



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Minister
Spraw Wewnętrznych i Administracji

S P R A W O Z D A N I E

Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji

z realizacji
w 2009 r.

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

Warszawa, marzec 2010 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 2009 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”**.

Sprawozdanie to zostało poprzedzone „Wstępem”, zawierającym ogólne informacje dotyczące przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ich wykonywania oraz podstawowe dane liczbowe za 2009 rok - w zestawieniu z danymi z lat poprzednich.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2009 r. zawiera szczegółowe informacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców (Część I) oraz dane statystyczne przedstawione w formie zestawień tabelarycznych (Część II).

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.

Wyrażam nadzieję, iż niniejsze - dwudzieste Sprawozdanie uzyska pozytywne stanowisko Wysokiej Izby.

* * *

SPIS TREŚCI

Wstęp	7
-------------	---

CZĘŚĆ I

Rozdział I

WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	16
---	-----------

1. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń	16
--	-----------

2. Zasady nabywania nieruchomości, akcji i udziałów	20
--	-----------

3. Kontrola ze strony sądów administracyjnych	27
--	-----------

Rozdział II

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2009	29
--	-----------

1. Nieruchomości gruntowe	30
--	-----------

2. Lokale	38
------------------------	-----------

3. Udziały i akcje	40
---------------------------------	-----------

Rozdział III

REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	42
---	-----------

1. Informacje ogólne	42
-----------------------------------	-----------

2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji	47
--	-----------

3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji	49
---	-----------

Rozdział IV

BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI	54
--	-----------

Rozdział V

Podsumowanie	61
---------------------------	-----------

CZĘŚĆ II

DANE STATYSTYCZNE

Rozdział I

ZEZWOLENIA Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (str. 65 – 87)	65
1. Nieruchomości gruntowe	
1.1 Nieruchomości gruntowe (powierzchnia wg województw).....	65
1.2 Nieruchomości gruntowe (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	66
2. Nieruchomości rolne i leśne	
2.1 Nieruchomości rolne i leśne (powierzchnia wg województw).....	69
2.2 Nieruchomości rolne i leśne (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	70
2.3. Nieruchomości leśne (powierzchnia wg województw).....	72
2.4. Nieruchomości leśne (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	73
3. Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych przez obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej	
3.1 Nieruchomości gruntowe (powierzchnia wg województw).....	74
3.2 Nieruchomości gruntowe (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	75
4. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej	
4.1 Nieruchomości rolne i leśne (powierzchnia wg województw).....	77
4.2 Nieruchomości rolne i leśne (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	78
5. Zezwolenia na nabycie nieruchomości stanowiących tzw. drugi dom	
5.1 Nieruchomości stanowiące tzw. drugi dom (powierzchnia wg województw).....	80
5.2 Nieruchomości stanowiące tzw. drugi dom (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	81
6. Lokale	
6.1 Lokale (powierzchnia wg województw).....	82
6.2 Lokale (powierzchnia i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	83

7. Udziały i Akcje w spółkach handlowych będących właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości	
7.1 Udziały i Akcje (powierzchnia nieruchomości gruntowych wg województw).....	84
7.2 Udziały i Akcje (powierzchnia nieruchomości gruntowych i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	85
7.3 Udziały i Akcje (powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych wg województw)	86
7.4 Udziały i Akcje (powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	87

Rozdział II

REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW (str. 88-117).

1. Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia	88
2. Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia	89
3. Powierzchnia nieruchomości gruntowych i lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia; wg województw	
powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych.....	90
powierzchnia nieruchomości leśnych.....	91
powierzchnia lokali	92
powierzchnia lokali dla wybranych miast.....	93
4. Powierzchnia nieruchomości gruntowych i lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia; wg kraju pochodzenia nabywcy	
powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych	95
powierzchnia nieruchomości leśnych.....	99
powierzchnia lokali	100
5. Liczba wpisów do rejestru dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia; wg podstawy prawnej i kraju pochodzenia nabywcy.....	104
6. Powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej; wg kraju pochodzenia nabywcy.....	109
7. Powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej; wg województw.....	111
8. Powierzchnia tzw. drugich domów nabytych przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego; wg kraju pochodzenia nabywcy.....	112

9. **Powierzchnia tzw. drugich domów nabytych przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego; wg województw.....**112
10. **Liczba wpisów do rejestru akcji i udziałów nabytych (objętych) przez cudzoziemców w spółkach z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości; wg kraju pochodzenia nabywcy i wg województw.....**113
11. **Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli lub objęli udziały lub akcje; wg kraju pochodzenia nabywcy i wg województw.....**116

WSTĘP

Problematykę obrotu nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców reguluje ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹, która ma charakter reglamentacyjny, wprowadza bowiem ograniczenia o charakterze publicznoprawnym dla cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce. Ustawa funkcjonuje w polskim obrocie prawnym w aktualnym brzmieniu od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, a ukształtowane na jej mocy zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców ugruntowały się w cywilnym porządku prawnym sfery obrotu nieruchomościami. Ustawa jest dostosowana do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności swobód europejskich przysługujących obywatelom i przedsiębiorcom państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem wyjątków ustanowionych w okresach przejściowych, dotyczących nabywania niektórych nieruchomości.

1 maja 2009 roku minęło 5 lat odkąd Polska stała się członkiem Unii Europejskiej. W związku z upływem okresu przejściowego wskazanego w art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców od 1 maja 2009 roku nie jest wymagane zezwolenie na nabycie tzw. „drugiego domu” przez obywateli państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Zniesienie wymogu uzyskania zezwolenia na nabycie „drugich domów” spowodowało spadek liczby wniosków składanych przez cudzoziemców o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, a w konsekwencji spadek liczby wydanych w 2009 roku zezwoleń (w 2008 r. Minister SWiA wydał 514 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych, w tym 106 na nabycie „drugiego domu”, a w 2009 r. wydał 313 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych, w tym tylko 14 zezwoleń na nabycie „drugiego domu”). Następstwem zwolnienia obywateli EOG i Konfederacji Szwajcarskiej z obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra SWiA na nabycie „drugiego domu” jest prawdopodobnie wzrost transakcji dotyczących zakupu nieruchomości gruntowych bez zezwolenia przez ww. grupę cudzoziemców o prawie 39 % w porównaniu z 2008 rokiem. Wzrosła natomiast powierzchnia nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami wydanymi w roku 2009. W zakresie zezwoleń wydanych w roku sprawozdawczym na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych należy wskazać, że zarówno liczba zezwoleń jak i powierzchnia lokali objętych tymi zezwoleniami kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2008. Liczba decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwalających na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości utrzymała się w 2009 r. na porównywalnym poziomie, natomiast wzrosła powierzchnia nieruchomości

¹ Dz. U z 2004r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.

posiadanych przez te spółki.

Liczba dokumentów dotyczących transakcji zawartych z cudzoziemcami, które wpłynęły w 2009 roku spadła w porównaniu z rokiem 2008 o prawie 9 %. Z rejestrów Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzonych dla nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku wydania zezwolenia wynika, że w 2009 r. spadła o prawie 2 % liczba wszystkich transakcji wpisanych do rejestrów nabycia nieruchomości przez cudzoziemców. W ramach dokonanych transakcji spadła o ok. 20 % powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców oraz zmalała o blisko 8 % liczba transakcji dotyczących nabycia nieruchomości gruntowych. Spadła również o ok. 8 % powierzchnia nabytych samodzielnych lokali mieszkalnych w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego, przy niemalże jednakowej liczbie transakcji dotyczących nabycia tych lokali. W przypadku lokali użytkowych odnotowano spadek o ok. 21 % w odniesieniu do powierzchni nabytych lokali użytkowych, liczba transakcji jednak wzrosła o blisko 13 %. W roku sprawozdawczym zarejestrowano również większą o prawie 19 % liczbę transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce.

