



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja  
Minister Spraw Wewnętrznych  
i Administracji  
DZiK-WZNNAU-0330-1/2019

**Druk nr 3352**  
Warszawa, 26 marca 2019 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku*

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), przekazuję w załączeniu

**- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.**

*Z poważaniem*

(-) Joachim Brudziński



Minister  
Spraw Wewnętrznych  
i Administracji

## **SPRAWOZDANIE**

**Ministra  
Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**z realizacji  
w 2018 r.**

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

*Warszawa, marzec 2019 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 2018 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**”.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2018 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

<b>WSTĘP .....</b>	<b>6</b>
<b>CZĘŚĆ I .....</b>	<b>8</b>
<b>ROZDZIAŁ I WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW .....</b>	<b>8</b>
1. Zakres podmiotowy .....	8
2. Zakres przedmiotowy .....	9
3. Wyłączenia z zakresu ustawy (art. 7 ustawy) .....	10
4. Okoliczności warunkujące wydanie zezwolenia (art. 1a ustawy) .....	10
5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń .....	11
6. Czas trwania postępowania w sprawie wydania zezwolenia .....	14
7. Charakter zezwolenia jako decyzji administracyjnej .....	14
8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy) .....	15
9. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę .....	16
10. Nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski .....	18
11. Kontrola sądów administracyjnych .....	19
<b>ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2018 - ZEZWOLENIA .....</b>	<b>21</b>
1. Nieruchomości gruntowe .....	22
1.1. Nieruchomości rolne i leśne .....	27
1.2. Nieruchomości leśne .....	32
2. Lokale .....	33
3. Akcje i Udziały .....	37
<b>ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW .....</b>	<b>41</b>
1. Informacje ogólne .....	41
1.1. Nieruchomości gruntowe .....	43
1.2. Nieruchomości rolne i leśne .....	45
1.3. Lokale .....	47
1.4. Udziały i akcje .....	48
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych .....	49
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych .....	51

<b>ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI.....</b>	<b>56</b>
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców .....	56
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.....	58
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy .....	59
<b>CZĘŚĆ II .....</b>	<b>62</b>
<b>DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW .....</b>	<b>62</b>
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 do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw) ....	81
Mapa: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw) ....	82
Tabela 16: Powierzchnia nieruchomości, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	83
Tabela 17: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw).....	84
Mapa: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg województw) .....	85
Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli (objęli) akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	86
Tabela 19: Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2018 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy) .....	87
Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych (w m <sup>2</sup> ) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2018 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy) .....	88
Tabela 21: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2018 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy) .....	90
<b>PODSUMOWANIE.....</b>	<b>92</b>

## 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. z 2012 r. poz. 729),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 1689).

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 2018 r. w ramach realizacji ustawy. W rozdziale III zawarto informacje dotyczące prowadzonych przez Ministra rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń. W rozdziale IV omówiono zagadnienia dotyczące badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów.



## CZĘŚĆ I

### Rozdział I

#### WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

##### 1. Zakres podmiotowy

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

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

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

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.

---

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

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

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

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

## 2. Zakres przedmiotowy

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

Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego<sup>2</sup>, 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, tj. 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 wyłączonej nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 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 natomiast wyłącznie zastosowanie do prawa rzeczowego, tj. do prawa własności oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

Omawiana ustawa nie zawiera legalnej definicji nieruchomości. Definicję nieruchomości określa kodeks cywilny w art. 46 i 46<sup>1</sup>, 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

---

<sup>2</sup> 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).

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. 46<sup>1</sup> 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 2018 r. poz. 1355 z późn. zm.).

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

Zezwolenie wydawane jest na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

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

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

- posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,

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

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

##### **5. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń**

Zezwolenie na nabycie nieruchomości oraz udziałów lub akcji jest wydawane w formie decyzji administracyjnej, podlega zatem wszystkim rygorom prawnym wynikającym z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 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 oraz/lub Ministra Obrony Narodowej może wystąpić do tych organów z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

W celu zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego<sup>3</sup>, 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 rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń.

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

- ministra właściwego do spraw gospodarki,
- ministra właściwego do spraw finansów publicznych,
- ministra właściwego do spraw rodziny, pracy i zabezpieczenia społecznego,
- ministra właściwego do spraw środowiska,

---

<sup>3</sup> Art. 7 w związku z art. 77 § 1 K.p.a.

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

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

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

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 14 dni od jej doręczenia zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 129 § 2 w związku z art. 127 § 3 K.p.a.). W trakcie biegu terminu do wniesienia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy strona może zrzec się prawa do 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 2018 r. nie wydano żadnej tego typu decyzji.

#### **8. Instytucja promesy (art. 3d ustawy)**

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

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

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



do niej przepisy dotyczące zaskarżania decyzji. W razie odmowy udzielenia promesy cudzoziemiec może w terminie 14 dni zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Przysługują mu ponadto nadzwyczajne środki zaskarżenia od decyzji ostatecznych przewidziane w Kodeksie postępowania administracyjnego oraz możliwość zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego.

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

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

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

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

statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;

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

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

## **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 z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r, poz. 1302 z późn. zm.) wojewódzkie sądy administracyjne oraz Naczelny Sąd Administracyjny orzekają w sprawach skarg na decyzje administracyjne i postanowienia wydane w postępowaniu administracyjnym, a ponadto rozpoznają skargi na bezczynność organów administracji publicznej.

W 2018 r. do organu wpłynęła 1 skarga na decyzję ministra właściwego do spraw wewnętrznych i sprawa ta jest w toku.

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

Poniżej przedstawiono liczbę skarg, które zostały rozpatrzone przez sądy w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2018 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego) na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

- w 1991 r. – 7 skarg (635 decyzji),
- w 1992 r. – 4 skargi (1238 decyzji),
- w 1993 r. – 14 skarg (1285 decyzji),
- w 1994 r. – 9 skarg (1695 decyzji),
- w 1995 r. – 11 skarg (1839 decyzji),
- w 1996 r. – 16 skarg (2048 decyzji),
- w 1997 r. – 7 skarg (2887 decyzji),
- w 1998 r. – 12 skarg (3161 decyzji),
- w 1999 r. – 9 skarg (3641 decyzji),
- w 2000 r. – 8 skarg (2606 decyzji),
- w 2001 r. – 11 skarg (2525 decyzji),

w 2002 r. – 6 skarg (2909 decyzji),  
w 2003 r. – 15 skarg (2822 decyzje),  
w 2004 r. – 21 skarg ( 2518 decyzji),  
w 2005 r. – 5 skarg (1133 decyzje),  
w 2006 r. – 5 skarg (1072 decyzje),  
w 2007 r. – 3 skargi (1030 decyzji),  
w 2008 r. – 3 skargi (1013 decyzji),  
w 2009 r. – 3 skargi (792 decyzje),  
w 2010 r. – 4 skargi (620 decyzji),  
w 2011 r. – 3 skargi (685 decyzji),  
w 2012 r. – 5 skarg (677 decyzji),  
w 2013 r. – 9 skarg (530 decyzji),  
w 2014 r. – 5 skarg (591 decyzji),  
w 2015 r. – 4 skargi (659 decyzji),  
w 2016 r. – 7 skarg (608 decyzji),  
w 2017 r. – 3 skargi (419 decyzji),  
w 2018 r. – 1 skarga (464 decyzji).

Ogółem, w **latach 1991 – 2018, zostało rozpatrzonych 210** skarg przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do **42102** decyzji wydanych w tych latach przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, co oznacza, że jedynie **0,5 %** wydanych decyzji zostało zaskarżonych.

## **Rozdział II**

### **SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2018 - ZEZWOLENIA**

W 2018 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęły łącznie **664** wnioski o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes).

W ramach przywołanej powyżej liczby, **640** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **24** wnioski - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **1070** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **9** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego. Ponadto, **15** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 K.p.a., gdyż wnioski nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

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

- 335 zezwoleń,
- 6 promes,
- 8 decyzji odmownych,
- 1 decyzja zmieniająca,
- 111 decyzji umarzających postępowanie,
- 3 decyzje utrzymujące w mocy decyzje zaskarżone przez stronę w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 606 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 **335** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- 241 zezwoleń na nabycie 302 nieruchomości gruntowych,
- 89 zezwoleń na nabycie 109 lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 5 zezwoleń na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W 2018 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **8 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.

### **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 2018 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **241** zezwoleń na nabycie **302** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **25,48 ha**:

- osoby prawne otrzymały **3** zezwolenia na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **0,40 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **234** zezwolenia na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **25,08 ha**.

Ponadto, wydano **4** zezwolenia na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **0,61 ha** na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych.

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

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1) mazowieckim (11,57 ha), | 4) dolnośląskim (1,73 ha),        |
| 2) małopolskim (5,03 ha),  | 5) śląskim (1,01 ha),             |
| 3) pomorskim (2,13 ha),    | 6) warmińsko-mazurskim (0,78 ha). |

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

- 1) mazowieckim (0,22 ha),
- 2) małopolskim (0,15 ha).

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

- |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| 1) mazowieckim (11,35 ha), | 3) pomorskim (2,13 ha),    |
| 2) małopolskim (4,88 ha),  | 4) dolnośląskim (1,73 ha). |

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

- 1) **ukraiński** (177 nieruchomości w odniesieniu do 14,68 ha),
- 2) **białoruski** (29 nieruchomości w odniesieniu do 1,71 ha),
- 3) **wietnamski** (13 nieruchomości w odniesieniu do 0,42 ha),
- 4) **chiński** (11 nieruchomości w odniesieniu do 1,44 ha),
- 5) **rosyjski** (10 nieruchomości w odniesieniu do 0,45 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 2018 r. w Polsce. Na 241 z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2018, ok. 73 % zezwoleń otrzymały podmioty ukraińskie. W zakresie powierzchni nieruchomości podmioty z Ukrainy otrzymały zezwolenia na łączną powierzchnię 14,68 ha, co stanowi ok. 57 % powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2018 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	1,73		<b>1,73</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,19		<b>0,19</b>
LUBELSKIE	0,69		<b>0,69</b>
LUBUSKIE	0,53		<b>0,53</b>
ŁÓDZKIE	0,26		<b>0,26</b>
MAŁOPOLSKIE	4,88	0,15	<b>5,03</b>
MAZOWIECKIE	11,35	0,22	<b>11,57</b>
OPOLSKIE	0,54		<b>0,54</b>
PODKARPACKIE	0,09	0,03	<b>0,11</b>
PODLASKIE	0,17		<b>0,17</b>
POMORSKIE	2,13		<b>2,13</b>
ŚLĄSKIE	1,01		<b>1,01</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00		<b>0,00</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,78		<b>0,78</b>
WIELKOPOLSKIE	0,28		<b>0,28</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,46		<b>0,46</b>
<b>Suma</b>	<b>25,08</b>	<b>0,40</b>	<b>25,48</b>





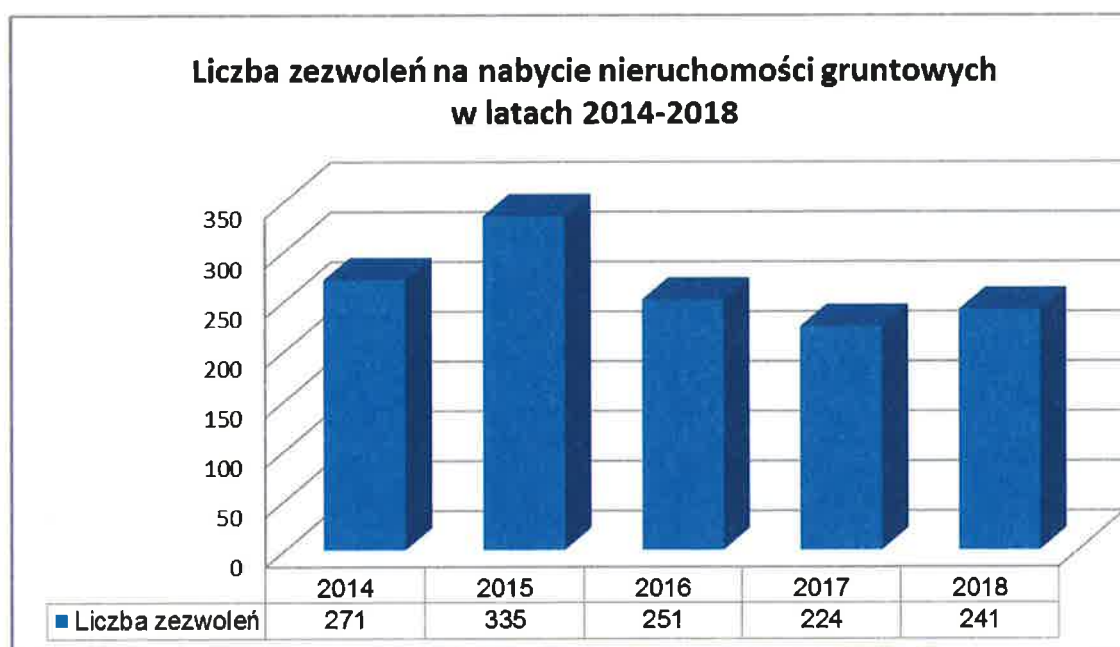
**Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych**  
(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

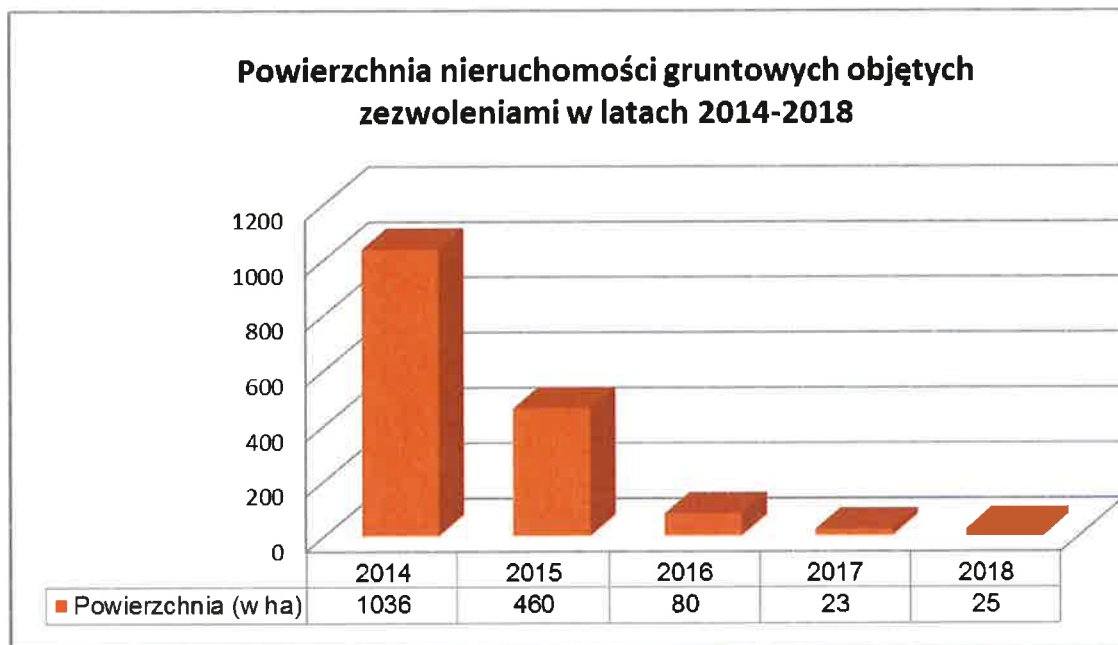
Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba wpisów	Powierzchnia ha	Liczba wpisów		
<b>Kraj</b>						
Argentyna	0,15	1			0,15	1
Armenia	0,64	7			0,64	7
Australia	0,18	1			0,18	1
Azerbejdżan	0,11	2			0,11	2
Bezpaństwowiec	1,19	1			1,19	1
Białoruś	1,71	29			1,71	29
Bośnia i Hercegowina	0,0003	1			0,0003	1
Brazylia	0,001	1			0,001	1
Chile	0,14	1			0,14	1
Chiny	1,44	11			1,44	11
Indie	0,38	9			0,38	9
Irak	0,15	1			0,15	1
Izrael	0,07	1	0,15	1	0,21	2
Jordania	2,51	1			2,51	1
Kazachstan	0,09	3			0,09	3
Korea Południowa	0,03	2			0,03	2
Kuba	0,06	1			0,06	1
Nowa Zelandia	0,05	1			0,05	1
Republika Południowej Afryki	0,06	4			0,06	4
Rosja	0,45	10			0,45	10
Serbia	0,0004	1			0,0004	1
Syria	0,0008	1			0,0008	1
Tajwan	0,33	1			0,33	1
Tunezja	0,001	2			0,001	2
Turcja	0,07	8	0,22	1	0,29	9
Ukraina	14,68	177			14,68	177
USA	0,10	7	0,03	1	0,13	8
Wietnam	0,49	14			0,49	14
<b>Suma</b>	<b>25,08</b>	<b>299</b>	<b>0,40</b>	<b>3</b>	<b>25,48</b>	<b>302</b>

**Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych**  
(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wydanych na rzecz przedstawicielstw  
dyplomatycznych państw obcych w Polsce)

Województwo	Kraj	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha
MAZOWIECKIE	Indonezja	1	0,10
	Kanada	1	0,11
	Węgry	1	0,34
	Wietnam	1	0,06

Porównując dane z ostatnich 5 lat sprawozdawczych należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami w latach 2016 - 2018 spadła w stosunku do poprzednich lat. Ma to zapewne związek z końcem okresu przejściowego dotyczącego ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

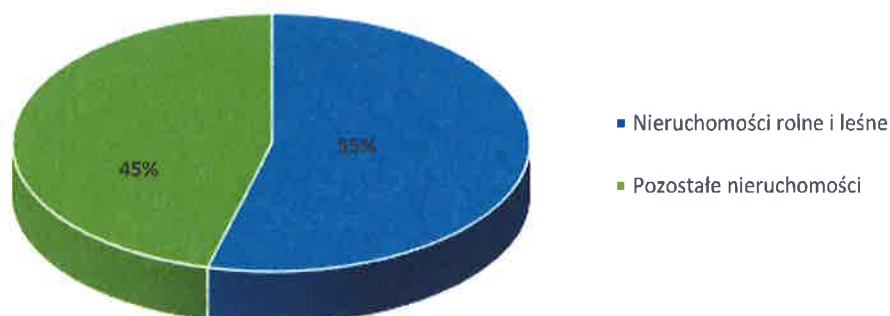




### **1.1. Nieruchomości rolne i leśne**

W 2018 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **41** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **14,19 ha**, co stanowi ok. 55 % 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 **41** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **2** zezwolenia dotyczyły nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **0,34 ha**.

### Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości



Osoby fizyczne otrzymały **41** zezwoleń dotyczących łącznie **14,19 ha** nieruchomości rolnych i leśnych.

