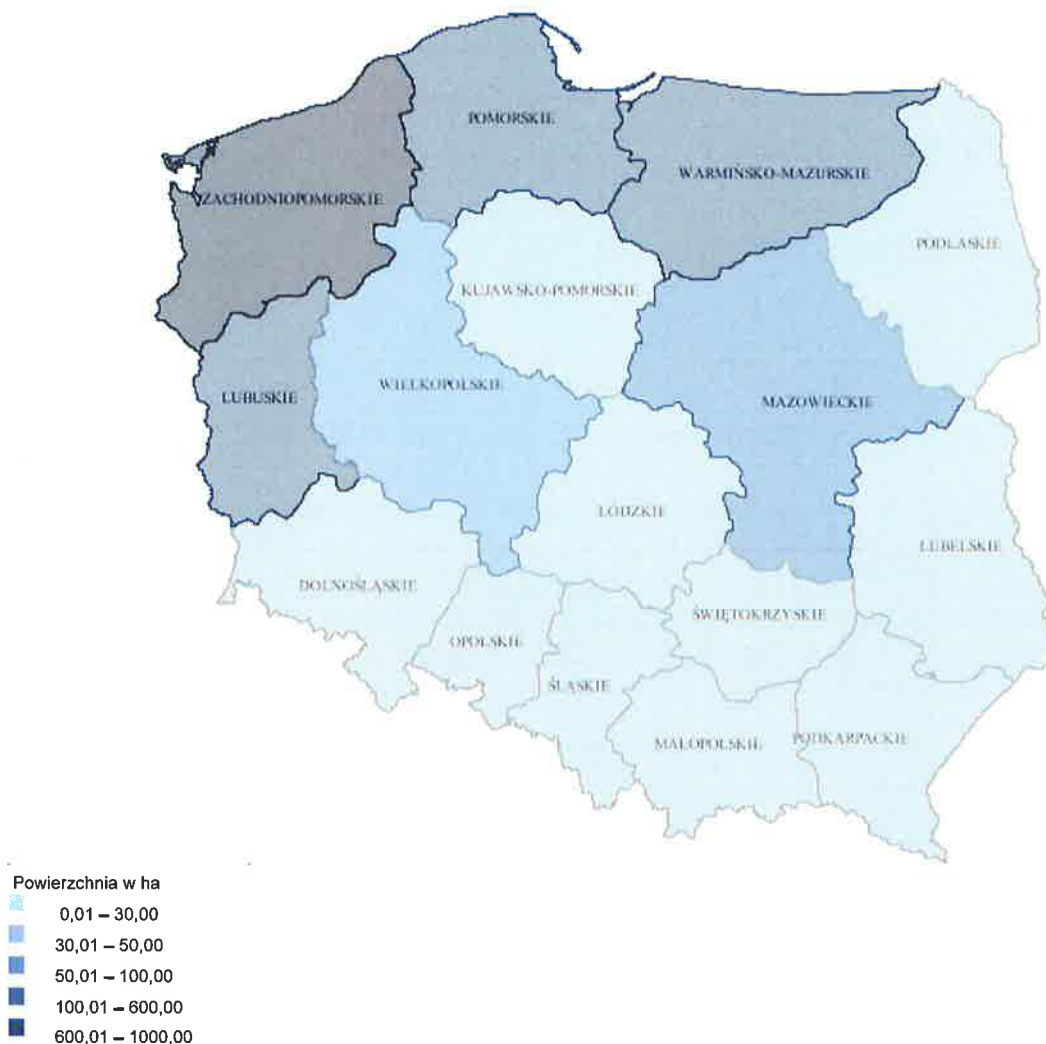


Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	0,22		0,22
Belgia		0,36	0,36
Białoruś	0,40		0,40
Bulgaria		0,0015	0,0015
Cypr		15,99	15,99
Dania		1 115,81	1 115,81
Estonia		3,15	3,15
Francja	19,69	0,20	19,89
Hiszpania	0,13	0,66	0,79
Holandia	414,48	555,45	969,94
Izrael		10,48	10,48
Lichtenstein		13,92	13,92
Luxemburg		14,34	14,34
Malta		0,37	0,37
Niemcy	2 236,83	16,10	2 252,92
Norwegia		4,15	4,15
Szwajcaria		0,02	0,02
Szwecja		5,17	5,17
Ukraina	0,87	0,56	1,43
USA		3,08	3,08
Węgry		0,78	0,78
Wielka Brytania	1,92	7,46	9,39
Suma:	2 674,54	1 768,04	4 442,58

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

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia m2		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	4	12	16	3 546,03	8 809,95	12 355,98
KUJAWSKO-POMORSKIE	1	3	4	260,58	4 973,18	5 233,76
LUBELSKIE	1	1	2	61,00	6 795,74	6 856,74
LUBUSKIE		4	4		2 693,82	2 693,82
ŁÓDZKIE		1	1		24 876,11	24 876,11
MAŁOPOLSKIE	3	12	15	300,12	4 955,87	5 256,00
MAZOWIECKIE	14	38	52	2 038,66	88 833,54	90 872,20
OPOLSKIE		1	1		3 956,58	3 956,58
PODLASKIE		3	3		497,33	497,33
POMORSKIE	3	10	13	259,17	1 333,51	1 592,69
ŚLĄSKIE	1	8	9	62,83	2 592,45	2 655,28
ŚWIĘTOKRZYSKIE		1	1		126,40	126,40
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1	5	6	277,14	14 040,18	14 317,32
WIELKOPOLSKIE	1	8	9	229,15	27 077,07	27 306,23
ZACHODNIOPOMORSKIE	1	4	5	107,27	6 385,13	6 492,40
Suma:	30	111	141	7 141,96	197 946,87	205 088,83