Nie bez znaczenia jest fakt, że w roku 2009 odnotowano znaczną liczbę spraw, w których nadal prowadzone są postępowania wyjaśniające zmierzające do zbadania legalności nabycia lub uzyskania informacji niezbędnych do dokonania wpisu do rejestru, co miało bezpośredni wpływ na liczbę transakcji wpisanych do rejestrów.

Szczegółowe dane dotyczące skali zainteresowania nabyciem w 2009 r. przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce oraz zezwoleniami wydanymi w tym okresie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przedstawiono w Rozdziale II i III niniejszego Sprawozdania.

Zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców **nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia**, które wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wymaga także nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości w Polsce, w przypadkach, które określa art. 3e ust. 1 i 2 ustawy.

Ustawa wskazuje szereg wyłączeń i wyjątków od obowiązku uzyskania zezwolenia. Dotyczy to przypadków wyłączonych spod reżimu prawnego ustawy na podstawie art. 7 oraz wyjątków w stosowaniu przepisów ustawy, wymienionych w art. 8 ust. 1 (z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3) oraz wymienionych w art. 8 ust. 2 i 2a ustawy (związanych z obowiązkiem implementacji postanowień Traktatu Akcesyjnego, a także obowiązkiem bezpośredniego stosowania w polskim prawodawstwie pierwotnego prawa unijnego).

Nabycie nieruchomości wbrew przepisom ustawy, tj. bez wymaganego zezwolenia powoduje daleko idące konsekwencje prawne, dolegliwe w sferze obrotu nieruchomościami. Niezgodne z przepisami ustawy nabycie nieruchomości jest z mocy prawa nieważne. Stwierdzenia nieważności czynności prawnej w tym zakresie dokonuje sąd powszechny, zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy.

W części pierwszej Sprawozdania, dotyczącej nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w rozdziale I omówiono postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń oraz zasady nabywania nieruchomości z uwzględnieniem szczegółowo opisanych wyłączeń i wyjątków od obowiązku uzyskania zezwolenia. Wskazano także przesłanki, jakimi kieruje się Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji przy rozpatrywaniu wniosków cudzoziemców o wydanie zezwolenia.

1. Skala nabywania nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców na podstawie zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

W 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **395 zezwoleń** na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości (w tym lokali), akcji i udziałów.

A. Nieruchomości

W 2009 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie 313 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1 757,6938 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2009	osoby fizyczne	202	94,34
	osoby prawne	109	1 663,18
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	2	0,1738
	Razem	313	1 757,6938

W ramach ww. liczby 313 zezwoleń **195** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter i rolny i leśny) o łącznej powierzchni 1 612,63 ha. Wśród 195 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **30** zezwoleń dotyczyło wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 136,231 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2009	osoby fizyczne	89	81,859
	osoby prawne	106	1 530,771
	Razem	195	1 612,63

B. Lokale

W 2009 roku cudzoziemcy uzyskali **62 zezwolenia** Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji **na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 3 791,502 m²**. Wszystkie zezwolenia wydano na rzecz osób fizycznych.

C. Udziały i akcje

W 2009 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **20 zezwoleń** na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W ramach wymienionej liczby cudzoziemcy otrzymali zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających 122,83 ha nieruchomości na terenie Polski.

Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości			
Rok	Ilość zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości posiadanych przez spółki będące właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości (w ha)
2009	osoby prawne	8	54,12
	osoba fizyczna	12	68,71
	Razem	20	122,83

W ramach powyżej zilustrowanej ogólnej liczby zezwoleń na nabycie (objęcie) udziałów lub akcji, cudzoziemcy uzyskali 9 zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 51,15 ha.

W 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **145 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (w tym lokali), udziałów i akcji.