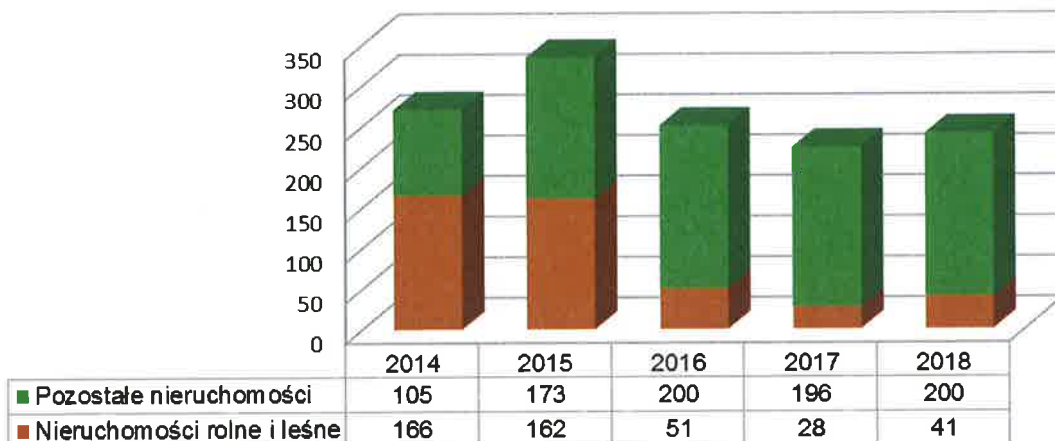
W 2018 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- 1) **mazowieckim** (7,30 ha),
- 2) **małopolskim** (2,98 ha).

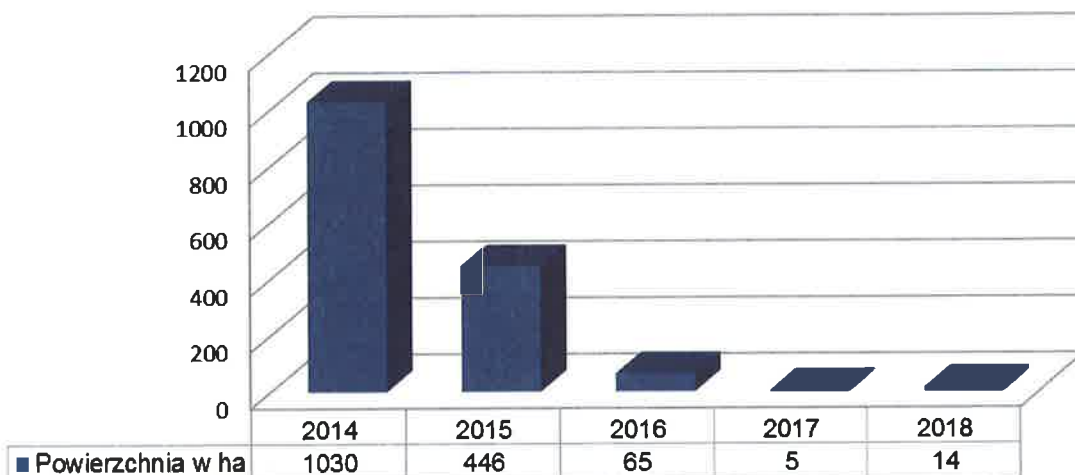
Ze względu na obywatelstwo lub kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne pochodzące z **Ukrainy** (23 zezwolenia w odniesieniu do 8,86 ha nieruchomości).

Analizując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że w roku 2018 nastąpił wzrost zarówno liczby wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, jak i powierzchni nieruchomości objętych tymi zezwoleniami, w stosunku do roku 2017. W ramach 41 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, 2 zezwolenia dotyczyły nieruchomości nabytych w celu wykonywania działalności gospodarczej o łącznej powierzchni ok. 3,70 ha oraz 1 dotyczyło nieruchomości nabytej w celu wykonywania działalności rolniczej o powierzchni ok. 5,42 ha (tj. ok. 64 % łącznej powierzchni nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami).

**Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości w latach 2014-2018**



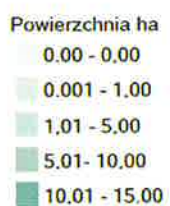
**Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami w latach 2014-2018**



Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące wydanych w 2018 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych z podziałem na województwa oraz kraj pochodzenia nabywcy.

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,73		<b>0,73</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,00		<b>0,00</b>
LUBELSKIE	0,45		<b>0,45</b>
LUBUSKIE	0,06		<b>0,06</b>
ŁÓDZKIE	0,03		<b>0,03</b>
MAŁOPOLSKIE	2,98		<b>2,98</b>
MAZOWIECKIE	7,30		<b>7,30</b>
OPOLSKIE	0,17		<b>0,17</b>
PODKARPACKIE	0,08		<b>0,08</b>
PODLASKIE	0,17		<b>0,17</b>
POMORSKIE	1,29		<b>1,29</b>
ŚLĄSKIE	0,00		<b>0,00</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00		<b>0,00</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,60		<b>0,60</b>
WIELKOPOLSKIE	0,11		<b>0,11</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,22		<b>0,22</b>
<b>Suma</b>	<b>14,19</b>		<b>14,19</b>





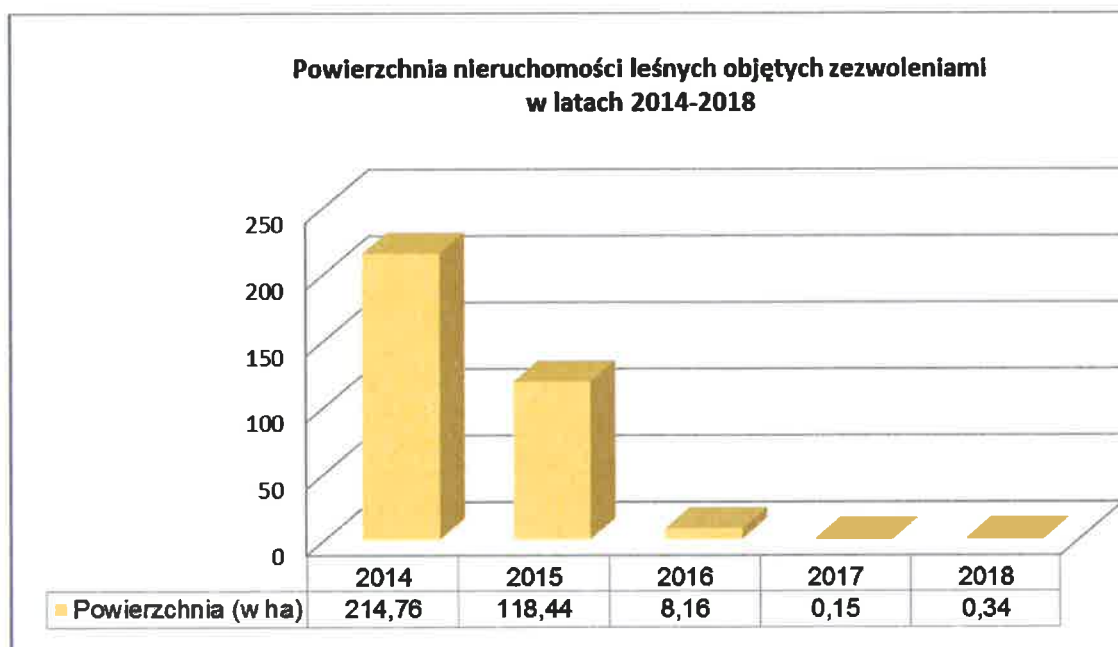
### Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Armenia	0,49	4			0,49	4
Bezpaństwowiec	1,19	1			1,19	1
Białoruś	0,48	4			0,48	4
Chile	0,14	1			0,14	1
Indie	0,26	2			0,26	2
Jordania	2,51	1			2,51	1
Kuba	0,06	1			0,06	1
Republika Południowej Afryki	0,03	1			0,03	1
Rosja	0,18	2			0,18	2
Tunezja	0,0008	1			0,0008	1
Ukraina	8,86	23			8,86	23
<b>Suma</b>	<b>14,19</b>	<b>41</b>			<b>14,19</b>	<b>41</b>

#### 1.2. Nieruchomości leśne

W 2018 r. wydano 2 zezwolenia cudzoziemcom (osoby fizyczne) na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie małopolskim (0,16 ha) i mazowieckim (0,18 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele Ukrainy (1) i Rosji (1).



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

### Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych

(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
MAŁOPOLSKIE	0,16		<b>0,16</b>
MAZOWIECKIE	0,18		<b>0,18</b>
<b>Suma</b>	<b>0,34</b>		<b>0,34</b>

### Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Rosja	0,18	1			<b>0,18</b>	<b>1</b>
Ukraina	0,16	1			<b>0,16</b>	<b>1</b>
<b>Suma</b>	<b>0,34</b>	<b>2</b>			<b>0,34</b>	<b>2</b>

## 2. Lokale

W 2018 r. cudzoziemcy otrzymali **89** zezwoleń na nabycie **109** lokali mieszkalnych i użytkowych, o łącznej powierzchni **5 668,63 m<sup>2</sup>**. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali nie dotyczy osób fizycznych i osób prawnych będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

W tym roku sprawozdawczym, osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie 107 lokali mieszkalnych i użytkowych. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) **pomorskim** (3 385,86 m<sup>2</sup>),
- 2) **zachodniopomorskim** (889,18 m<sup>2</sup>),
- 3) **lubuskim** (391,08 m<sup>2</sup>),
- 4) **dolnośląskim** (219,01 m<sup>2</sup>).

Ponadto, 1 osoba prawna nabyła udziały w 2 lokalach użytkowych o łącznej powierzchni **68,54 m<sup>2</sup>** położonych w Krakowie, województwo **małopolskie**.

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** (57 lokali o łącznej powierzchni 2 742,12 m<sup>2</sup>), **Rosji** (15 lokali o łącznej powierzchni 801,03 m<sup>2</sup>) i **Białorusi** (12 lokali o łącznej powierzchni 691,40 m<sup>2</sup>), co stanowi około 74 % wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

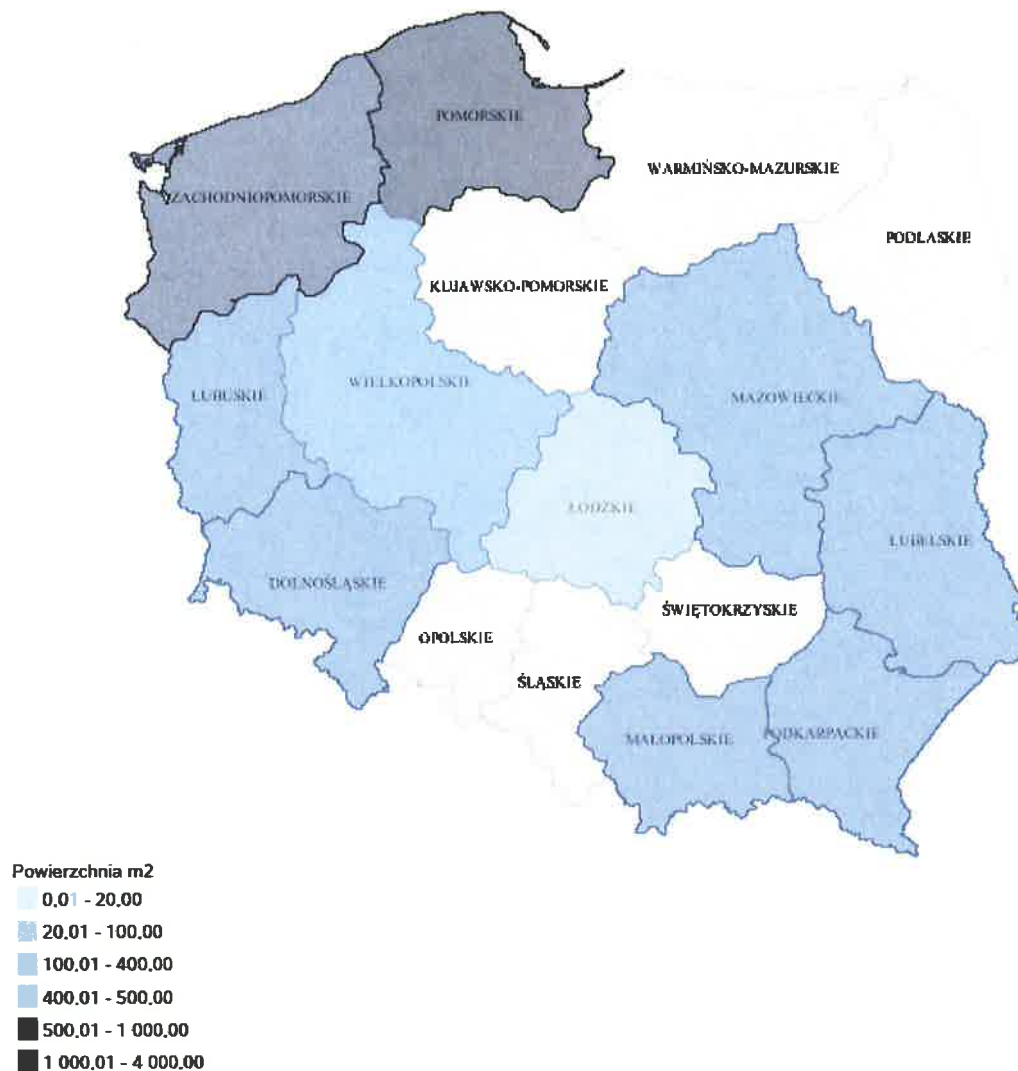
Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła **63,69 m<sup>2</sup>**.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2018 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dane porównawcze w tym zakresie obejmujące ostatnie 5 lat.

### Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych

(powierzchnia lokali wg województw)

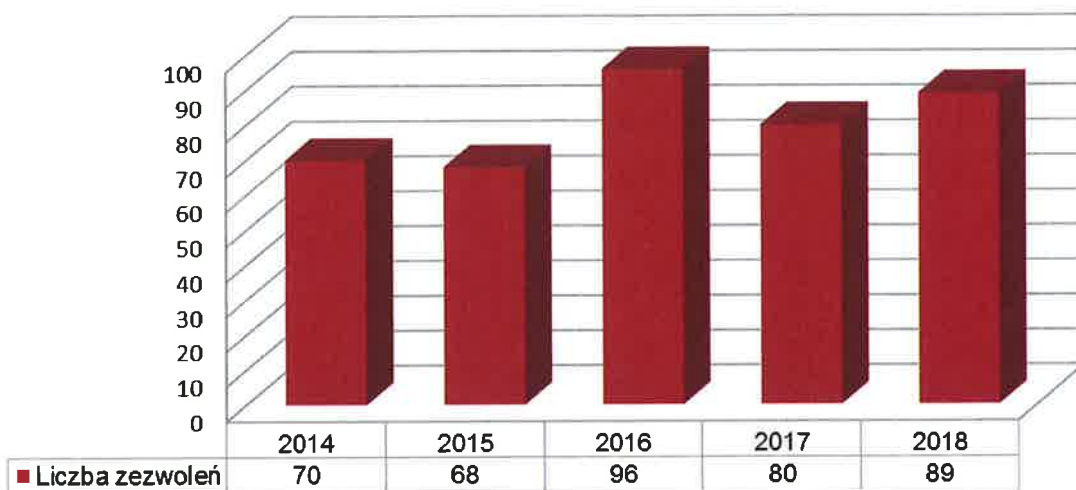
Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia m2	Powierzchnia m2	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	219,01		<b>219,01</b>
LUBELSKIE	205,83		<b>205,83</b>
LUBUSKIE	391,08		<b>391,08</b>
ŁÓDZKIE	4,42		<b>4,42</b>
MAŁOPOLSKIE	113,43	68,54	<b>181,97</b>
MAZOWIECKIE	135,40		<b>135,40</b>
PODKARPACKIE	162,98		<b>162,98</b>
POMORSKIE	3 385,86		<b>3 385,86</b>
WIELKOPOLSKIE	92,90		<b>92,90</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	889,18		<b>889,18</b>
<b>Suma</b>	<b>5 600,08</b>	<b>68,54</b>	<b>5 668,63</b>

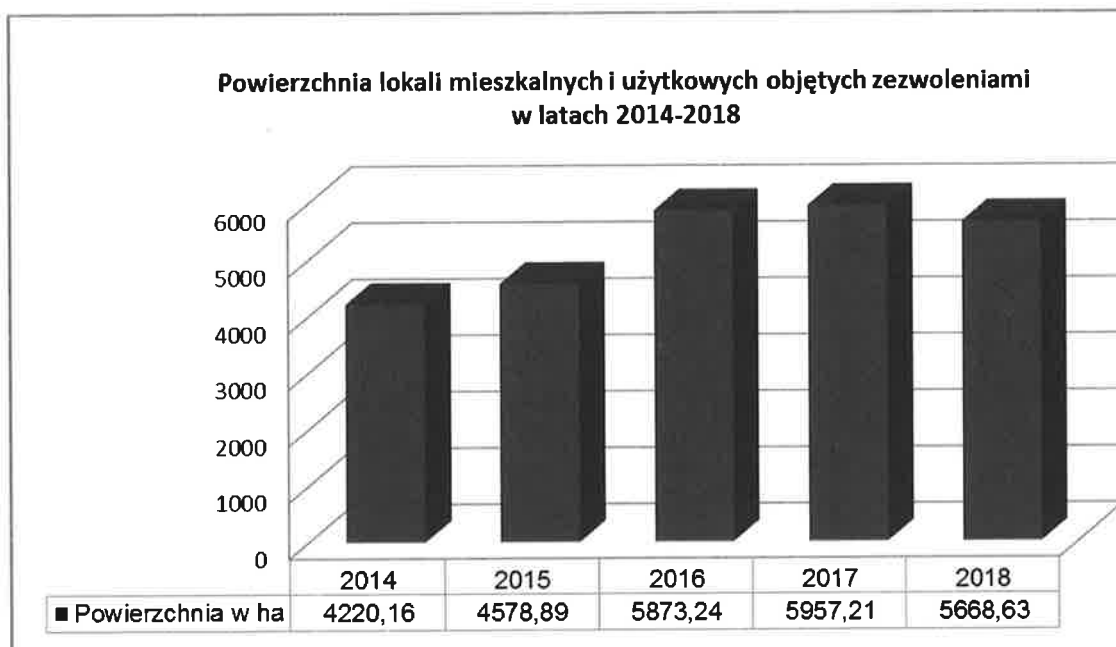


**Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych**  
(powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia m2	Liczba wpisów	Powierzchnia m2	Liczba wpisów		
Kraj						
Armenia	109,25	3			109,25	3
Australia	174,80	1			174,80	1
Azerbejdżan	97,70	1			97,70	1
Białoruś	691,40	12			691,40	12
Brazylia	62,52	1			62,52	1
Chiny	200,36	4			200,36	4
Egipt	68,00	1			68,00	1
Gruzja	55,83	1			55,83	1
Indie	129,46	2			129,46	2
Indonezja	45,03	1			45,03	1
Izrael	50,61	1			50,61	1
Kazachstan	74,98	1			74,98	1
Mołdawia	0,12	1			0,12	1
Rosja	801,03	15			801,03	15
Ukraina	2 742,12	57			2 742,12	57
USA	117,36	1	68,54	2	185,90	3
Wietnam	179,52	4			179,52	4
<b>Suma</b>	<b>5 600,08</b>	<b>107</b>	<b>68,54</b>	<b>2</b>	<b>5 668,63</b>	<b>109</b>

**Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2014-2018**





### **3. Akcje i Udziały**

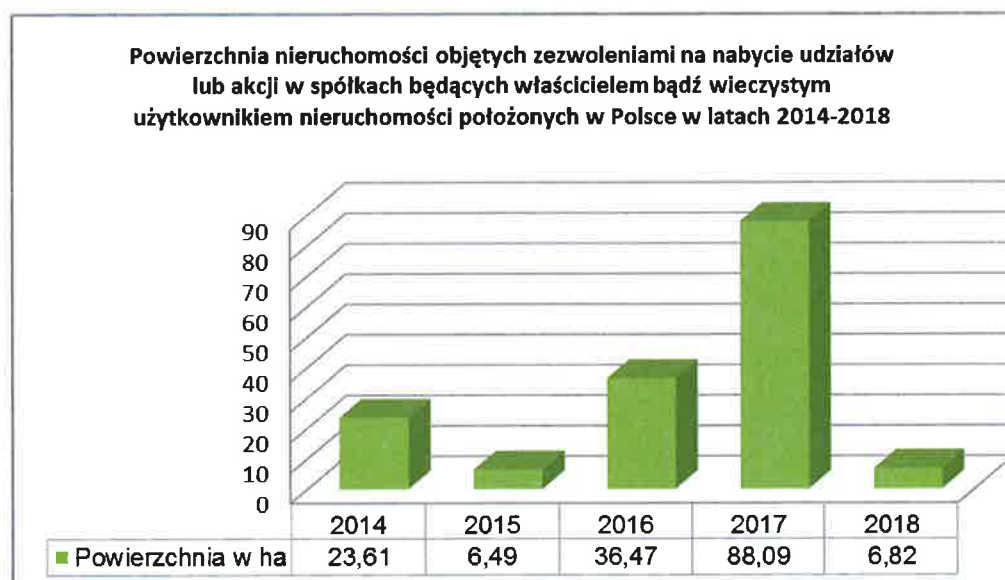
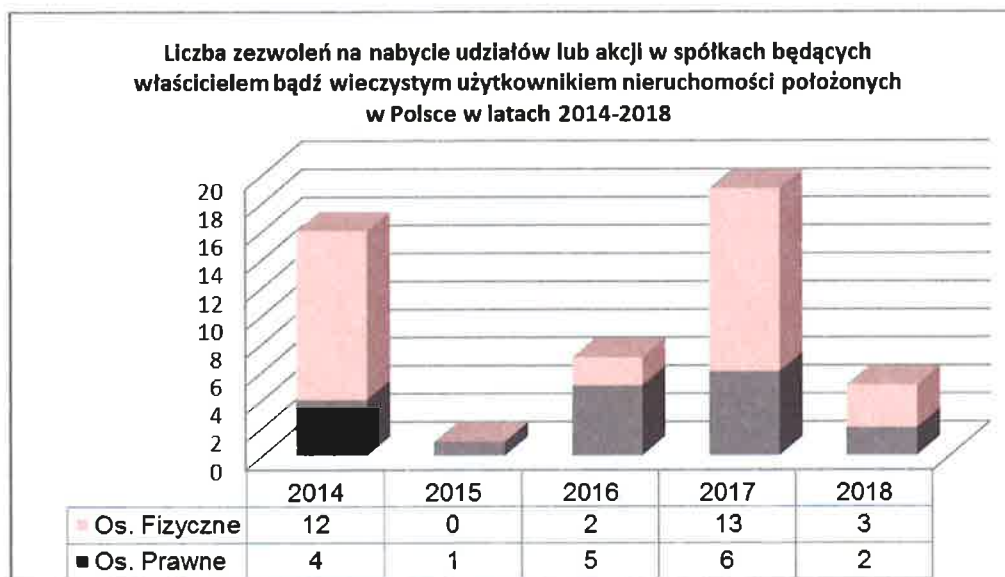
W 2018 r. cudzoziemcy uzyskali 5 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **6,82 ha** nieruchomości położonych w Polsce. Osoby fizyczne otrzymały 3 zezwolenia w odniesieniu do **2,17 ha** nieruchomości, natomiast osoby prawne 2 zezwolenia w odniesieniu do **4,65 ha** nieruchomości. Podmioty z **Ukrainy** uzyskały 3 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 3,28 ha nieruchomości), natomiast pozostałe podmioty (z **Korei Południowej i USA**) po 1 zezwoleniu.

W 2018 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone w województwach:

- 1) **śląskim** – 4,65 ha,
- 2) **lubuskim** – 1,10 ha,
- 3) **małopolskim** – 1,06 ha.

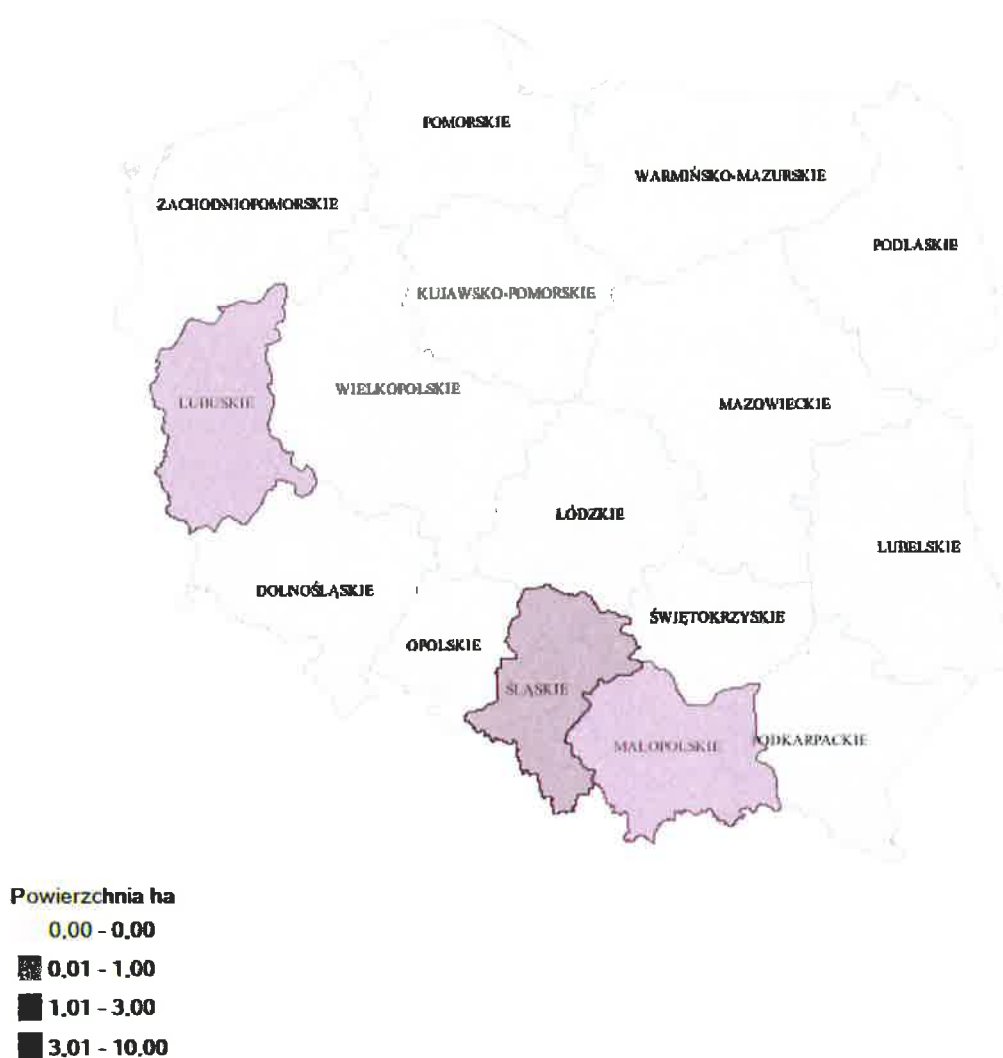
W 2018 r. wydano 1 zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach posiadających **nieruchomości rolne i leśne**. Należy przypomnieć, że z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obywatele oraz przedsiębiorcy pochodzący z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, a od września 2008 r. również obywatele Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą

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



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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
LUBUSKIE	1,10		1,10
MAŁOPOLSKIE	1,06		1,06
ŚLĄSKIE	0,00	4,65	4,65
<b>Suma</b>	<b>2,17</b>	<b>4,65</b>	<b>6,82</b>





**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						
Korea Południowa			2,44	1	<b>2,44</b>	<b>1</b>
Ukraina	1,06	2	2,21	1	<b>3,28</b>	<b>3</b>
USA	1,10	1			<b>1,10</b>	<b>1</b>
<b>Suma</b>	<b>2,17</b>	<b>3</b>	<b>4,65</b>	<b>2</b>	<b>6,82</b>	<b>5</b>

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano wzrost liczby wniosków o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, jakie wpłynęły do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, tym samym nastąpił wzrost liczby wydanych zezwoleń, jak i powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniami, w stosunku do roku poprzedniego.

Podobnie jak w roku ubiegłym, wśród osób ubiegających się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji i udziałów, największą grupę stanowią obywatele **Ukrainy**.

## **Rozdział III**

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

#### **1. Informacje ogólne**

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

Zgodnie z powyższym, na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prowadzony jest rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez konieczności uzyskania zezwolenia w przypadkach określonych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2 ustawy. Rada Ministrów, na podstawie art. 8 ust. 5 ustawy, wydała rozporządzenie z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 1689).

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

W 2018 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **35 138** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców, z czego **17 377** dokumentów dotyczyło nabycia nieruchomości, a **17 761** dokumentów dotyczyło obrotu kapitałowego. W porównaniu z rokiem 2017 odnotowano **33 %** wzrost liczby dokumentów, które wpłynęły do Ministra.

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 2017 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 2018 oraz dokumenty, w stosunku do których prowadzone były postępowania wyjaśniające.

Na podstawie tego dokonano **16 713** wpisów do rejestru, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców (w tym 3584 wpisy dotyczące transakcji zawartych w latach ubiegłych oraz 1 wpis dotyczący nabycia za zezwoleniem nieruchomości przez przedstawicielstwo dyplomatyczne) oraz dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Zakończono ad acta **24 401** dokumentów, z czego **22 868** w zakresie obrotu kapitałowego i **1 533** dotyczących nabycia nieruchomości.

Aktualnie w analizie pozostają 2004 dokumenty z zakresu nabycia nieruchomości oraz 1254 postanowienia nadesłane z Krajowego Rejestru Sądowego.

Celem zobrazowania zainteresowania cudzoziemców nabywaniem nieruchomości w Polsce, dane te uwzględniają transakcje dokonane w 2018 roku. Należy przy tym zauważyć, że dane te nie odpowiadają w pełni dokonanym transakcjom w 2018 r. Wskazać należy bowiem, iż dokumenty stanowiące podstawę wpisu do prowadzonych przez Ministra rejestrów, wymagają często przeprowadzenia czynności wyjaśniających, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do dokonania wpisu do rejestru. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też - w przypadkach nabywania akcji lub udziałów - braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe. Ponadto zdarzają się również przypadki przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych, mocą których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, po terminie określonym w art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czemu poświęcona będzie część rozdziału IV, w związku z czym informację o transakcji dokonanej w 2018 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2019 lub później. Dane dotyczące transakcji dokonanych w 2017 roku a nie uwzględnione w ubiegłorocznym Sprawozdaniu oraz dane dotyczące transakcji dokonanych w latach wcześniejszych, których czynności wyjaśniające zakończyły się w 2018 r. zostaną zaprezentowane w części II Sprawozdania.

### 1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2018 r. dokonano **16 531** wpisów transakcji mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **7 334** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **5 035,51** ha,
- na podstawie **9 197** transakcji lokale o łącznej powierzchni **603 529,30** m<sup>2</sup>.

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

- 1) Niemiec - 390,45 ha,
- 2) Austrii - 65,37 ha,
- 3) Francji - 42,98 ha,
- 4) Włoch - 42,48 ha,
- 5) Holandii - 39,25 ha.

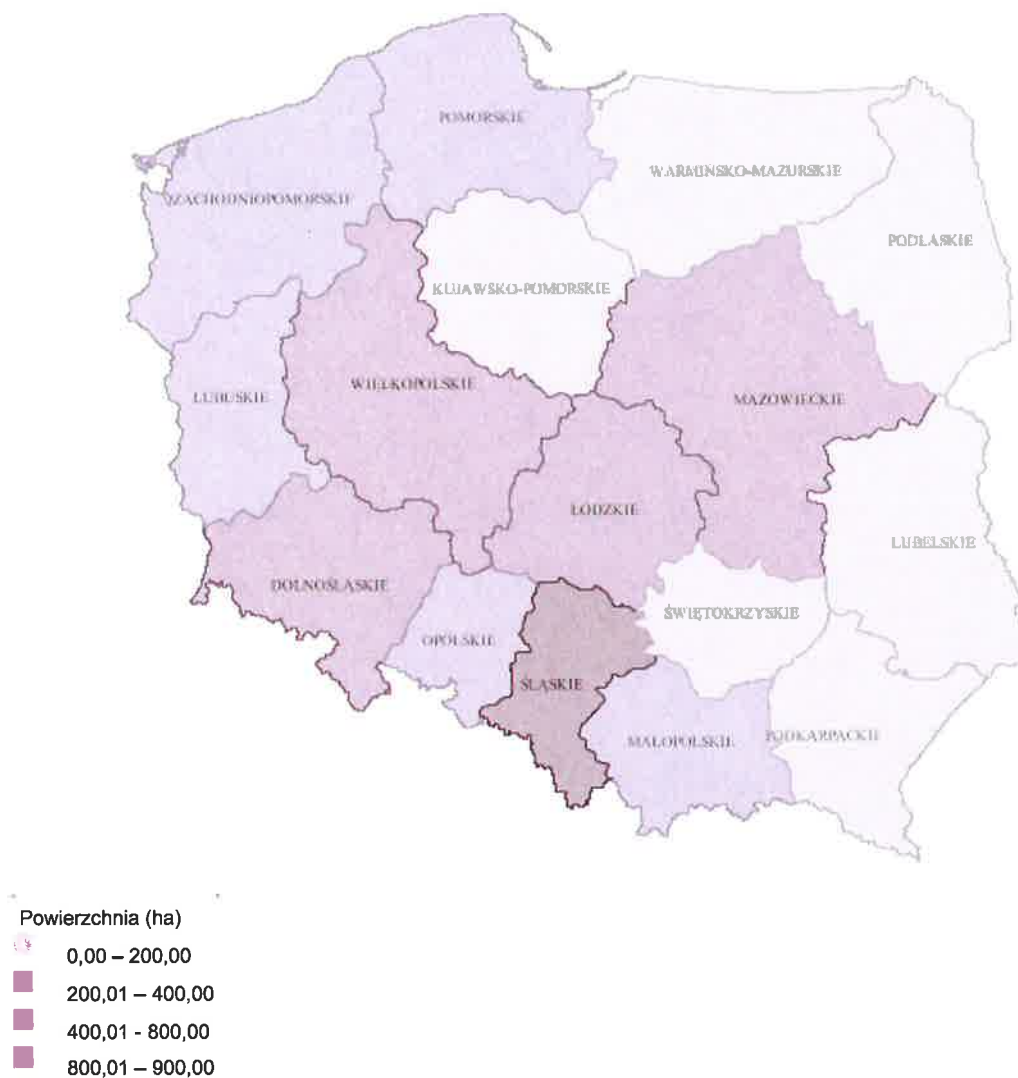
W przypadku **osób prawnych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

- 1) holenderskiego - 1 109,44 ha,
- 2) niemieckiego - 806,69 ha,
- 3) luksemburskiego - 582,29 ha,
- 4) cypryjskiego - 444,98 ha,
- 5) francuskiego - 259,63 ha.

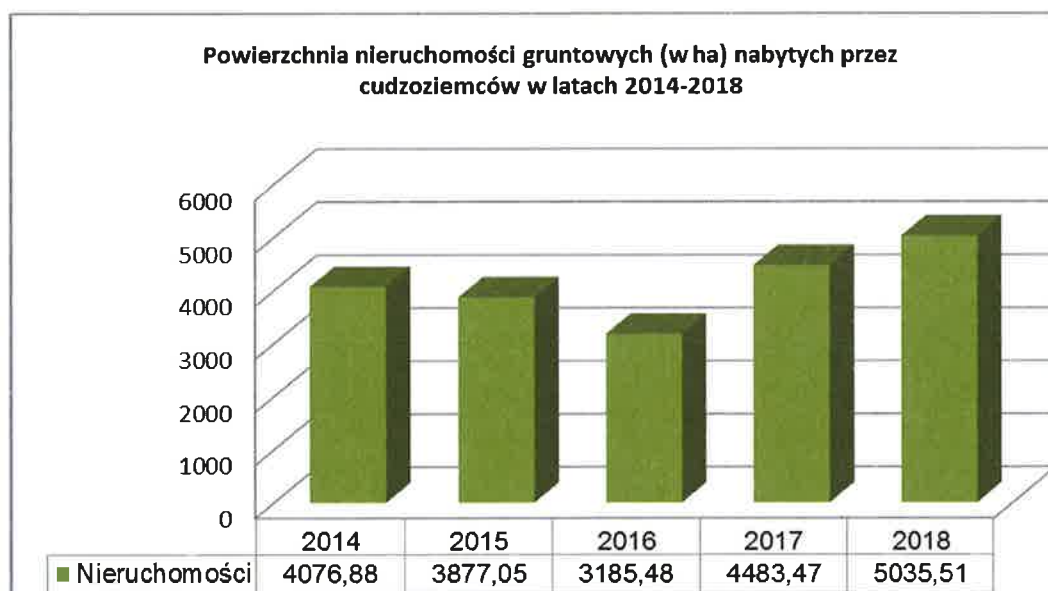
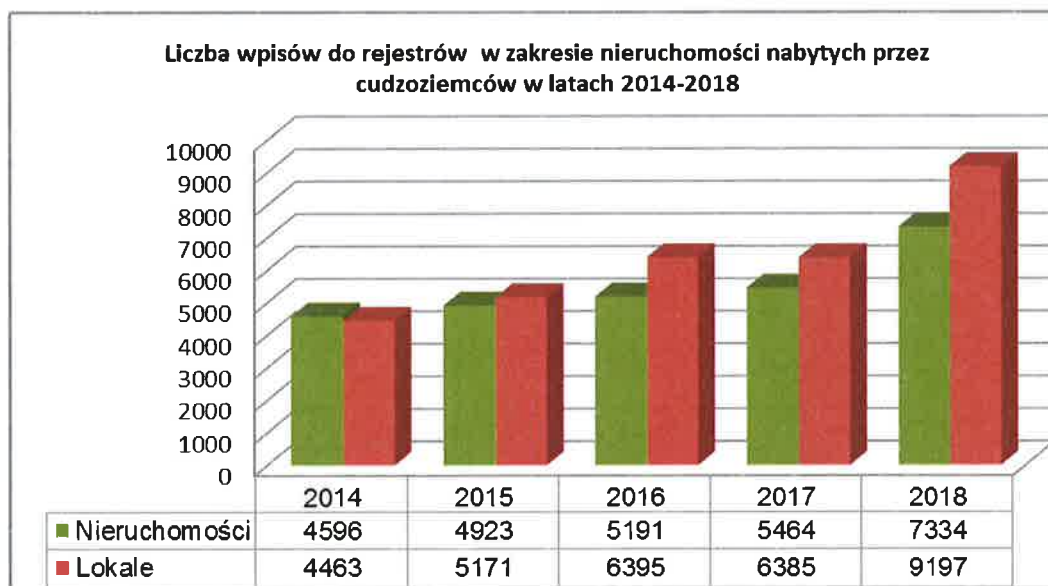
Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) śląskiego - 844,98 ha,
- 2) mazowieckiego - 625,82 ha,
- 3) łódzkiego - 583,42 ha,
- 4) wielkopolskiego - 550,49 ha,
- 5) dolnośląskiego - 549,72 ha.