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia m ²		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Belgia		483,81	483,81
Białoruś	122,85		122,85
Bułgaria		1,12	1,12
Chiny		1 967,04	1 967,04
Cypr		57 179,14	57 179,14
Czechy	383,20	4 895,07	5 278,27
Dania		295,51	295,51
Egipt	152,69		152,69
Estonia		70,90	70,90
Francja	506,29	1 646,55	2 152,85
Hiszpania		71,05	71,05
Holandia	107,61	39 120,03	39 227,64
Irlandia		954,28	954,28
Izrael	486,12	7 342,63	7 828,76
Kanada	171,73		171,73
Lichtenstein		145,80	145,80
Litwa	87,04	11 656,07	11 743,11
Luxemburg		45 944,29	45 944,29
Malta		305,81	305,81
Niemcy	270,72	16 332,40	16 603,12
Portugalia		819,20	819,20
Rumunia	242,05		242,05
Słowenia		140,82	140,82
Szwajcaria		3 274,11	3 274,11
Szwecja	368,77	461,67	830,44
Ukraina	372,29		372,29
USA		1 238,98	1 238,98
Wielka Brytania	264,34	1 456,63	1 720,97
Wielka Brytania - Channel Islands		1 186,40	1 186,40
Włochy	3 606,26	957,54	4 563,80
Suma:	7 141,96	197 946,87	205 088,83

UWAGA:

Dane statystyczne zaprezentowane w Sprawozdaniu 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 2020 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły łącznie **843** wnioski o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2019 odnotowano **10%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W 2020 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **429** zezwoleń na nabycie **692** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **44,70** ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2020	osoby fizyczne	428	42,53
	osoby prawne	1	2,17
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	0	0
	Razem	429	44,70

W ramach ww. liczby **429** zezwoleń **76** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni **21,68** ha. Wśród **76** zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **8** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **1,25** ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2020	osoby fizyczne	76	21,68
	Razem	76	21,68

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2016-2020

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2020	429	45
2019	470	54
2018	241	26
2017	224	23
2016	252	80

W 2020 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **158 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 9 731,17 m²** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej.

W omawianym roku wydano **26 zezwoleń** na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **159,29 ha** nieruchomości położonych w Polsce.

Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych, wydane w latach 2016-2020

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
2020	26	159
2019	20	136
2018	5	7
2017	19	88
2016	7	36

W 2020 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **37 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, bądź braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowania źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub brak woli zbycia nieruchomości przez sprzedającego). W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej.

Analizując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu należy stwierdzić, że analogicznie do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Powierzchnia nabytych przez tę grupę cudzoziemców nieruchomości gruntowych w roku 2020 r. stanowi prawie 95% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim nieruchomości gruntowe przeznaczone pod inwestycje gospodarcze nabywane przez przedsiębiorców, a także na cele stałego zamieszkania na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich EOG, którzy żyją i pracują w Polsce.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2020 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **7 648** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **5 642,92 ha** (w tym 1 279 transakcji dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1 564,79 ha),
- na podstawie **9 436** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **712 978,90 m²**.

W 2020 r. zarejestrowano **1 017** transakcji kapitałowych, a wśród nich dodatkowo:

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

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

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **4 442,58 ha**.

Mając na uwadze zarejestrowane w 2020 r. transakcje nabycia nieruchomości gruntowych należy stwierdzić, że nabyte przez cudzoziemców grunty rolne i leśne w omawianym roku sprawozdawczym to ok. 28% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych.

Na wzrost nabycia w ostatnich latach nieruchomości, jak również akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce wpływ miało m.in. zakończenie okresów przejściowych dotyczących nabywania tego rodzaju nieruchomości przez podmioty pochodzące z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej oraz fakt, iż Polska jest krajem popularnym i atrakcyjnym w sensie biznesowym. Należy to również łączyć z bardzo dobrą sytuacją ekonomiczną Rzeczypospolitej Polskiej i jej postrzeganiem przez cudzoziemców.

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 stopnia zainteresowania takimi nieruchomościami w poszczególnych województwach. Prowadzone rejestry to baza danych zawierająca w szczególności informacje dotyczące nieruchomości nabytych przez cudzoziemców oraz dane spółek, w których cudzoziemcy nabyli lub objęli akcje lub udziały. Dane te wynikają z nadesłanych aktów notarialnych oraz postanowień sądowych, a także uzyskiwane są w toku prowadzonych przez organ czynności wyjaśniających.

W 2020 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **36 783** dokumenty dotyczące transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. Na podstawie tego dokonano **18 101** wpisów do rejestrów, tj. **17 084** wpisy dotyczące nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, **1 017** wpisy z zakresu nabycia ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Zakończono ad acta **21 456** dokumentów, z czego **18 594** w zakresie obrotu kapitałowego i **2 862** dotyczących nabycia nieruchomości.

Pozyskiwanie informacji od 1 stycznia 2017 r. o określonych zdarzeniach prawnych, których stroną jest cudzoziemiec w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz rozszerzenie katalogu dokumentów, do przesyłania których zostali zobowiązani notariusze i organy administracji publicznej, pozytywnie wpłynęło na pewność obrotu gospodarczego. Powyższe spowodowało, iż dane wprowadzane do rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców,

dokładniej oddają rzeczywisty poziom zainteresowania cudzoziemców nieruchomościami położonymi na terytorium Polski oraz ich udziałem w polskim rynku kapitałowym.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2020 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 Kamiński