Przyczynami wydawania decyzji odmownych były najczęściej:

- a) niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, zgodnie z wymogami ustawy,
- b) niedostarczenie przez cudzoziemca materiału dowodowego, umożliwiającego Ministrowi ustalenie okoliczności faktycznych dających podstawę do wydania zezwolenia,
- c) sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (wydano 33 decyzje odmowne z uwagi na sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, co stanowi około 23 % wszystkich decyzji odmownych).

Porównanie liczby zezwoleń, a także powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniami, wydanymi przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w **2009 r.**, w stosunku do danych z lat poprzednich, przedstawiają się następująco:

**Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych
wydane w latach 1990-2009**

(zestawienie nie obejmuje zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości)

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2009	313	1.758
2008	514	1.285
2007	525	436
2006	532	575
2005	592	1.786
2004	1065	2.691
2003	1580	4.718
2002	1595	4.884
2001	1536	3.629

2000	1478	3.659
1999	2304	5.142
1998	2189	4.355
1997	2001	2.942
1996	1454	2.439
1995	1342	1.952
1994	1291	1.518
1993	967	2.008
1992	876	705
1991	604	534
1990	565	398
Razem	23323	47.414

**Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji
w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami
wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2009**

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości posiadanych przez spółki będące właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości (w ha)
2009	20	123
2008	14	39
2007	12	131
2006	20	74
2005	33	541
2004	172	7.586
2003	400	7.280
2002	440	8.922
2001	372	6.491
2000	389	6.031
1999	452	8.303
1998	381	5.079

1997	293	4.465
1996	304	1.166
Razem	3302	596.508

2. Rejestry nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców

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 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. Na podstawie art. 8 ust. 5 ustawy, Rada Ministrów 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. Nr 255, poz. 2556).

Wpisu do rejestrów dokonuje się na podstawie wypisu aktu notarialnego obejmującego czynność prawną, na mocy której cudzoziemiec nabył nieruchomość oraz nabył lub objął udziały lub akcje w spółce będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, odpisu prawomocnego orzeczenia sądu, mocą którego nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, a także odpisu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego nabycia albo objęcia udziałów lub akcji przez cudzoziemca.

A. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

Na podstawie zezwoleń cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania:

- **358** wszystkich nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **417,33 ha** (w tym osoby prawne - 98 nieruchomości o łącznej powierzchni 325,52 ha i osoby fizyczne - 260 nieruchomości o łącznej powierzchni 91,8 ha),
- **53** lokali o łącznej powierzchni **3 287,57 m²** (lokale za zezwoleniem nabyły wyłącznie osoby fizyczne).

W ramach ww. liczby 358 transakcji dotyczących nabycia nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **188** nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni **402,61 ha**, z czego osoby prawne nabyły

96 nieruchomości o powierzchni 323,45 ha, natomiast osoby fizyczne 92 nieruchomości o powierzchni 79,16 ha.

B. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

Bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra SWiA cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania:

- **3321** wszystkich nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **2 383,31 ha** (w tym osoby prawne - 1430 nieruchomości o łącznej powierzchni 2081,37 ha i osoby fizyczne - 1891 nieruchomości o łącznej powierzchni 301,94 ha),
- **4531** lokali o łącznej powierzchni **328 872,16 m²** (w tym osoby prawne - 380 lokali o łącznej powierzchni 100 970,77 m² i osoby fizyczne – 4151 lokali o łącznej powierzchni 227 901,39 m²).

W ramach ww. liczby 3321 transakcji dotyczących nabycia nieruchomości gruntów cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **218** nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **64,21 ha**, z czego osoby prawne nabyły 2 nieruchomości o powierzchni 0,29 ha, a osoby fizyczne 216 nieruchomości o powierzchni 63,92 ha.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli w 2009 r.:

- **3679** wszystkich nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **2 800,64 ha** (w tym 406 nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 466,82 ha i 70 tzw. drugich domów o powierzchni 7,95 ha),
- **4584** wszystkich lokali o łącznej powierzchni **332 159,73 m²**.