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



Porównując dane z ostatnich 5 lat wynika, iż w 2018 r. liczba zarejestrowanych transakcji nabycia nieruchomości gruntowych wzrosła o 34 % w porównaniu do 2017 r. Analizując poniższe dane można stwierdzić, że w 2018 r. nastąpił wzrost ilości transakcji z udziałem cudzoziemców w stosunku do lat ubiegłych. Natomiast, można również zauważyć, że w 2018 r. powierzchnia nabytych przez cudzoziemców gruntów rolnych jest mniejsza niż w 2017 r. o 345,11 ha.



## 1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2018 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **1044** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **798,91 ha** co stanowi ok. 16 % ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców. Aczkolwiek w 2018 r. cudzoziemcy nabyli mniej gruntów rolnych niż w 2017 r. o 345,11 ha.

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

1) Niemiec	- 233,79 ha,
2) Austrii	- 42,84 ha,
3) Danii	- 29,14 ha,
4) Francji	- 29,01 ha,
5) Holandii	- 24,97 ha.

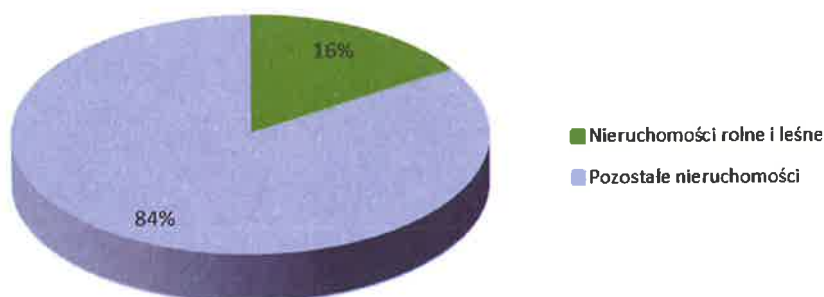
W przypadku **osób prawnych** najczęściej nieruchomości rolnych i leśnych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

1) niemieckiego	- 98,07 ha,
2) cypryjskiego	- 91,27 ha,
3) luksemburskiego	- 46,69 ha,
4) holenderskiego	- 37,49 ha,
5) duńskiego	- 22,00 ha.

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

1) śląskiego	- 122,95 ha,
2) zachodniopomorskiego	- 114,28 ha,
3) opolskiego	- 90,13 ha,
4) małopolskiego	- 68,27 ha,
5) mazowieckiego	- 63,97 ha.

**Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do pozostałych nieruchomości**



W ramach ww. powierzchni **798,91 ha** dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **181,54 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 113,81 ha, a osoby fizyczne 67,73 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Niemiec (51,95 ha) i Holandii (29,72 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa mazowieckiego (34,18 ha).

### **1.3. Lokale**

W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **7 043** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 426 241,99 m<sup>2</sup> oraz **2 154** transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 177 287,31 m<sup>2</sup>.

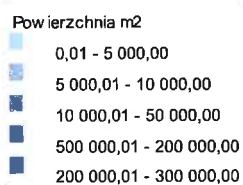
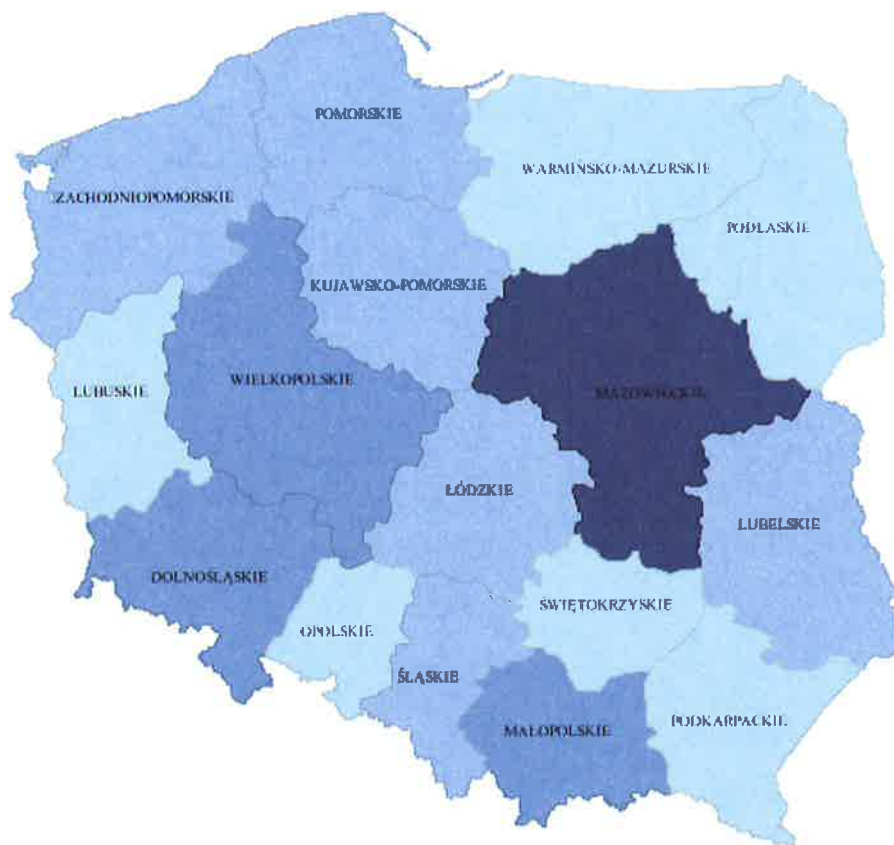
Najwięcej lokali (mieszkalnych i użytkowych) cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

1) mazowieckiego	– 260 434,57 m <sup>2</sup> ,
2) dolnośląskiego	– 78 144,32 m <sup>2</sup> ,
3) małopolskiego	– 74 664,93 m <sup>2</sup> ,
4) wielkopolskiego	– 32 151,32 m <sup>2</sup> ,
5) śląskiego	– 27 906,28 m <sup>2</sup> .

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (2 951 lokali o łącznej powierzchni 233 431,51 m<sup>2</sup>), **Kraków** (1 262 lokale o łącznej powierzchni 68 146,78 m<sup>2</sup>), **Wrocław** (987 lokali o łącznej powierzchni 57 533,80 m<sup>2</sup>), **Poznań** (256 lokali o łącznej powierzchni 22 921,69 m<sup>2</sup>), **Gdańsk** (220 lokali o łącznej powierzchni 10 892,50 m<sup>2</sup>). Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale, głównie mieszkalne.



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



#### 1.4. Udziały i akcje

W 2018 r. zarejestrowano **182** transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni **3 926,38** ha, przy czym 139 wpisów dotyczyło osób prawnych (nieruchomości o łącznej powierzchni 3 517,68 ha), a 43 wpisy dotyczyły osób fizycznych (nieruchomości o łącznej powierzchni 408,70 ha).

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni **3 132,02 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto lub objęto akcje i udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał **niemiecki** (2 345,57 ha), **cypryjski** (674,31 ha), **holenderski** (41,26 ha) i **brytyjski** (29,67 ha).

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

W 2018 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **317** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **54,23 ha**,
- **83** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **4 376,99 m<sup>2</sup>**,
- **1** transakcję dotyczącą nabycia prawa własności nieruchomości położonej w województwie mazowieckim przez Republikę Indonezji o powierzchni **0,10 ha**.

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

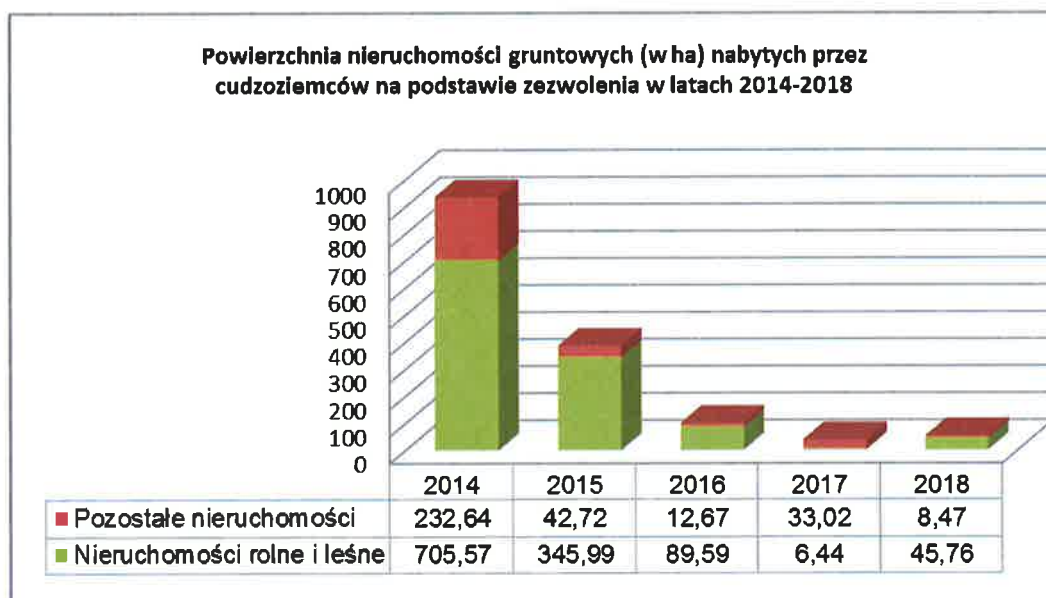
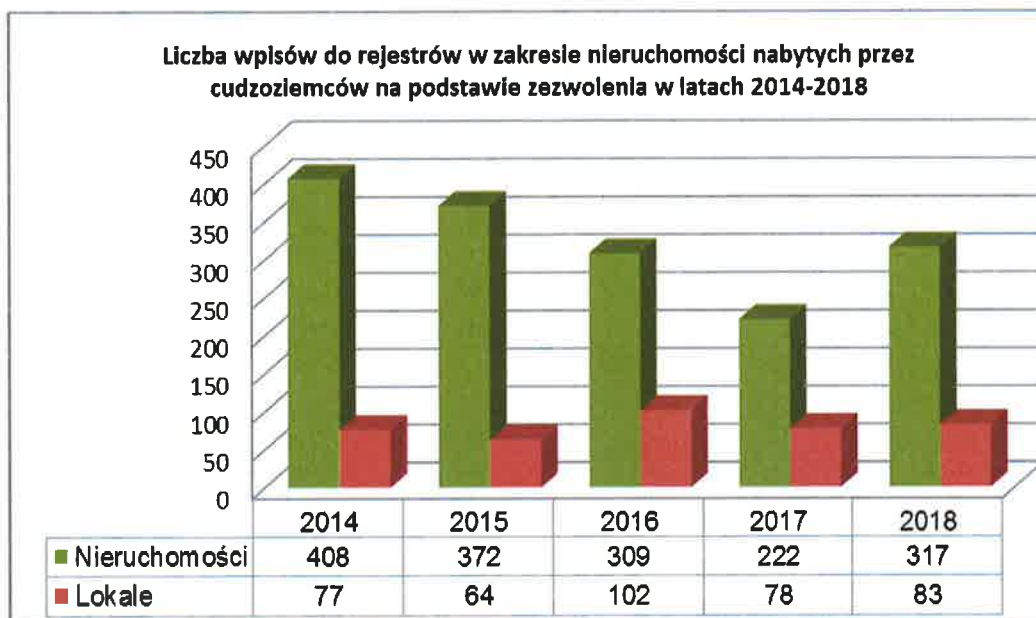
- **69** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **41,12 ha**,
- **248** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **13,10 ha**.

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

W ramach 317 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **104** transakcje dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **45,76 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 104 transakcji, **67** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **40,85 ha** przez osoby prawne, natomiast **37** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **4,90 ha** dokonanych było przez osoby fizyczne.

Z danych powyższych wynika, iż tylko 26 % 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. 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 2018 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **7 017** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **4 981,28 ha**,
- **9 114** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **599 152,31 m<sup>2</sup>**.

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

- **3 123** transakcje, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **4 162,99 ha**,
- **3 894** transakcje, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **818,29 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę prawną wynosiła 1,33 ha, w przypadku osoby fizycznej powierzchnia ta wynosiła 0,21 ha.

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

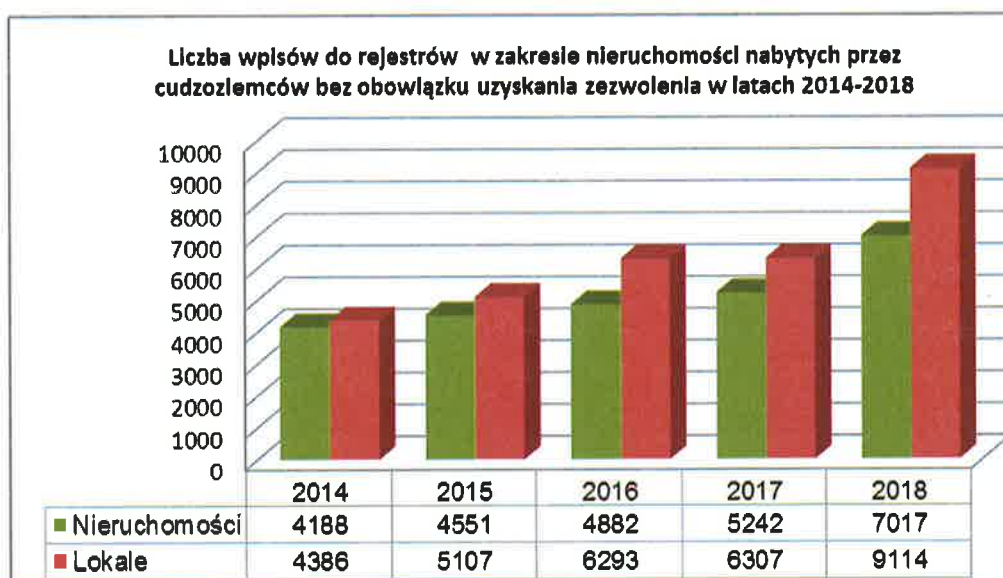
- **824** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **176 593,02 m<sup>2</sup>**,
- **8 290** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **422 559,28 m<sup>2</sup>**.

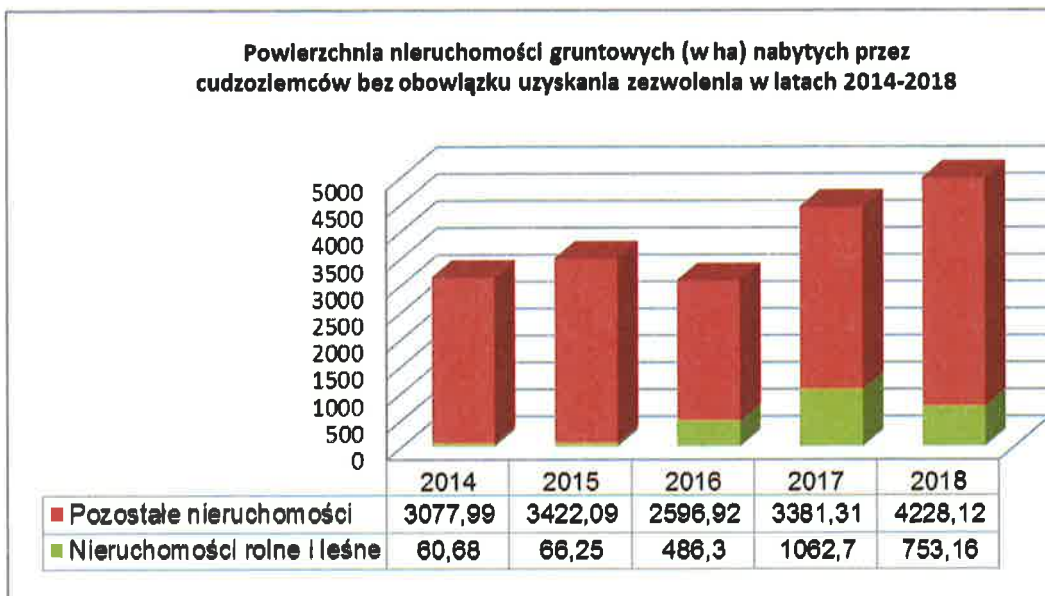
Średnia powierzchnia nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną wynosiła 50,97 m<sup>2</sup>.

W ramach 7 017 zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **940** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **753,16 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 940 transakcji, **198** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **310,54 ha** przez osoby prawne, natomiast **742** transakcje nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **442,61 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. 6 %.





Ogółem w 2018 r. zarejestrowano **16 131** transakcji nabycia przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności lokali bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 i ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- **art. 8 ust. 1 pkt 1** (dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) - zarejestrowano **4 317** transakcji (w 2017 r. – 2 753),
- **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 **280** transakcji (w 2017 r. – 193),
- **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 **205** transakcji (w 2017 r. – 129),
- **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 **115** transakcji (w 2017 r. – 111),
- **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 **14** transakcji (w 2017 r. – 30),

- **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 **11 200** transakcji (w 2017 r. – 8 266).

W 2018 r. nie odnotowano transakcji zawartych bez obowiązku uzyskania zezwolenia, przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 5, 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

- nabycia 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 (pkt 5),
- 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. 69 % 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 2018 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia korzystając ze zwolnień przewidzianych w art. 8 ust. 1 i 2 ustawy nabyli obywatele i przedsiębiorcy reprezentujący obywatelstwo bądź kapitał z: **Niemiec (3 636), Ukrainy (2 615), Wielkiej Brytanii (974), Holandii (907) i Francji (715).**

Natomiast odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2017, 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 (2 258), Białorusi (440), Rosji (255), Izraela (224), Chin (190). Ponadto odnotowano 280 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 (140), Białorusi (27), Rosji (22), Izraela (21).

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. Najczęściej nabywcami byli obywatele Ukrainy (73), Wietnamu (26) oraz Chin (24).

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 (41), białoruskie (11) i rosyjskie (9).

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2018 r. transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców znajdują się w II części Sprawozdania.