W 2009 roku zarejestrowano 257 transakcji nabycia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 4 739,9102 ha, (w tym nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 4 279,4929 ha).

Należy wskazać, iż dane zawarte w rejestrze dotyczącym transakcji zawartych na podstawie zezwolenia nie odpowiadają liczbie zezwoleń oraz powierzchni nieruchomości, objętych zezwoleniami Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, 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. Badanie legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów lub akcji

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne (art. 6 ust. 1 ustawy).

O nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca orzeka sąd na żądanie, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz każdej osoby mającej w tym interes prawny. Powództwo o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca może wnieść również prokurator. Orzeczenie o stwierdzeniu nieważności czynności prawnej dotyczącej nabycia nieruchomości przez cudzoziemca wydaje sąd cywilny.

W 2009 roku odnotowano 69 transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. W 44 sprawach wskutek działań podjętych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji strony umowy podjęły czynności, w wyniku których uzyskano stan zgodny z przepisami ustawy, natomiast w 25 sprawach Minister wystąpił do sądów z powództwem o orzeczenie nieważności z mocy prawa nabycia nieruchomości.

Ponadto należy zwrócić uwagę na zawarte wadliwie transakcje, które miały miejsce w 2008 r. lub w latach wcześniejszych, w stosunku do których stan zgodny z prawem został przywrócony w 2009 r. W sądach cywilnych w 2009 r. zapadło 40 wyroków, w tym 31 orzeczeń dotyczyło spraw wszczętych we wcześniejszych latach.

Szczegółowe omówienie zagadnień dotyczących badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów przedstawiono w Rozdziale IV niniejszego Sprawozdania.

CZĘŚĆ I

Rozdział I

Warunki nabywania nieruchomości przez cudzoziemców

1. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń.

Problematykę obrotu nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców regulują przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców². Zgodnie z art. 1 ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga co do zasady zezwolenia. Jest ono wydawane w formie decyzji administracyjnej, podlega zatem wszystkim rygorom prawnym wynikającym z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego³ (k.p.a.) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁴.

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

Postępowanie administracyjne w sprawie uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości wszczyna się na wniosek cudzoziemca. Artykuł 1a ust. 3 ustawy wskazuje, jakie informacje powinien zawierać taki wniosek (oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego, oznaczenie nabywanej nieruchomości, oznaczenie zbywcy, określenie formy prawnej nabycia nieruchomości, informację o celu i możliwości nabycia nieruchomości). Zgodnie z art. 1a ust. 4 ustawy cudzoziemiec ma obowiązek dołączyć do wniosku dokumenty potwierdzające okoliczności wskazane we wniosku oraz okoliczności potwierdzające jego więzi z Polską (patrz pkt 2 „Zasady nabywania nieruchomości”), o których mowa w ustępie drugim tego samego artykułu, a także inne dokumenty umożliwiające ustalenie prawidłowości nabycia nieruchomości.

² Ustawa ta została ostatnio znowelizowana ustawą z dnia 5 września 2008 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wejściem w życie Protokołu do Umowy między Wspólnotą Europejską i jej Państwami Członkowskimi, z jednej strony, a Konfederacją Szwajcarską, z drugiej strony, w sprawie swobody przepływu osób (Dz.U. z 2008r. Nr 180, poz. 1112) oraz ustawą z dnia 24 października 2008 r. o zmianie ustawy o cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2008r. Nr 216, poz. 1367).

³ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.

⁴ Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.

Na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 3f ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji określił w drodze rozporządzenia rodzaje dokumentów, szczegółowe informacje dotyczące okoliczności wskazanych we wniosku oraz wzory oświadczeń i wykazów składanych przez cudzoziemców w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie wydania zezwolenia (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości⁵).

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji 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 Spraw Wewnętrznych i Administracji, 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 w poszczególnych przypadkach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Sprzeciw jednego z nich oznacza niemożność wydania decyzji pozytywnej, gdyż decyzja pozytywna wydana przy sprzeciwie choćby jednego z wymienionych Ministrów byłaby prawnie wadliwa.

Sprzeciw Ministra Obrony Narodowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi następuje, zgodnie z art. 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 Ministra Obrony Narodowej może wystąpić z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

W celu zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego⁶, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy, przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

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

⁵ Dz.U. Nr 94, poz. 925 i z 2006 r. Nr 226 poz. 1653

⁶ Art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a.

zgodne z interesem państwa.

Oprócz obligatoryjnego wystąpienia do Ministra Obrony Narodowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w toku postępowania administracyjnego prowadzonego w sprawie o doniosłym znaczeniu gospodarczym lub społecznym, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, przy pomocy właściwych organów administracji rządowej, może dokonać stosownego sprawdzenia, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy. Ponadto na podstawie art. 2a ustawy Minister może zwrócić się do innych niż określone w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy organów administracji publicznej, organizacji zawodowych i instytucji państwowych z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie udzielenia cudzoziemcowi zezwolenia oraz o przekazanie dokumentów i informacji (w szczególności zawartych w rejestrze gruntów), niezbędnych do realizacji zadań, o których mowa w art. 1 ust. 1, art. 3e oraz w art. 8 ust. 4 ustawy.

Na podstawie powołanych przepisów, organ może zatem dokonać sprawdzenia albo zwrócić się z prośbą o wyrażenie opinii między innymi do:

- 1) Ministra Gospodarki,
- 2) Ministra Finansów,
- 3) Ministra Pracy i Polityki Społecznej,
- 4) Ministra Skarbu Państwa,
- 5) Ministra Środowiska,
- 6) Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- 7) Komendanta Głównego Straży Granicznej,
- 8) właściwych wojewodów,

a także:

- 1) właściwych konserwatorów zabytków,
- 2) właściwych jednostek samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa),
- 3) właściwych jednostek samorządu rolniczego,
- 4) 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 wiarygodności wnioskodawcy, a także zgodności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z interesem państwa oraz słusznym interesem społecznym. W praktyce ukształtowano zasadę, że w każdej sprawie dotyczącej wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnej, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zasięga opinii Ministra Środowiska.

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

Dodać należy, iż występujący często brak podstawowych informacji we wnioskach cudzoziemców o uzyskanie zezwolenia, jak również niezłożenie kompletu wymaganej dokumentacji, ma ogromny wpływ na termin rozpatrywania tych spraw przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Przyczyną przedłużania się postępowania jest także brak reakcji stron lub ich pełnomocników na wezwania organu do uzupełnienia informacji i dowodów niezbędnych do wydania ostatecznego rozstrzygnięcia.

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, ale bez obowiązku występowania o wydanie opinii do Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W art. 1 ust. 1b ustawy jednoznacznie wskazano, że odmowa wydania zezwolenia nie wymaga wystąpienia do Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Tego rodzaju tryb postępowania może jednak wystąpić wyłącznie w sytuacji, gdy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, w zakresie swoich kompetencji, stwierdzi jednoznaczne przesłanki uzasadniające wydanie decyzji odmownej.

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

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 traci moc prawną. Przedłużenie ważności zezwolenia nie jest dopuszczalne, a uprawnienie wynikające z zezwolenia nie może zostać przeniesione pomiędzy podmiotami.

Fakt posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości nie uprawnia do nabycia

nieruchomości innej niż wskazana w decyzji. Uprawnienie płynące z zezwolenia dotyczy określonego podmiotu oraz konkretnie oznaczonej nieruchomości. Decyzję zezwalającą na nabycie nieruchomości w Polsce cudzoziemiec ma obowiązek przedłożyć przy sporządzaniu umowy nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego. Stanowi ona warunek prawny ważności dokonanej czynności prawnej.