## **Rozdział IV**

### **BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI**

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

Podstawowym źródłem informacji o nabytych przez cudzoziemców nieruchomościach są dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisy aktów notarialnych przesyłane przez notariuszy. Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, notariusz jest zobowiązany do przesłania do MSWiA wypisu aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. Jednakże, tak jak w latach ubiegłych, nadal odnotowuje się przypadki przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych z dużym opóźnieniem, nawet kilkuletnim od dokonania czynności, zazwyczaj po wezwaniu ze strony Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, który uzyskuje informację o nabyciu przez cudzoziemców nieruchomości z innych źródeł (np. z dokumentów dostarczanych przez stronę w toku postępowania o wydanie zezwolenia). Dodać należy, iż do 2014 r. liczba aktów przestanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu systematycznie rosła, natomiast od roku 2015 odnotowuje się mniej przypadków naruszenia terminu przez notariuszy, i tak: w 2014 r. było to – 449, w 2015 r. – 318, w 2016 r. – 189, w 2017 r. – 142, w 2018 r. – 107. Powyższe dane wskazują, iż prowadzone czynności nadzorcze odnoszą pozytywne efekty. Dochowanie obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz ma istotny wpływ na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

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

W związku z licznymi przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, tak jak co roku, skierował do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie (wraz z listą notariuszy, którzy dopuścili się naruszenia ustawy) oraz zwrócił się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do

zdyscyplinowania notariuszy w zakresie przestrzegania obowiązku przesyłania do ministra właściwego do spraw wewnętrznych aktów notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zarówno w przypadku nabycia nieruchomości za zezwoleniem, jak i bez zezwolenia. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie Minister Sprawiedliwości wskazał na wzmożony nadzór nad notariuszami polegający m.in. na wysłuchiwanie notariuszy dopuszczających się naruszeń oraz kierowaniu wniosków o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Zgodnie z przekazanymi informacjami w 2018 r. wysłuchano w trybie art. 58 ustawy – Prawo o notariacie 2 notariuszy. W jednym przypadku skierowany został (przez radę właściwej izby notarialnej) wniosek o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Sąd dyscyplinarny uznał obwinionego notariusza za winnego zarzucanego mu czynu i orzekł karę dyscyplinarną upomnienia. W drugim przypadku, z uwagi na przedawnienie w odniesieniu do jednego wypisu aktu notarialnego oraz jednostkowość uchybienia, do notariusza skierowano pismo nadzorcze.

Ponadto, z odpowiedzi Ministra Sprawiedliwości wynika, że 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 także 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 2018 r. samorząd notarialny oraz prezesi właściwych sądów apelacyjnych nadesłali do Ministerstwa Sprawiedliwości łącznie 920 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 4 notariuszy oraz przez Ministra Sprawiedliwości wobec 1 notariusza. Sądy dyscyplinarne uznały trzech notariuszy za winnych zarzucanych im czynów i wymierzyły kary dyscyplinarne w postaci upomnienia i kary pieniężnej. Natomiast dwa pozostałe postępowania dyscyplinarne pozostają w toku.

Dodatkowo, w ramach czynności nadzorczych podjętych w 2018 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów sądów apelacyjnych, Prezesa Krajowej Rady Notarialnej oraz prezesów rad izb notarialnych pisma nadzorcze zobowiązujące do kontynuowania działań w celu całkowitego wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy. Zapewnił również o kontynuowaniu działań w zakresie wzmożonego nadzoru.

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

## **2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy**

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

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje niezgodnie z przepisami ustawy. W takich przypadkach Minister zwraca się do nabywcy nieruchomości, jednocześnie przesyłając pismo do wiadomości notariusza, który sporządził akt notarialny, o podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, tj. przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Minister informuje nabywcę o konsekwencjach sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy (tj. nieważności takiej umowy), nie odnosi się natomiast do wymogów formalnych aktu notarialnego. Podkreślić należy, iż nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi zatem uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku gdy strony nie chcą uznać umowy za nieważną poprzez złożenie stosownych oświadczeń, organ podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Wydanie przez sąd żądanego orzeczenia wiąże się z poniesieniem kosztów postępowania sądowego przez stronę. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z żądaniem stwierdzenia nieważności nabycia może wystąpić również, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa lub wojewoda.

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

### 3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

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

W 2018 r. odnotowano **80** transakcji, zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. Wskutek działań podjętych przez Ministra, w **20** przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, stwierdzając nieważność zawartej umowy. Minister w **40** sprawach skierował do sądów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa. Pozostałe sprawy są w toku.

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa sądy cywilne w 2018 r. wydały 26 prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca, także w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Ponadto zapadły 2 orzeczenia oddalające powództwo MSWiA o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

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

Lp.	Położenie nieruchomości (województwo)	Powierzchnia nieruchomości (w ha lub m <sup>2</sup> )	Rodzaj nieruchomości	obywatelstwo nabywcy/większościowy kapitał zagraniczny
1	małopolskie	3,71 m <sup>2</sup>	lokal niemieszkalny	Izrael
2	mazowieckie	2,44 ha	nieruchomość leśna	Holandia
3	małopolskie	1,86 ha	nieruchomość rolna	Białoruś
4	małopolskie	6,22 m <sup>2</sup> (udz. 0,0022) 14,92 m <sup>2</sup> (udz. 0,0023)	lokale niemieszkalne	Turcja
5	mazowieckie	8870,53 m <sup>2</sup> (udz. 0,0065)	lokal niemieszkalny	Izrael
6	małopolskie	3,6 m <sup>2</sup> (udz. 0,5)	lokal niemieszkalny	Ukraina
7	mazowieckie	0,3318 ha	nieruchomość leśna	Cypr
8	pomorskie	0,1176 ha	nieruchomość	Białoruś
9	łódzkie	4107,88 m <sup>2</sup> (udz. 0,0063)	lokal niemieszkalny	Tunezja

10	mazowieckie	2,17 ha	nieruchomość leśna	Holandia
11	śląskie	0,0337 ha	nieruchomość – strefa	Indie
12	dolnośląskie	0,0480 ha	nieruchomość	USA
13	mazowieckie	64,58 m <sup>2</sup>	lokal niemieszkalny	Chiny
14	dolnośląskie	0,06 ha	nieruchomość	Ukraina
15	mazowieckie	0,6217 ha (udz. 0,0031)	nieruchomość – droga do lokalu	Ukraina
16	lubelskie	21,23 m <sup>2</sup>	lokal mieszkalny – strefa	Serbia
17	małopolskie	2,11 m <sup>2</sup>	lokal niemieszkalny	Kanada
18	podkarpackie	80,36 m <sup>2</sup>	lokal mieszkalny – strefa	Ukraina
19	podlaskie	0,0783 ha	nieruchomość	Rosja
20	kujawsko-pomorskie	18,79 m <sup>2</sup>	lokal niemieszkalny	Ukraina

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

- nieruchomości rolnych i leśnych – 4 sprawy (w tym 3 sprawy dotyczyły nieruchomości o charakterze stricte leśnym),
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym – 4 sprawy,
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu drogowym – 1 sprawa,
- lokali użytkowych – 8 spraw,
- nieruchomości położone w strefie nadgranicznej – 3 sprawy.

Wśród 20 spraw, w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości 3 z nich stanowią sprawy dotyczące nabycia bez wymaganego zezwolenia nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej (tj. naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy). W pozostałych sprawach nabycie nieruchomości było nieważne z powodu nie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 ustawy, także w wyniku naruszenia art. 8 ust. 3. Po doprowadzeniu do stanu zgodnego z przepisami ustawy cudzoziemiec, który winien legitymować się zezwoleniem Ministra na nabycie nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia.

Ponadto, w przypadku części transakcji dokonanych w latach ubiegłych, których czynności wyjaśniające zakończyły się w 2018 r., Minister poddał w wątpliwość prawidłowość nabycia nieruchomości.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2018 r. prawie 98%, czyli podobnie jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego blisko 68% tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy. Co za tym idzie liczba spraw, objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w kontekście spełnienia przez

cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 ustawy, jest bardzo duża.

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

Rejestry prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji służą badaniu legalności nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2018 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż 1067 transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponadto, w 622 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku 348 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**

	Grupy	Grunty rolne i leśne	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Suma:
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	3152	742	6457	1833
	Osoba Prawna	2925	198	523	301
	<b>Suma:</b>	<b>6077</b>	<b>940</b>	<b>6980</b>	<b>2134</b>
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	211	37	63	20
	Osoba Prawna	2	67	0	0
	<b>Suma:</b>	<b>213</b>	<b>104</b>	<b>63</b>	<b>20</b>
<b>Suma:</b>		<b>6290</b>	<b>1044</b>	<b>7043</b>	<b>2154</b>
					<b>16531</b>

**Liczba wpisów oraz powierzchnia nieruchomości nabytych za zezwoleniem przez przedstawicieli dyplomatyczne państw obcych w Polsce**

Grupy	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	7017	9114
Za zezwoleniem	317	83
<b>Suma:</b>	<b>7334</b>	<b>9197</b>
		<b>16531</b>

Kraj	Województwo	Liczba wpisów	Powierzchnia (w ha)
Indonezja	MAZOWIECKIE	1	0,10
<b>Suma:</b>		<b>1</b>	<b>0,10</b>

**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 <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	375,68	442,61	368 221,99	54 337,29
	Osoba Prawna	3 852,45	310,54	54 347,20	122 245,82
	<b>Suma:</b>	<b>4 228,12</b>	<b>753,16</b>	<b>422 569,20</b>	<b>176 583,12</b>
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	8,20	4,90	3 672,79	704,20
	Osoba Prawna	0,27	40,85		
	<b>Suma:</b>	<b>8,47</b>	<b>45,76</b>	<b>3 672,79</b>	<b>704,20</b>
<b>Suma:</b>		<b>4 236,59</b>	<b>798,91</b>	<b>426 241,99</b>	<b>177 287,31</b>

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m <sup>2</sup> )
Bez zezwolenia	4 981,28	599 152,31
Za zezwoleniem	54,23	4 376,99
<b>Suma:</b>	<b>5 035,51</b>	<b>603 529,30</b>



**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	42,38	22,13	<b>64,50</b>	481,75	3,46	<b>485,21</b>	<b>549,72</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	9,34	27,29	<b>36,64</b>	93,22	3,56	<b>96,78</b>	<b>133,41</b>
LUBELSKIE	6,00	14,48	<b>20,48</b>	60,06	6,45	<b>66,51</b>	<b>86,99</b>
LUBUSKIE	23,93	13,07	<b>37,01</b>	179,71	13,78	<b>193,48</b>	<b>230,49</b>
ŁÓDZKIE	47,10	14,11	<b>61,20</b>	503,95	18,26	<b>522,22</b>	<b>583,42</b>
MAŁOPOLSKIE	30,12	24,60	<b>54,72</b>	138,51	43,67	<b>182,18</b>	<b>236,90</b>
MAZOWIECKIE	36,62	35,49	<b>72,11</b>	525,23	28,48	<b>553,71</b>	<b>625,82</b>
OPOLSKIE	24,43	77,01	<b>101,44</b>	130,51	13,13	<b>143,64</b>	<b>245,08</b>
PODKARPACKIE	6,56	41,86	<b>48,43</b>	65,26	16,17	<b>81,43</b>	<b>129,86</b>
PODLASKIE	1,80	3,02	<b>4,82</b>	37,71	0,00	<b>37,71</b>	<b>42,53</b>
POMORSKIE	35,75	9,22	<b>44,97</b>	143,17	22,65	<b>165,82</b>	<b>210,79</b>
ŚLĄSKIE	32,08	35,84	<b>67,92</b>	689,95	87,11	<b>777,05</b>	<b>844,98</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,39	5,41	<b>7,81</b>	66,24	8,11	<b>74,34</b>	<b>82,15</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	29,75	46,22	<b>75,97</b>	74,64	6,14	<b>80,78</b>	<b>156,75</b>
WIELKOPOLSKIE	21,89	13,04	<b>34,94</b>	484,69	30,87	<b>515,55</b>	<b>550,49</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	33,72	64,72	<b>98,45</b>	178,13	49,56	<b>227,70</b>	<b>326,14</b>
<b>Suma:</b>	<b>383,88</b>	<b>447,52</b>	<b>831,40</b>	<b>3 852,72</b>	<b>351,40</b>	<b>4 204,11</b>	<b>5 035,51</b>

**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)		
Albania	0,00	0,008	<b>0,01</b>				<b>0,01</b>
Algieria				0,05	0,44	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>
Andora				0,02	0,00	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>
Angola	0,09	0,00	<b>0,09</b>				<b>0,09</b>
Arabia Saudyjska				0,27	0,00	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>
Argentyna	0,08	0,00	<b>0,08</b>				<b>0,08</b>
Armenia	1,06	0,98	<b>2,04</b>				<b>2,04</b>
Australia	0,36	0,00	<b>0,36</b>				<b>0,36</b>
Austria	22,53	42,84	<b>65,37</b>	92,11	12,54	<b>104,65</b>	<b>170,02</b>
Azerbejdżan	0,14	0,001	<b>0,141</b>				<b>0,141</b>
Belgia	19,62	2,67	<b>22,29</b>	61,93	3,38	<b>65,31</b>	<b>87,60</b>
Białoruś	3,37	1,29	<b>4,66</b>	0,09	0,00	<b>0,09</b>	<b>4,75</b>
Brazylia	0,31	0,00	<b>0,31</b>				<b>0,31</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				0,12	0,00	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>
Bulgaria	2,60	0,85	<b>3,46</b>	2,93	1,30	<b>4,23</b>	<b>7,69</b>
Chile	0,14	0,00	<b>0,14</b>				<b>0,14</b>
Chiny	4,96	0,45	<b>5,41</b>	30,67	0,00	<b>30,67</b>	<b>36,08</b>
Chorwacja	2,72	0,00	<b>2,72</b>	0,19	0,00	<b>0,19</b>	<b>2,91</b>
Cypr	0,13	0,00	<b>0,13</b>	353,71	91,27	<b>444,98</b>	<b>445,11</b>
Czechy	3,00	4,70	<b>7,70</b>	116,19	2,18	<b>118,37</b>	<b>126,07</b>
Dania	1,51	29,14	<b>30,66</b>	79,39	22,00	<b>101,39</b>	<b>132,05</b>
Egipt	1,16	0,00	<b>1,16</b>	0,00	1,59	<b>1,59</b>	<b>2,75</b>
Estonia	0,39	0,02	<b>0,42</b>	10,72	0,00	<b>10,72</b>	<b>11,13</b>
Filipiny	0,0003	0,00	<b>0,0003</b>				<b>0,0003</b>
Finlandia	0,35	0,00	<b>0,35</b>	14,77	0,20	<b>14,97</b>	<b>15,31</b>
Francja	13,97	29,01	<b>42,98</b>	259,22	0,41	<b>259,63</b>	<b>302,61</b>
Gibraltar				0,00	0,15	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
Grecja	0,41	0,00	<b>0,41</b>	0,10	0,00	<b>0,10</b>	<b>0,51</b>
Gruzja	0,06	0,00	<b>0,06</b>	0,00	0,05	<b>0,05</b>	<b>0,11</b>
Hiszpania	2,57	0,70	<b>3,27</b>	57,89	1,44	<b>59,34</b>	<b>62,61</b>
Holandia	14,28	24,97	<b>39,25</b>	1 071,95	37,49	<b>1 109,44</b>	<b>1 148,69</b>
Indie	1,00	0,35	<b>1,35</b>	1,47	0,00	<b>1,47</b>	<b>2,81</b>
Indonezja	0,02	0,00	<b>0,02</b>				<b>0,02</b>
Irak	0,20	0,02	<b>0,22</b>	0,04	0,00	<b>0,04</b>	<b>0,26</b>
Irlandia	1,92	3,83	<b>5,75</b>	16,02	0,08	<b>16,10</b>	<b>21,86</b>
Islandia	0,00005	0,10	<b>0,1005</b>				<b>0,1005</b>
Izrael	0,23	0,00	<b>0,23</b>	6,95	0,00	<b>6,95</b>	<b>7,18</b>
Japonia	0,17	0,00	<b>0,17</b>				<b>0,17</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Kanada	0,12	0,00	<b>0,12</b>	4,07	0,09	<b>4,17</b>	<b>4,29</b>
Kazachstan	0,19	0,00	<b>0,19</b>				<b>0,19</b>
Korea Południowa	0,40	0,00	<b>0,40</b>	17,62	0,00	<b>17,62</b>	<b>18,01</b>
Kuba	0,43	0,00	<b>0,43</b>				<b>0,43</b>
Lichtenstein				0,06	0,00	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>
Litwa	8,57	1,73	<b>10,29</b>	5,69	0,41	<b>6,10</b>	<b>16,39</b>
Luxemburg	0,24	0,00	<b>0,24</b>	535,61	46,69	<b>582,29</b>	<b>582,54</b>
Łotwa	0,66	0,60	<b>1,27</b>	5,27	0,00	<b>5,27</b>	<b>6,54</b>
Malta	0,15	0,00	<b>0,15</b>	11,91	0,54	<b>12,45</b>	<b>12,60</b>
Meksyk	0,003	0,00	<b>0,003</b>				<b>0,003</b>
Moldawia	0,18	0,00	<b>0,18</b>				<b>0,18</b>
Mongolia	0,009	0,00	<b>0,009</b>				<b>0,009</b>
Nepal	0,0001	0,00	<b>0,0001</b>				<b>0,0001</b>
Niemcy	156,66	233,79	<b>390,45</b>	708,62	98,07	<b>806,69</b>	<b>1 197,14</b>
Norwegia	4,28	6,06	<b>10,33</b>	10,00	0,10	<b>10,10</b>	<b>20,43</b>
Nowa Zelandia	0,05	0,00	<b>0,05</b>				<b>0,05</b>
Pakistan	0,10	0,00	<b>0,10</b>				<b>0,10</b>
Panama				1,29	0,00	<b>1,29</b>	<b>1,29</b>
Portugalia	4,41	0,50	<b>4,91</b>	18,76	0,00	<b>18,76</b>	<b>23,67</b>
Przedsiębiorca EOG <sup>1</sup>				0,48	0,00	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>
Republika Południowej Afryki	0,11	0,15	<b>0,26</b>				<b>0,26</b>
Rosja	1,76	1,15	<b>2,91</b>	0,91	3,51	<b>4,42</b>	<b>7,33</b>
Rumunia	2,46	2,68	<b>5,14</b>				<b>5,14</b>
Serbia	0,05	0,00	<b>0,05</b>				<b>0,05</b>
Seszele				0,60	0,00	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>
Singapur				9,40	0,00	<b>9,40</b>	<b>9,40</b>
Słowacja	9,92	3,96	<b>13,88</b>	21,49	6,92	<b>28,40</b>	<b>42,28</b>
Słowenia	0,07	0,00	<b>0,07</b>	1,25	0,00	<b>1,25</b>	<b>1,31</b>
Syria	0,21	0,20	<b>0,41</b>	0,11	0,00	<b>0,11</b>	<b>0,53</b>
Szwajcaria	1,98	1,13	<b>3,11</b>	46,45	0,46	<b>46,90</b>	<b>50,01</b>
Szwecja	8,22	27,38	<b>35,60</b>	47,89	2,21	<b>50,11</b>	<b>85,70</b>
Tajlandia				0,62	0,00	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>
Tajwan	0,33	0,00	<b>0,33</b>				<b>0,33</b>
Tunezja				0,20	0,00	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
Turcja	2,37	0,73	<b>3,10</b>	5,63	0,00	<b>5,63</b>	<b>8,73</b>
Ukraina	12,19	5,03	<b>17,22</b>	14,03	6,69	<b>20,72</b>	<b>37,94</b>
USA	0,82	1,92	<b>2,74</b>	9,02	2,46	<b>11,49</b>	<b>14,22</b>
Uzbekistan	0,08	0,00	<b>0,08</b>				<b>0,08</b>
Węgry	2,21	0,55	<b>2,76</b>	15,22	0,94	<b>16,16</b>	<b>18,92</b>
Wielka Brytania	23,89	14,27	<b>38,17</b>	106,68	1,14	<b>107,81</b>	<b>145,98</b>
Wietnam	2,39	0,26	<b>2,65</b>				<b>2,65</b>
Włochy	38,98	3,49	<b>42,48</b>	66,95	5,05	<b>72,00</b>	<b>114,48</b>
Wyspa Man				0,54	0,00	<b>0,54</b>	<b>0,54</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie				9,56	1,60	<b>11,16</b>	<b>11,16</b>
<b>Suma:</b>	<b>383,88</b>	<b>447,52</b>	<b>831,40</b>	<b>3 852,72</b>	<b>351,40</b>	<b>4 204,11</b>	<b>5 035,51</b>

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

Województwo	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	3,12		<b>3,12</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	3,59	3,12	<b>6,71</b>
LUBELSKIE	2,85		<b>2,85</b>
LUBUSKIE	1,78	5,03	<b>6,81</b>
ŁÓDZKIE	1,22	14,57	<b>15,80</b>
MAŁOPOLSKIE	8,03	7,00	<b>15,04</b>
MAZOWIECKIE	18,14	16,03	<b>34,18</b>
OPOLSKIE	9,12	8,78	<b>17,90</b>
PODKARPACKIE	4,18	15,74	<b>19,92</b>
PODLASKIE	0,99		<b>0,99</b>
POMORSKIE	3,33	1,60	<b>4,93</b>
ŚLĄSKIE	3,85	10,48	<b>14,33</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE		5,75	<b>5,75</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2,32	2,10	<b>4,43</b>
WIELKOPOLSKIE	2,27	23,60	<b>25,87</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,94		<b>2,94</b>
<b>Suma:</b>	<b>67,73</b>	<b>113,81</b>	<b>181,54</b>

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

Kraj pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	13,07	4,01	<b>17,08</b>
Belgia	0,50		<b>0,50</b>
Białoruś	1,20		<b>1,20</b>
Bulgaria		1,30	<b>1,30</b>
Chiny	0,24		<b>0,24</b>
Cypr		29,58	<b>29,58</b>
Czechy	0,37	2,12	<b>2,49</b>
Dania	4,06		<b>4,06</b>
Finlandia		0,20	<b>0,20</b>
Francja	3,13	0,10	<b>3,23</b>
Gibraltar		0,15	<b>0,15</b>
Hiszpania	0,09	0,50	<b>0,59</b>
Holandia	2,31	27,41	<b>29,72</b>
Irlandia	0,12		<b>0,12</b>
Litwa	1,06		<b>1,06</b>
Luxemburg		12,42	<b>12,42</b>
Łotwa	0,50		<b>0,50</b>
Malta		0,18	<b>0,18</b>
Niemcy	26,93	25,02	<b>51,95</b>
Norwegia	4,39		<b>4,39</b>
Republika Południowej Afryki	0,15		<b>0,15</b>
Rosja	0,18		<b>0,18</b>
Słowacja	0,51		<b>0,51</b>
Szwajcaria	1,10		<b>1,10</b>
Szwecja	0,78	2,21	<b>3,00</b>
Turcja	0,73		<b>0,73</b>
Ukraina	0,31	5,72	<b>6,04</b>
USA	1,28		<b>1,28</b>
Węgry		0,94	<b>0,94</b>
Wielka Brytania	3,86	0,12	<b>3,99</b>
Włochy	0,86	1,84	<b>2,70</b>
<b>Suma:</b>	<b>67,73</b>	<b>113,81</b>	<b>181,54</b>

**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	38,80	21,62	<b>60,42</b>	447,81	3,46	<b>451,27</b>	<b>511,70</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	7,28	27,09	<b>34,37</b>	91,89	3,51	<b>95,41</b>	<b>129,78</b>
LUBELSKIE	5,26	12,97	<b>18,23</b>	53,59	1,35	<b>54,95</b>	<b>73,18</b>
LUBUSKIE	22,98	13,06	<b>36,05</b>	172,49	13,78	<b>186,26</b>	<b>222,31</b>
ŁÓDZKIE	44,87	13,27	<b>58,14</b>	502,22	17,53	<b>519,75</b>	<b>577,89</b>
MAŁOPOLSKIE	25,98	24,06	<b>50,05</b>	137,03	40,53	<b>177,55</b>	<b>227,60</b>
MAZOWIECKIE	23,83	30,34	<b>54,17</b>	509,02	28,39	<b>537,41</b>	<b>591,58</b>
OPOLSKIE	23,80	77,01	<b>100,80</b>	129,98	13,13	<b>143,11</b>	<b>243,91</b>
PODKARPACKIE	6,00	40,00	<b>46,00</b>	64,55	10,53	<b>75,08</b>	<b>121,08</b>
PODLASKIE	1,51	2,81	<b>4,33</b>	37,71	0,00	<b>37,71</b>	<b>42,03</b>
POMORSKIE	35,20	9,22	<b>44,41</b>	131,17	22,56	<b>153,73</b>	<b>198,15</b>
ŚLĄSKIE	30,43	35,71	<b>66,14</b>	676,55	87,11	<b>763,65</b>	<b>829,80</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,96	4,42	<b>6,39</b>	64,27	8,11	<b>72,38</b>	<b>78,76</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	29,19	46,01	<b>75,20</b>	74,00	6,14	<b>80,15</b>	<b>155,35</b>
WIELKOPOLSKIE	18,70	13,04	<b>31,74</b>	469,17	29,27	<b>498,44</b>	<b>530,18</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	32,91	64,34	<b>97,25</b>	177,99	49,56	<b>227,55</b>	<b>324,80</b>
<b>Suma:</b>	<b>348,72</b>	<b>434,98</b>	<b>783,70</b>	<b>3 739,43</b>	<b>334,96</b>	<b>4 074,40</b>	<b>4 858,10</b>

**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	33,94	0,00	<b>33,94</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,32	0,05	<b>1,37</b>
LUBELSKIE	6,47	5,10	<b>11,57</b>
LUBUSKIE	7,22	0,00	<b>7,22</b>
ŁÓDZKIE	1,73	0,73	<b>2,46</b>
MAŁOPOLSKIE	1,34	3,14	<b>4,48</b>
MAZOWIECKIE	16,21	0,09	<b>16,30</b>
OPOLSKIE	0,53	0,00	<b>0,53</b>
PODKARPACKIE	0,71	5,64	<b>6,35</b>
POMORSKIE	12,00	0,08	<b>12,08</b>
ŚLĄSKIE	13,40	0,00	<b>13,40</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,97	0,00	<b>1,97</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,63	0,00	<b>0,63</b>
WIELKOPOLSKIE	15,52	1,60	<b>17,12</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,15	0,00	<b>0,15</b>
<b>Suma:</b>	<b>113,14</b>	<b>16,43</b>	<b>129,57</b>

**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	22,53	42,84	<b>65,37</b>	92,11	12,54	<b>104,65</b>	<b>170,02</b>
Belgia	19,62	2,67	<b>22,29</b>	61,93	3,38	<b>65,31</b>	<b>87,60</b>
Bułgaria	2,60	0,85	<b>3,46</b>	2,93	1,30	<b>4,23</b>	<b>7,69</b>
Chorwacja	2,72	0,00	<b>2,72</b>	0,19	0,00	<b>0,19</b>	<b>2,91</b>
Cypr	0,13	0,00	<b>0,13</b>	353,71	91,27	<b>444,98</b>	<b>445,11</b>
Czechy	3,00	4,70	<b>7,70</b>	116,19	2,18	<b>118,37</b>	<b>126,07</b>
Dania	1,51	29,14	<b>30,66</b>	79,39	22,00	<b>101,39</b>	<b>132,05</b>
Estonia	0,39	0,02	<b>0,42</b>	10,72	0,00	<b>10,72</b>	<b>11,13</b>
Finlandia	0,35	0,00	<b>0,35</b>	14,77	0,20	<b>14,97</b>	<b>15,31</b>
Francja	13,97	29,01	<b>42,98</b>	259,22	0,41	<b>259,63</b>	<b>302,61</b>
Gibraltar				0,00	0,15	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
Grecja	0,41	0,00	<b>0,41</b>	0,10	0,00	<b>0,10</b>	<b>0,51</b>
Hiszpania	2,57	0,70	<b>3,27</b>	57,89	1,44	<b>59,34</b>	<b>62,61</b>
Holandia	14,28	24,97	<b>39,25</b>	1 071,95	37,49	<b>1 109,44</b>	<b>1 148,69</b>
Irlandia	1,92	3,83	<b>5,75</b>	16,02	0,08	<b>16,10</b>	<b>21,86</b>
Islandia	0,00	0,10	<b>0,10</b>				<b>0,10</b>
Lichtenstein				0,06	0,00	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>
Litwa	8,57	1,73	<b>10,29</b>	5,69	0,41	<b>6,10</b>	<b>16,39</b>
Luxemburg	0,24	0,00	<b>0,24</b>	535,61	46,69	<b>582,29</b>	<b>582,54</b>
Łotwa	0,66	0,60	<b>1,27</b>	5,27	0,00	<b>5,27</b>	<b>6,54</b>
Malta	0,15	0,00	<b>0,15</b>	11,91	0,54	<b>12,45</b>	<b>12,60</b>
Niemcy	156,66	233,79	<b>390,45</b>	708,62	98,07	<b>806,69</b>	<b>1 197,14</b>
Norwegia	4,28	6,06	<b>10,33</b>	10,00	0,10	<b>10,10</b>	<b>20,43</b>
Portugalia	4,41	0,50	<b>4,91</b>	18,76	0,00	<b>18,76</b>	<b>23,67</b>
Przedsiębiorca EOG <sup>1</sup>				0,48	0,00	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>
Rumunia	2,46	2,68	<b>5,14</b>				<b>5,14</b>
Słowacja	9,92	3,96	<b>13,88</b>	21,49	6,92	<b>28,40</b>	<b>42,28</b>
Słowenia	0,07	0,00	<b>0,07</b>	1,25	0,00	<b>1,25</b>	<b>1,31</b>
Szwajcaria	1,98	1,13	<b>3,11</b>	46,45	0,46	<b>46,90</b>	<b>50,01</b>
Szwecja	8,22	27,38	<b>35,60</b>	47,89	2,21	<b>50,11</b>	<b>85,70</b>
Węgry	2,21	0,55	<b>2,76</b>	15,22	0,94	<b>16,16</b>	<b>18,92</b>
Wielka Brytania	23,89	14,27	<b>38,17</b>	106,68	1,14	<b>107,81</b>	<b>145,98</b>
Włochy	38,98	3,49	<b>42,48</b>	66,95	5,05	<b>72,00</b>	<b>114,48</b>
<b>Suma:</b>	<b>348,72</b>	<b>434,98</b>	<b>783,70</b>	<b>3 739,43</b>	<b>334,96</b>	<b>4 074,40</b>	<b>4 858,10</b>



**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)	
Algieria	0,05	0,44	<b>0,49</b>
Andora	0,02	0,00	<b>0,02</b>
Arabia Saudyjska	0,27	0,00	<b>0,27</b>
Białoruś	0,09	0,00	<b>0,09</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	0,12	0,00	<b>0,12</b>
Chiny	30,67	0,00	<b>30,67</b>
Egipt	0,00	1,59	<b>1,59</b>
Gruzja	0,00	0,05	<b>0,05</b>
Indie	1,47	0,00	<b>1,47</b>
Irak	0,04	0,00	<b>0,04</b>
Izrael	6,80	0,00	<b>6,80</b>
Kanada	4,07	0,09	<b>4,16</b>
Korea Południowa	17,62	0,00	<b>17,62</b>
Panama	1,29	0,00	<b>1,29</b>
Rosja	0,91	3,51	<b>4,42</b>
Seszele	0,60	0,00	<b>0,60</b>
Singapur	9,40	0,00	<b>9,40</b>
Syria	0,11	0,00	<b>0,11</b>
Tajlandia	0,62	0,00	<b>0,62</b>
Tunezja	0,20	0,00	<b>0,20</b>
Turcja	5,63	0,00	<b>5,63</b>
Ukraina	14,03	6,69	<b>20,72</b>
USA	9,02	2,46	<b>11,49</b>
Wyspa Man	0,54	0,00	<b>0,54</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie	9,56	1,60	<b>11,16</b>
<b>Suma:</b>	<b>113,14</b>	<b>16,43</b>	<b>129,57</b>

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:
	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )		Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )	
DOLNOŚLĄSKIE	59 352,38	6 437,28	65 789,65	3 889,62	8 465,05	12 354,67
KUJAWSKO-POMORSKIE	7 415,01	1 040,01	8 455,02	1 343,47	327,69	1 671,16
LUBELSKIE	7 408,89	1 045,26	8 454,15	78,79	2 996,36	3 075,15
LUBUSKIE	8 348,03	434,25	8 782,28	254,03	16,62	270,65
ŁÓDZKIE	11 017,74	734,79	11 752,53	1 078,82	9 395,82	10 474,64
MAŁOPOLSKIE	57 945,39	7 170,28	65 115,67	3 343,52	6 205,74	9 549,26
MAZOWIECKIE	122 963,39	27 671,36	150 634,75	29 972,87	79 826,95	109 799,82
OPOLSKIE	5 337,45	222,71	5 560,17	128,30	1 253,57	1 381,87
PODKARPACKIE	4 376,99	514,65	4 891,64	94,68	23,10	117,78
PODLASKIE	4 140,67	614,09	4 754,77	227,75	85,23	312,98
POMORSKIE	19 909,89	1 070,37	20 980,25	2 339,26	688,25	3 027,51
ŚLĄSKIE	23 424,12	1 009,13	24 433,24	3 416,65	56,39	3 473,04
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1 625,55	364,22	1 989,77	50,87	263,31	314,18
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	5 001,77	598,65	5 600,42	1 225,71	674,36	1 900,07
WIELKOPOLSKIE	15 438,72	2 128,13	17 566,85	2 752,15	11 832,32	14 584,47
ZACHODNIOPOMORSKIE	18 188,79	3 986,33	22 175,12	4 150,71	135,07	4 285,78
<b>Suma:</b>	<b>371 894,78</b>	<b>55 041,49</b>	<b>426 936,27</b>	<b>54 347,20</b>	<b>122 245,82</b>	<b>176 593,03</b>
						<b>603 529,30</b>

**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 <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )		Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )		
Afganistan	69,48	0,00	<b>69,48</b>				<b>69,48</b>
Albania	201,69	0,00	<b>201,69</b>				<b>201,69</b>
Algieria	331,36	0,00	<b>331,36</b>				<b>331,36</b>
Argentyna	701,73	110,92	<b>812,65</b>				<b>812,65</b>
Armenia	1 271,45	231,38	<b>1 502,83</b>				<b>1 502,83</b>
Australia	1 003,86	128,72	<b>1 132,58</b>	417,27	0,00	<b>417,27</b>	<b>1 549,85</b>
Austria	7 532,26	1 150,41	<b>8 682,67</b>	1 660,30	605,53	<b>2 265,83</b>	<b>10 948,50</b>
Azerbejdżan	650,82	110,13	<b>760,95</b>				<b>760,95</b>
Bangladesz	121,99	0,00	<b>121,99</b>				<b>121,99</b>
Belgia	3 634,85	801,84	<b>4 436,69</b>	1 609,34	424,08	<b>2 033,42</b>	<b>6 470,12</b>
Bezpaństwowiec	116,89	29,92	<b>146,81</b>				<b>146,81</b>
Białoruś	19 974,81	2 857,32	<b>22 832,13</b>	375,36	105,97	<b>481,33</b>	<b>23 313,46</b>
Boliwia	85,11	26,77	<b>111,88</b>				<b>111,88</b>
Bośnia i Hercegowina	129,76	13,11	<b>142,87</b>				<b>142,87</b>
Brazylia	1 344,11	136,36	<b>1 480,47</b>				<b>1 480,47</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				381,61	0,00	<b>381,61</b>	<b>381,61</b>
Bulgaria	1 740,17	370,97	<b>2 111,14</b>	132,55	26,29	<b>158,84</b>	<b>2 269,98</b>
Chiny	9 380,24	1 919,45	<b>11 299,69</b>	0,00	460,48	<b>460,48</b>	<b>11 760,17</b>
Chorwacja	504,14	123,13	<b>627,27</b>				<b>627,27</b>
Cypr	404,50	94,77	<b>499,27</b>	4 256,47	5 739,22	<b>9 995,69</b>	<b>10 494,95</b>
Czechy	3 516,63	620,54	<b>4 137,16</b>	1 812,34	16 982,83	<b>18 795,17</b>	<b>22 932,34</b>
Dania	2 703,61	375,94	<b>3 079,54</b>	336,78	42,08	<b>378,86</b>	<b>3 458,40</b>
Egipt	1 130,84	538,38	<b>1 669,22</b>				<b>1 669,22</b>
Estonia	159,66	24,87	<b>184,53</b>	1 144,31	333,13	<b>1 477,44</b>	<b>1 661,98</b>
Filipiny	101,39	0,00	<b>101,39</b>				<b>101,39</b>
Finlandia	915,62	115,65	<b>1 031,27</b>	48,37	71,30	<b>119,67</b>	<b>1 150,94</b>
Francja	13 280,94	2 564,91	<b>15 845,86</b>	3 604,53	18 988,94	<b>22 593,47</b>	<b>38 439,32</b>
Gibraltar				185,43	45,92	<b>231,35</b>	<b>231,35</b>
Grecja	1 231,02	178,24	<b>1 409,27</b>				<b>1 409,27</b>
Gruzja	751,36	0,00	<b>751,36</b>				<b>751,36</b>
Gwatemala	22,71	0,00	<b>22,71</b>				<b>22,71</b>
Hiszpania	5 440,89	1 029,98	<b>6 470,87</b>	848,19	13 665,63	<b>14 513,82</b>	<b>20 984,69</b>
Holandia	5 701,98	541,80	<b>6 243,78</b>	1 193,08	27 341,98	<b>28 535,06</b>	<b>34 778,84</b>
Honduras	99,96	61,55	<b>161,50</b>				<b>161,50</b>
Hongkong	46,52	0,00	<b>46,52</b>				<b>46,52</b>
Indie	3 547,00	531,69	<b>4 078,70</b>				<b>4 078,70</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Indonezja	119,36	17,92	<b>137,28</b>				<b>137,28</b>
Irak	195,12	35,28	<b>230,40</b>				<b>230,40</b>
Iran	648,41	54,22	<b>702,63</b>	0,00	35,30	<b>35,30</b>	<b>737,93</b>
Irlandia	2 032,41	388,57	<b>2 420,98</b>	646,76	0,00	<b>646,76</b>	<b>3 067,74</b>
Islandia	91,18	0,00	<b>91,18</b>				<b>91,18</b>
Izrael	9 214,05	2 549,41	<b>11 763,45</b>	5 026,22	4 251,29	<b>9 277,51</b>	<b>21 040,96</b>
Japonia	893,40	122,38	<b>1 015,78</b>				<b>1 015,78</b>
Jordania	77,80	48,49	<b>126,29</b>	30,67	0,00	<b>30,67</b>	<b>156,96</b>
Kamerun	182,80	52,62	<b>235,42</b>				<b>235,42</b>
Kanada	2 443,28	422,14	<b>2 865,41</b>	644,74	0,00	<b>644,74</b>	<b>3 510,15</b>
Kazachstan	1 423,63	187,18	<b>1 610,81</b>				<b>1 610,81</b>
Kenia	201,15	24,15	<b>225,30</b>				<b>225,30</b>
Kirgistan	68,84	0,00	<b>68,84</b>				<b>68,84</b>
Kolumbia	407,41	154,91	<b>562,32</b>				<b>562,32</b>
Kongo	107,62	0,00	<b>107,62</b>				<b>107,62</b>
Korea Południowa	2 781,70	369,71	<b>3 151,41</b>	142,16	0,00	<b>142,16</b>	<b>3 293,57</b>
Kuba	82,39	30,09	<b>112,48</b>				<b>112,48</b>
Kuwejt	114,47	0,00	<b>114,47</b>				<b>114,47</b>
Liban	379,17	88,62	<b>467,79</b>				<b>467,79</b>
Libia	0,00	5,45	<b>5,45</b>				<b>5,45</b>
Lichtenstein				405,16	700,39	<b>1 105,55</b>	<b>1 105,55</b>
Litwa	3 976,92	614,85	<b>4 591,77</b>	135,26	0,00	<b>135,26</b>	<b>4 727,03</b>
Luxemburg	310,11	79,41	<b>389,52</b>	1 141,37	15 516,23	<b>16 657,60</b>	<b>17 047,12</b>
Łotwa	759,12	207,12	<b>966,24</b>	128,74	0,00	<b>128,74</b>	<b>1 094,98</b>
Mali	36,34	0,00	<b>36,34</b>				<b>36,34</b>
Malta	65,56	0,00	<b>65,56</b>	437,10	0,00	<b>437,10</b>	<b>502,66</b>
Maroko	229,20	29,67	<b>258,87</b>				<b>258,87</b>
Mauritius	173,93	0,00	<b>173,93</b>				<b>173,93</b>
Meksyk	466,45	21,40	<b>487,85</b>	76,82	0,00	<b>76,82</b>	<b>564,67</b>
Moldawia	360,11	42,65	<b>402,76</b>				<b>402,76</b>
Mongolia	557,04	225,94	<b>782,98</b>				<b>782,98</b>
Nepal	131,30	25,36	<b>156,66</b>				<b>156,66</b>
Niemcy	50 314,89	7 042,17	<b>57 357,06</b>	14 034,60	2 087,91	<b>16 122,51</b>	<b>73 479,57</b>
Nigeria	431,21	42,63	<b>473,84</b>				<b>473,84</b>
Norwegia	3 272,24	433,71	<b>3 705,95</b>	1 391,37	138,64	<b>1 530,01</b>	<b>5 235,96</b>
Nowa Zelandia	45,13	21,15	<b>66,28</b>				<b>66,28</b>
Pakistan	266,11	24,65	<b>290,76</b>				<b>290,76</b>
Panama				38,00	0,00	<b>38,00</b>	<b>38,00</b>
Peru	125,54	0,00	<b>125,54</b>				<b>125,54</b>
Portugalia	2 480,52	395,53	<b>2 876,05</b>	61,35	5 520,48	<b>5 581,83</b>	<b>8 457,88</b>
Republika Południowej Afryki	104,25	0,00	<b>104,25</b>				<b>104,25</b>
Rosja	12 445,53	1 973,23	<b>14 418,76</b>	112,70	24,17	<b>136,87</b>	<b>14 555,63</b>
Rumunia	3 374,81	551,15	<b>3 925,95</b>				<b>3 925,95</b>
Serbia	724,01	75,63	<b>799,64</b>				<b>799,64</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Singapur	190,07	0,00	<b>190,07</b>				<b>190,07</b>
Słowacja	3 097,71	374,38	<b>3 472,08</b>	261,09	0,00	<b>261,09</b>	<b>3 733,17</b>
Słowenia	660,70	151,29	<b>811,99</b>	44,40	20,26	<b>64,66</b>	<b>876,65</b>
Sudan	37,64	0,00	<b>37,64</b>				<b>37,64</b>
Syria	145,53	0,00	<b>145,53</b>	39,20	0,00	<b>39,20</b>	<b>184,73</b>
Szwajcaria	2 163,81	442,70	<b>2 606,51</b>	1 095,38	2 280,23	<b>3 375,61</b>	<b>5 982,12</b>
Szwecja	8 263,94	1 400,97	<b>9 664,91</b>	732,39	215,94	<b>948,33</b>	<b>10 613,24</b>
Tadżykistan	32,84	0,00	<b>32,84</b>				<b>32,84</b>
Tajlandia	59,40	0,00	<b>59,40</b>				<b>59,40</b>
Tajwan	472,01	56,02	<b>528,03</b>				<b>528,03</b>
Tunezja	463,06	35,19	<b>498,25</b>				<b>498,25</b>
Turcja	5 931,30	506,72	<b>6 438,01</b>	51,50	245,29	<b>296,79</b>	<b>6 734,81</b>
Turkmenistan	220,79	48,32	<b>269,11</b>				<b>269,11</b>
Ukraina	109 587,41	13 045,01	<b>122 632,42</b>	782,61	975,84	<b>1 758,45</b>	<b>124 390,87</b>
USA	6 915,55	1 010,97	<b>7 926,52</b>	258,70	343,76	<b>602,46</b>	<b>8 528,98</b>
Uzbekistan	142,41	28,15	<b>170,56</b>				<b>170,56</b>
Wenezuela	325,24	0,00	<b>325,24</b>				<b>325,24</b>
Węgry	2 429,04	289,11	<b>2 718,15</b>	40,03	0,00	<b>40,03</b>	<b>2 758,18</b>
Wielka Brytania	16 904,52	1 820,26	<b>18 724,78</b>	6 979,63	3 832,41	<b>10 812,04</b>	<b>29 536,82</b>
Wietnam	7 855,53	1 702,59	<b>9 558,12</b>				<b>9 558,12</b>
Włochy	15 973,95	3 052,91	<b>19 026,85</b>	775,85	701,32	<b>1 477,17</b>	<b>20 504,02</b>
Wyspa Man				103,10	54,00	<b>157,10</b>	<b>157,10</b>
Zimbabwe	58,54	30,79	<b>89,33</b>				<b>89,33</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie				724,38	468,96	<b>1 193,34</b>	<b>1 193,34</b>
<b>Suma:</b>	<b>371 894,78</b>	<b>55 041,49</b>	<b>426 936,27</b>	<b>54 347,20</b>	<b>122 245,82</b>	<b>176 593,03</b>	<b>603 529,30</b>

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

Miejscowość	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:		Suma
	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )	Liczba wpisów	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Liczba wpisów	
Gdańsk	9 309,67	745,87	32	710,76	126,20	2	836,96	18	10 892,50
Gdynia	3 638,44	116,46	10	457,30	342,94	4	800,24	12	4 555,14
Gorzów Wielkopolski	2 445,88	83,85	4						2 529,73
Kraków	51 958,68	6 905,40	273	3 222,87	6 059,84	20	9 282,71	53	68 146,78
Łódź	8 669,37	716,86	27	511,12	9 291,47	4	9 802,59	11	19 188,82
Poznań	9 094,43	1 875,75	50	2 014,89	9 936,62	14	11 951,51	47	22 921,69
Szczecin	5 563,81	600,94	17	2 843,27	15,53	1	2 858,80	25	9 023,55
Świnoujście	2 936,04	1 126,00	36						4 062,04
Warszawa	101 304,52	24 967,39	808	28 723,89	78 435,71	159	107 159,60	362	233 431,51
Wrocław	41 460,32	5 798,32	197	1 953,49	8 321,66	26	10 275,16	53	57 533,80
Zakopane	683,17	49,09	2	32,26	0,00	0	32,26	1	764,52
<b>Suma:</b>	<b>237 064,31</b>	<b>42 985,94</b>	<b>1456</b>	<b>40 469,85</b>	<b>112 529,97</b>	<b>230</b>	<b>152 999,82</b>	<b>582</b>	<b>433 050,07</b>

**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	Suma:
Afganistan	2						2
Albania	5						5
Algieria	6					4	10
Andora						1	1
Arabia Saudyjska						2	2
Argentyna	15						15
Armenia	28	1	13	5			47
Australia	23	1	1			5	30
Austria						467	467
Azerbejdżan	12	1	1				14
Bangladesz	3						3
Belgia	1					285	286
Bezpaństwowiec	3						3
Białoruś	440	27	13	11		6	497
Boliwia	2						2
Bośnia i Hercegowina	2	1					3
Brazylia	25	1	2				28
Brytyjskie Wyspy Dziewicze						6	6
Bułgaria						93	93
Chiny	190	10	24	3		19	246
Chorwacja						30	30
Cypr						283	283
Czechy						323	323
Dania						142	142
Egipt	22	5	1	6		1	35
Estonia						32	32
Filipiny	2				1		3
Finlandia						41	41
Francja	1					714	715
Gibraltar						3	3
Grecja						39	39
Gruzja	12			1		1	14
Gwatemala	1						1
Hiszpania						299	299
Holandia						907	907
Honduras	3						3
Hongkong	1						1
Indie	73	5	7	8		7	100
Indonezja	2	1	1				4
Irak	5		2			1	8
Iran	12					1	13
Irlandia						97	97
Islandia						4	4

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Izrael	224	21	1	2		65	313
Japonia	15	1		4			20
Jordania	2	1				1	4
Kamerun	4	1					5
Kanada	54	3		2		8	67
Kazachstan	32	2	1	1			36
Kenia	3	1					4
Kirgistan	2						2
Kolumbia	8	1					9
Kongo	2						2
Korea Południowa	46	2	2			20	70
Kuba	2	2		2			6
Kuwejt	1						1
Liban	9						9
Libia		1					1
Lichtenstein						5	5
Litwa						190	190
Luxemburg						429	429
Łotwa						35	35
Mali	1						1
Malta						21	21
Maroko	5	1					6
Mauritius	2						2
Meksyk	11					1	12
Moldawia	9	1	2	2			14
Mongolia	10	1	3				14
Nepal	4						4
Niemcy						1	3635
Nigeria	6	2					8
Norwegia						1	156
Nowa Zelandia	2						2
Pakistan	7		1				8
Panama	1					1	2
Peru	4						4
Portugalia						108	108
Przedsiębiorca EOG <sup>1</sup>						3	3
Republika Południowej Afryki	3		3	1			7
Rosja	255	22	18	9		8	312
Rumunia						119	119
Serbia	14	1	1				16
Seszele						2	2
Singapur	2					6	8
Słowacja						218	218
Słowenia						21	21
Sudan	1						1
Syria	3		1	1		2	7
Szwajcaria						126	126
Szwecja						349	349
Tadżykistan	1						1
Tajlandia	1					1	2



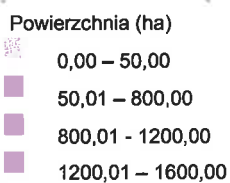
Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Tajwan	11						<b>11</b>
Tunezja	13					1	<b>14</b>
Turcja	109	2	7	5		18	<b>141</b>
Turkmenistan	5	1					<b>6</b>
Ukraina	2258	140	73	41	4	99	<b>2615</b>
USA	124	8		6	7	32	<b>177</b>
Uzbekistan	2	1	1				<b>4</b>
Wenezuela	3						<b>3</b>
Węgry						105	<b>105</b>
Wielka Brytania						974	<b>974</b>
Wietnam	147	11	26	5			<b>189</b>
Włochy						605	<b>605</b>
Wyspa Man	2					2	<b>4</b>
Zimbabwe	2						<b>2</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie	4					21	<b>25</b>
<b>Suma:</b>	<b>4317</b>	<b>280</b>	<b>205</b>	<b>115</b>	<b>14</b>	<b>11200</b>	<b>16131</b>

**Tabela 15: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości 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	10	14	24	77,45	72,23	149,69
KUJAWSKO-POMORSKIE	1	6	7	0,34	355,08	355,43
LUBELSKIE		5	5		31,32	31,32
LUBUSKIE	1	4	5	2,78	132,11	134,89
ŁÓDZKIE	4	7	11	15,45	46,93	62,38
MAŁOPOLSKIE	3	10	13	3,96	22,79	26,75
MAZOWIECKIE	4	38	42	0,78	186,01	186,79
OPOLSKIE	2	7	9	2,84	23,79	26,63
PODKARPACKIE		4	4		32,28	32,28
PODLASKIE		3	3		1,56	1,56
POMORSKIE	3	7	10	76,46	190,49	266,96
ŚLĄSKIE	2	15	17	0,84	32,46	33,29
ŚWIĘTOKRZYSKIE		2	2		65,69	65,69
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2	7	9	86,63	716,47	803,10
WIELKOPOLSKIE	6	8	14	9,23	1 586,61	1 595,84
ZACHODNIOPOMORSKIE	5	2	7	131,95	21,85	153,79
<b>Suma:</b>	<b>43</b>	<b>139</b>	<b>182</b>	<b>408,70</b>	<b>3 517,68</b>	<b>3 926,38</b>

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



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

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	0,03	93,00	<b>93,03</b>
Belgia		2,45	<b>2,45</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze		1,41	<b>1,41</b>
Bulgaria		1,37	<b>1,37</b>
Chiny		5,77	<b>5,77</b>
Chorwacja		0,86	<b>0,86</b>
Cypr		769,80	<b>769,80</b>
Czechy		160,51	<b>160,51</b>
Dania		26,80	<b>26,80</b>
Francja	0,10	25,96	<b>26,05</b>
Hiszpania	2,34	0,58	<b>2,92</b>
Holandia	28,08	94,62	<b>122,70</b>
Izrael	0,31	1,19	<b>1,50</b>
Luxemburg		25,28	<b>25,28</b>
Łotwa		0,55	<b>0,55</b>
Malta		29,23	<b>29,23</b>
Niemcy	335,05	2 168,74	<b>2 503,80</b>
Norwegia		21,96	<b>21,96</b>
Portugalia	0,72		<b>0,72</b>
Słowacja	1,49	1,71	<b>3,20</b>
Syria	0,17		<b>0,17</b>
Szwajcaria	5,42	0,41	<b>5,83</b>
Szwecja		3,48	<b>3,48</b>
Turcja		22,31	<b>22,31</b>
Ukraina	1,64	3,12	<b>4,76</b>
Wielka Brytania	17,53	52,28	<b>69,81</b>
Włochy	15,82	4,30	<b>20,12</b>
<b>Suma:</b>	<b>408,70</b>	<b>3 517,68</b>	<b>3 926,38</b>

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

Województwo	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	55,75	6,42	<b>62,17</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE		348,42	<b>348,42</b>
LUBELSKIE		4,19	<b>4,19</b>
LUBUSKIE	2,78	62,70	<b>65,47</b>
ŁÓDZKIE	4,27	16,28	<b>20,55</b>
MAŁOPOLSKIE	1,00	3,12	<b>4,12</b>
MAZOWIECKIE	0,03	11,05	<b>11,08</b>
PODKARPACKIE		13,47	<b>13,47</b>
POMORSKIE	4,68	172,09	<b>176,77</b>
ŚLĄSKIE		0,40	<b>0,40</b>
ŚWIĘTOKRZYSKIE		59,83	<b>59,83</b>
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	86,63	630,43	<b>717,05</b>
WIELKOPOLSKIE	4,79	1 548,96	<b>1 553,75</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	94,75		<b>94,75</b>
<b>Suma:</b>	<b>254,66</b>	<b>2 877,36</b>	<b>3 132,02</b>

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



Powierzchnia ha

■	0,01 - 10,00
■	10,01 - 50,00
■	50,01 - 200,00
■	200,01 - 1560,00

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	0,03	3,98	<b>4,01</b>
Bulgaria		1,36	<b>1,36</b>
Chorwacja		0,86	<b>0,86</b>
Cypr		674,31	<b>674,31</b>
Czechy		4,85	<b>4,85</b>
Dania		1,97	<b>1,97</b>
Francja		4,70	<b>4,70</b>
Holandia	3,03	38,23	<b>41,26</b>
Malta		4,19	<b>4,19</b>
Niemcy	228,43	2 117,14	<b>2 345,57</b>
Norwegia		9,19	<b>9,19</b>
Portugalia	0,72		<b>0,72</b>
Ukraina	0,28	2,95	<b>3,23</b>
Wielka Brytania	17,50	12,17	<b>29,67</b>
Włochy	4,68	1,46	<b>6,14</b>
<b>Suma:</b>	<b>254,66</b>	<b>2 877,36</b>	<b>3 132,02</b>

**Tabela 19: Powierzchnia nieruchomości gruntowych (w ha) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2018 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Algieria				0,00	0,44	<b>0,44</b>	<b>0,44</b>
Arabia Saudyjska				0,17	0,00	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>
Armenia	0,43	0,28	<b>0,71</b>				<b>0,71</b>
Australia	0,05	0,00	<b>0,05</b>				<b>0,05</b>
Austria	11,12	16,06	<b>27,18</b>	59,26	10,67	<b>69,93</b>	<b>97,11</b>
Belgia	0,87	1,27	<b>2,14</b>	19,64	2,44	<b>22,08</b>	<b>24,22</b>
Białoruś	1,22	1,20	<b>2,42</b>	0,09	0,00	<b>0,09</b>	<b>2,51</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				0,12	0,00	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>
Bułgaria	0,63	0,45	<b>1,08</b>				<b>1,08</b>
Chiny	1,48	0,24	<b>1,71</b>	1,09	0,00	<b>1,09</b>	<b>2,80</b>
Chorwacja				0,11	0,00	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>
Cypr				262,27	89,60	<b>351,88</b>	<b>351,88</b>
Czechy	0,56	1,05	<b>1,61</b>	13,29	2,18	<b>15,47</b>	<b>17,08</b>
Dania	0,42	4,06	<b>4,48</b>	37,26	21,95	<b>59,21</b>	<b>63,69</b>
Egipt	0,33	0,00	<b>0,33</b>				<b>0,33</b>
Estonia	0,12	0,02	<b>0,14</b>	9,84	0,00	<b>9,84</b>	<b>9,98</b>
Finlandia	0,13	0,00	<b>0,13</b>	9,11	0,00	<b>9,11</b>	<b>9,23</b>
Francja	3,20	5,95	<b>9,15</b>	168,92	0,10	<b>169,02</b>	<b>178,17</b>
Grecja	0,07	0,00	<b>0,07</b>				<b>0,07</b>
Gruzja	0,06	0,00	<b>0,06</b>				<b>0,06</b>
Hiszpania	0,21	0,39	<b>0,60</b>	7,00	0,00	<b>7,00</b>	<b>7,60</b>
Holandia	4,45	6,45	<b>10,91</b>	272,85	13,86	<b>286,71</b>	<b>297,62</b>
Indie	0,0007	0,0008	<b>0,0015</b>	0,57	0,00	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>
Irlandia	0,60	3,71	<b>4,31</b>	0,35	0,08	<b>0,43</b>	<b>4,75</b>
Izrael	0,02	0,00	<b>0,02</b>	2,04	0,00	<b>2,04</b>	<b>2,05</b>
Kanada				2,73	0,09	<b>2,82</b>	<b>2,82</b>
Korea Południowa				9,22	0,00	<b>9,22</b>	<b>9,22</b>
Litwa	0,92	0,005	<b>0,93</b>	0,95	0,00	<b>0,95</b>	<b>1,87</b>
Luxemburg	0,24	0,00	<b>0,24</b>	209,05	45,75	<b>254,80</b>	<b>255,04</b>
Łotwa	0,15	0,00	<b>0,15</b>	5,27	0,00	<b>5,27</b>	<b>5,42</b>
Malta				0,08	0,00	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>
Niemcy	44,67	133,96	<b>178,63</b>	139,56	19,66	<b>159,22</b>	<b>337,85</b>
Norwegia	1,24	0,89	<b>2,13</b>	5,29	0,10	<b>5,38</b>	<b>7,52</b>
Portugalia	0,92	0,50	<b>1,42</b>	17,70	0,00	<b>17,70</b>	<b>19,12</b>
Przedsiębiorca EOG <sup>1</sup>				0,08	0,00	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>
Rosja	0,19	0,58	<b>0,76</b>				<b>0,76</b>



Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Rumunia	0,53	1,99	<b>2,52</b>				<b>2,52</b>
Serbia	0,001	0,00	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
Seszele				0,60	0,00	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>
Singapur				0,12	0,00	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>
Słowacja	1,20	0,63	<b>1,83</b>	18,93	0,00	<b>18,93</b>	<b>20,76</b>
Słowenia				1,25	0,00	<b>1,25</b>	<b>1,25</b>
Syria	0,00	0,20	<b>0,20</b>				<b>0,20</b>
Szwajcaria	0,56	1,13	<b>1,69</b>	12,76	0,00	<b>12,76</b>	<b>14,45</b>
Szwecja	0,63	25,65	<b>26,28</b>	19,14	0,25	<b>19,40</b>	<b>45,68</b>
Tunezja				0,20	0,00	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
Turcja	1,24	0,00	<b>1,24</b>	1,63	0,00	<b>1,63</b>	<b>2,87</b>
Ukraina	4,62	1,64	<b>6,26</b>	5,74	5,88	<b>11,62</b>	<b>17,88</b>
USA	0,47	0,28	<b>0,75</b>	2,63	0,00	<b>2,63</b>	<b>3,38</b>
Węgry	0,002	0,00	<b>0,00</b>	13,08	0,00	<b>13,08</b>	<b>13,08</b>
Wielka Brytania	5,74	1,69	<b>7,43</b>	45,71	0,50	<b>46,21</b>	<b>53,64</b>
Wietnam	0,49	0,00	<b>0,49</b>				<b>0,49</b>
Włochy	0,57	1,34	<b>1,90</b>	20,23	0,21	<b>20,44</b>	<b>22,34</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie				9,56	0,00	<b>9,56</b>	<b>9,56</b>
<b>Suma:</b>	<b>90,35</b>	<b>211,64</b>	<b>301,99</b>	<b>1 405,49</b>	<b>213,76</b>	<b>1 619,25</b>	<b>1 921,24</b>

**Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych (w m<sup>2</sup>) nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2018 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )		Lokale mieszkalne (w m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (w m <sup>2</sup> )		
Armenia	278,31	28,93	<b>307,24</b>				<b>307,24</b>
Australia	235,56	0,00	<b>235,56</b>	48,10	0,00	<b>48,10</b>	<b>283,66</b>
Austria	1 790,03	220,01	<b>2 010,04</b>	186,81	85,23	<b>272,04</b>	<b>2 282,08</b>
Azerbejdżan	129,25	2,31	<b>131,55</b>				<b>131,55</b>
Belgia	293,44	244,96	<b>538,40</b>	207,20	27,86	<b>235,06</b>	<b>773,46</b>
Białoruś	3 157,30	536,21	<b>3 693,51</b>				<b>3 693,51</b>
Bośnia i Hercegowina	34,88	13,11	<b>47,99</b>				<b>47,99</b>
Brazylia	177,56	32,33	<b>209,89</b>				<b>209,89</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze				237,00	0,00	<b>237,00</b>	<b>237,00</b>
Bułgaria	574,65	154,50	<b>729,14</b>	132,55	26,29	<b>158,84</b>	<b>887,99</b>
Chiny	2 335,96	293,73	<b>2 629,69</b>	0,00	460,48	<b>460,48</b>	<b>3 090,17</b>
Chorwacja	39,40	0,00	<b>39,40</b>				<b>39,40</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Cypr				840,07	473,08	<b>1 313,14</b>	<b>1 313,14</b>
Czechy	797,07	133,05	<b>930,13</b>	264,55	4 573,01	<b>4 837,56</b>	<b>5 767,69</b>
Dania	869,85	195,27	<b>1 065,12</b>				<b>1 065,12</b>
Egipt	253,24	417,78	<b>671,02</b>				<b>671,02</b>
Finlandia	48,20	0,00	<b>48,20</b>	0,00	35,65	<b>35,65</b>	<b>83,85</b>
Francja	2 142,91	604,73	<b>2 747,64</b>	437,47	8 161,71	<b>8 599,18</b>	<b>11 346,82</b>
Gibraltar				185,43	0,00	<b>185,43</b>	<b>185,43</b>
Grecja	103,78	37,92	<b>141,70</b>				<b>141,70</b>
Gruzja	89,93	0,00	<b>89,93</b>				<b>89,93</b>
Hiszpania	966,49	258,61	<b>1 225,10</b>	204,78	4 957,06	<b>5 161,84</b>	<b>6 386,94</b>
Holandia	1 050,92	31,73	<b>1 082,65</b>	299,09	138,31	<b>437,40</b>	<b>1 520,05</b>
Indie	409,13	57,24	<b>466,37</b>				<b>466,37</b>
Indonezja	119,36	0,00	<b>119,36</b>				<b>119,36</b>
Iran	111,40	0,00	<b>111,40</b>				<b>111,40</b>
Irlandia	238,89	0,00	<b>238,89</b>				<b>238,89</b>
Izrael	908,09	472,77	<b>1 380,86</b>	3 780,93	3 624,33	<b>7 405,26</b>	<b>8 786,12</b>
Jordania				30,67	0,00	<b>30,67</b>	<b>30,67</b>
Kamerun	0,00	28,22	<b>28,22</b>				<b>28,22</b>
Kanada	280,73	92,29	<b>373,02</b>	644,74	0,00	<b>644,74</b>	<b>1 017,76</b>
Kazachstan	173,77	0,00	<b>173,77</b>				<b>173,77</b>
Kirgistan	32,10	0,00	<b>32,10</b>				<b>32,10</b>
Korea Południowa	209,58	59,58	<b>269,16</b>	73,90	0,00	<b>73,90</b>	<b>343,06</b>
Kuba	42,19	0,00	<b>42,19</b>				<b>42,19</b>
Liban	131,13	55,40	<b>186,53</b>				<b>186,53</b>
Libia	0,00	5,45	<b>5,45</b>				<b>5,45</b>
Lichtenstein				405,16	700,39	<b>1 105,55</b>	<b>1 105,55</b>
Litwa	365,33	25,38	<b>390,71</b>				<b>390,71</b>
Luxemburg	155,63	36,70	<b>192,33</b>	141,99	12 408,11	<b>12 550,10</b>	<b>12 742,44</b>
Łotwa	297,98	170,30	<b>468,27</b>				<b>468,27</b>
Mauritius	129,30	0,00	<b>129,30</b>				<b>129,30</b>
Meksyk	144,62	0,00	<b>144,62</b>				<b>144,62</b>
Nepal	88,40	0,00	<b>88,40</b>				<b>88,40</b>
Niemcy	8 952,72	1 085,26	<b>10 037,98</b>	9 185,80	23,73	<b>9 209,53</b>	<b>19 247,51</b>
Norwegia	547,74	40,38	<b>588,12</b>	128,94	0,00	<b>128,94</b>	<b>717,06</b>
Pakistan	90,64	0,00	<b>90,64</b>				<b>90,64</b>
Peru	36,40	0,00	<b>36,40</b>				<b>36,40</b>
Portugalia	288,02	89,74	<b>377,76</b>				<b>377,76</b>
Republika Południowej Afryki	22,73	0,00	<b>22,73</b>				<b>22,73</b>
Rosja	1 617,74	272,94	<b>1 890,68</b>	0,00	24,17	<b>24,17</b>	<b>1 914,84</b>
Rumunia	641,69	45,55	<b>687,24</b>				<b>687,24</b>
Serbia	125,31	26,94	<b>152,25</b>				<b>152,25</b>
Singapur	69,19	0,00	<b>69,19</b>				<b>69,19</b>
Słowacja	618,75	133,38	<b>752,13</b>				<b>752,13</b>
Słowenia	175,54	12,89	<b>188,43</b>	44,40	20,26	<b>64,66</b>	<b>253,09</b>
Szwajcaria	343,32	64,18	<b>407,50</b>	151,22	1 582,32	<b>1 733,54</b>	<b>2 141,04</b>
Szwecja	2 304,14	379,63	<b>2 683,77</b>				<b>2 683,77</b>

Tajwan	44,90	0,00	<b>44,90</b>				<b>44,90</b>
Tunezja	39,62	0,00	<b>39,62</b>				<b>39,62</b>
Turcja	1 043,68	9,40	<b>1 053,08</b>				<b>1 053,08</b>
Ukraina	13 482,31	2 022,40	<b>15 504,71</b>	358,86	237,48	<b>596,34</b>	<b>16 101,06</b>
USA	761,27	248,11	<b>1 009,38</b>	223,93	0,00	<b>223,93</b>	<b>1 233,31</b>
Wenezuela	178,01	0,00	<b>178,01</b>				<b>178,01</b>
Węgry	568,42	28,98	<b>597,39</b>				<b>597,39</b>
Wielka Brytania	2 263,58	275,02	<b>2 538,60</b>	2 482,74	507,10	<b>2 989,84</b>	<b>5 528,44</b>
Wietnam	1 128,07	144,57	<b>1 272,64</b>				<b>1 272,64</b>
Włochy	2 577,78	623,58	<b>3 201,36</b>	413,21	95,42	<b>508,63</b>	<b>3 709,99</b>
Wyspa Man				103,10	54,00	<b>157,10</b>	<b>157,10</b>
Zjednoczone Emiraty Arabskie				0,00	29,54	<b>29,54</b>	<b>29,54</b>
<b>Suma:</b>	<b>57 127,91</b>	<b>9 711,44</b>	<b>66 839,35</b>	<b>21 212,64</b>	<b>38 245,52</b>	<b>59 458,16</b>	<b>126 297,50</b>

**Tabela 21: Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości na podstawie transakcji dokonanych przed 1 stycznia 2018 r. (wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	2	4	<b>6</b>	0,04	91,65	<b>91,69</b>
Belgia		2	<b>2</b>		2,45	<b>2,45</b>
Brytyjskie Wyspy Dziewicze		2	<b>2</b>		1,41	<b>1,41</b>
Bułgaria		1	<b>1</b>		1,53	<b>1,53</b>
Chiny	1	2	<b>3</b>	0,09	5,77	<b>5,86</b>
Chorwacja		1	<b>1</b>		0,86	<b>0,86</b>
Cypr	1	21	<b>22</b>	0,01	285,82	<b>285,83</b>
Czechy		9	<b>9</b>		17,81	<b>17,81</b>
Dania		4	<b>4</b>		27,95	<b>27,95</b>
Filipiny	1		<b>1</b>	0,00		<b>0,00</b>
Francja	3	5	<b>8</b>	0,14	25,28	<b>25,42</b>
Hiszpania	5	1	<b>6</b>	0,30	0,58	<b>0,88</b>
Holandia	2	22	<b>24</b>	27,83	60,68	<b>88,51</b>
Izrael	1	1	<b>2</b>	0,31	1,19	<b>1,50</b>
Luxemburg		10	<b>10</b>		18,75	<b>18,75</b>
Łotwa		1	<b>1</b>		0,55	<b>0,55</b>
Malta		4	<b>4</b>		18,58	<b>18,58</b>
Meksyk		1	<b>1</b>		0,02	<b>0,02</b>

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2018 r.  
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Niemcy	14	16	30	205,36	1 790,75	1 996,11
Norwegia		2	2		21,96	21,96
Portugalia	1		1	0,74		0,74
Słowacja	1	1	2	1,49	1,71	3,20
Syria	1		1	0,17		0,17
Szwajcaria	1	1	2	4,74	0,41	5,15
Szwecja		1	1		3,48	3,48
Turcja		1	1		22,31	22,31
Ukraina	3	2	5	1,65	3,12	4,77
USA		1	1		0,00	0,00
Wielka Brytania	2	11	13	17,53	30,05	47,58
Włochy	6	5	11	6,95	4,28	11,23
<b>Suma:</b>	<b>44</b>	<b>131</b>	<b>173</b>	<b>267,37</b>	<b>2 438,93</b>	<b>2 706,30</b>

**UWAGA:**

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

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

## PODSUMOWANIE

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

W 2018 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **241** zezwoleń na nabycie **302** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **26,09 ha**.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2018	osoby fizyczne	234	25,08
	osoby prawne	3	0,40
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	4	0,61
	Razem	241	26,09

W ramach ww. liczby **241** zezwoleń **41** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni **14,19 ha**. Wśród **41** zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **2** zezwolenia dotyczyły nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **0,34 ha**.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2018	osoby fizyczne	41	14,19
	Razem	41	14,19

W latach 1990-2018 cudzoziemcy uzyskali 25 797 zezwoleń na nabycie nieruchomości **gruntowych** o łącznej powierzchni ok. 52 574 ha.

**Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 1990-2018**

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
<b>2018</b>	<b>241</b>	<b>26</b>
2017	224	23
2016	252	80
2015	341	461
2014	273	1036
2013	252	697
2012	318	1033
2011	309	1008
2010	264	808
2009	313	1758
2008	514	1285
2007	525	436
2006	532	575
2005	592	1786
2004	1065	2691
2003	1580	4718
2002	1595	4884
2001	1536	3629
2000	1478	3659
1999	2304	5142
1998	2189	4355
1997	2001	2942
1996	1454	2439
1995	1342	1952
1994	1291	1518
1993	967	2008
1992	876	705
1991	604	534
1990	565	398
<b>Razem</b>	<b>25 797</b>	<b>52 574</b>

W 2018 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **89 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5 668,63 m<sup>2</sup>** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej.

W omawianym roku wydano **5 zezwoleń** na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **6,82 ha** nieruchomości położonych w Polsce.

Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w latach 1996-2018 cudzoziemcy otrzymali 3394 zezwolenia w odniesieniu do 56 524 ha nieruchomości gruntowych.

**Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych, wydane w latach 1996-2018**

<b>Lata</b>	<b>Liczba zezwoleń</b>	<b>Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)</b>
<b>2018</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
2017	19	88
2016	7	36
2015	1	6
2014	16	24
2013	11	12
2012	11	23
2011	12	40
2010	10	57
2009	20	123
2008	14	39
2007	12	131

2006	20	74
2005	33	541
2004	172	7586
2003	400	7280
2002	440	8922
2001	372	6491
2000	389	5079
1999	452	8303
1998	381	4465
1997	293	6031
1996	304	1166
<b>Razem</b>	<b>3 394</b>	<b>56 524</b>

W 2018 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **8 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

Podstawą wydania decyzji odmownych było najczęściej niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, bądź brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia.

W latach 1990–2018 minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **3 874 decyzji odmownych**, przy liczbie ponad **29 tys. zezwoleń**. Decyzje negatywne stanowią zatem około 13 % wszystkich decyzji w tym zakresie.

Analizując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu należy stwierdzić, że analogicznie do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Powierzchnia nabytych przez tę grupę cudzoziemców nieruchomości gruntowych w roku 2018 r. stanowi ponad 96% powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim nieruchomości gruntowe przeznaczone pod inwestycje gospodarcze nabywane przez przedsiębiorców, a także na cele stałego zamieszkania na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich EOG, którzy żyją i pracują w Polsce.



Ponadto, z uwagi na fakt, że od 2004 r. obrót kapitałowy dla podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego jest wolny – w myśl wspólnotowej zasady swobody przepływu kapitału, liczba wydanych zezwoleń na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce od 2005 r. spadła. W 2018 r. wydano 5 takich zezwoleń.

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

Przedstawione dane statystyczne wskazują na utrzymujące się zainteresowanie kupnem ziemi na terenie RP przez obywateli Ukrainy. W 2018 r. otrzymali oni 177 zezwoleń, co stanowi około 73 % wszystkich zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych wydanych na rzecz osób fizycznych (w 2017 r. – około 50 %).

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2018 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **7 334** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **5 035,51 ha** (w tym 1 044 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 798,91 ha),
- na podstawie **9 197** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **603 529,30 m<sup>2</sup>**.

W 2018 r. zarejestrowano 182 transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 3 926,38 ha (w tym nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 3 132,02 ha).

Mając na uwadze zarejestrowane w 2018 r. transakcje nabycia nieruchomości gruntowych należy stwierdzić, że nabyte przez cudzoziemców grunty rolne i leśne w omawianym roku sprawozdawczym to ok. 16 % powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Ponadto w stosunku do roku 2017 zauważalny jest aktualnie spadek nabytych przez cudzoziemców gruntów rolnych o 345,11 ha.

Prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabytych i objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem oraz bez obowiązku uzyskania zezwolenia powinny pozwalać na monitorowanie tendencji w tym zakresie oraz analizę skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (osób fizycznych oraz przedsiębiorców reprezentujących zagraniczny kapitał) nabywaniem konkretnych rodzajów nieruchomości oraz 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.

Wskazać należy, iż 1 stycznia 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 2 grudnia 2016 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Nowelizacją tą rozszerzono katalog dokumentów, do przesyłania których zostały zobowiązane m.in. wydziały gospodarcze Krajowego Rejestru Sądowego, notariusze oraz organy administracji publicznej.

Zmiana ustawy miała m.in. na celu pozyskiwanie wszelkich informacji pochodzących z różnych źródeł o nabywaniu lub obejmowaniu udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości na terytorium RP. W związku z powyższym, znaczna część dokumentów dotyczących obrotu kapitałowego, które wpłynęły w latach 2017-2018 do MSWiA dotyczyła, zgodnie z założeniem ustawy, tożsamych transakcji. Wprowadzone nowe rozwiązania w efekcie skutkują zbudowaniem systemu pozyskiwania stosownych dokumentów i informacji, służącego do weryfikowania oraz monitorowania obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców, jednak mają wpływ na ilość wysyłanych do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji dokumentów.

W 2018 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **35 138** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. W porównaniu z rokiem 2017 odnotowano **33 %** wzrost liczby dokumentów, które wpłynęły do Ministra. W 2018 r. dokonano **16 713** wpisów do rejestru dotyczących nabycia nieruchomości, udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w tym **1** wpis dotyczący nabycia za zezwoleniem nieruchomości przez przedstawicielstwo dyplomatyczne przez cudzoziemców. Zakończono ad acta **24 401** dokumentów, z czego **22 868** w zakresie obrotu kapitałowego i **1 533** 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 2018 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwracam się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie.

**Minister**

**Spraw Wewnętrznych i Administracji**



**Joachim Brudziński**