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 innych ustaw. Zezwolenie nie zwalnia także od obowiązku zachowania wymogów określonych przepisami odrębnych ustaw. Udzielone cudzoziemcowi zezwolenie nie powoduje przyznania mu żadnych innych praw, poza prawem bycia potencjalnym nabywcą nieruchomości. Nie rodzi ono również żadnych innych praw i obowiązków po stronie zbywcy, poza prawem, ale nie obowiązkiem, zbycia nieruchomości cudzoziemcowi, który uzyskał zezwolenie. Zezwolenie zatem umożliwia cudzoziemcowi nabycie nieruchomości na zasadach prawa cywilnego, jakie obowiązują obywateli polskich.

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. Najczęściej Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji określa warunki specjalne w sprawach dotyczących wydania zezwolenia na nabycie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Warunki te dotyczą w szczególności spełnienia przez wnioskodawcę ciężących na nim obowiązków wynikających z regulacji zawartych w przepisach Kodeksu spółek handlowych, np. podjęcia określonych uchwał Zgromadzeń Wspólników bądź Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy.

2. Zasady nabywania nieruchomości, akcji i udziałów

Cudzoziemiec będący osobą fizyczną, ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości winien wykazać więzi łączące go z Rzeczpospolitą Polską.

Zgodnie z art. 1a ust. 2 ustawy, okolicznościami potwierdzającymi więzi cudzoziemca z RP są w szczególności:

- 1) posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- 2) zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem RP,
- 3) posiadanie zezwolenia na zamieszkanie na czas oznaczony z wyłączeniem zezwolenia udzielonego na podstawie art. 53a ust. 2 ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o cudzoziemcach (Dz.U. z 2006 r. Nr 234, poz. 1694 z późn. zm.), zezwolenia na

- osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich,
- 4) członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców wymienionych w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy,
 - 5) wykonywanie na terytorium RP działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Na potrzeby działalności statutowej o wydanie zezwolenie na nabycie nieruchomości na terytorium RP mogą ubiegać się także:

- 1) osoby prawne z siedzibą za granicą,
- 2) nieposiadające osobowości prawnej spółki cudzoziemskich osób fizycznych lub prawnych, utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- 3) osoby prawne i spółki handlowe nie posiadające osobowości prawnej, mające siedzibę na terytorium RP, kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemskie osoby fizyczne lub spółki.

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. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)⁷.

Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego⁸. Przepisy ustawy 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.

Ustawodawca w przepisach ustawy wskazuje również powierzchnię nieruchomości, która może zostać nabyta przez cudzoziemca. Zgodnie z art. 1a ust. 5 ustawy, powierzchnia

⁷ Zgodnie z art. 4 § 1 pkt 4 Ksh spółka dominująca to spółka handlowa w przypadku gdy: (...)

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.

⁸ Nabycie współwłasności nieruchomości lub współużytkowania wieczystego gruntu jest również nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy (wyrok NSA z dnia 25 lutego 2002r., sygn. akt V S.A. 1909/01).

nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku nabycia nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej, powierzchnia powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w aktualnym brzmieniu ustala obiektywne, przejrzyste i stabilne kryteria wydawania zezwoleń. Stan prawny po nowelizacji, która miała miejsce w 2004 r. w związku z akcesją Polski do Unii Europejskiej, w istotny sposób ograniczył uznanie administracyjne (pozostawiając jednak pewien jego margines), bowiem, stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy, zezwolenie jest wydawane 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, a nadto cudzoziemiec wykaże jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.

A. Wyłączenia i wyjątki w stosowaniu przepisów ustawy

Przepisów ustawy nie stosuje się w sytuacjach określonych w art. 7 ustawy, tj.

- 1) przekształcenia spółki handlowej,
- 2) nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego⁹,
- 3) 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 2004r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.).

Ustawodawca przewidział również w art. 8 ust. 1 szereg wyjątków o charakterze podmiotowym i podmiotowo-przedmiotowym, na podstawie których cudzoziemiec zwolniony jest z obowiązku uzyskania zezwolenia, przy czym wyjątki te nie mają zastosowania, jeżeli nieruchomość położona jest w strefie nadgranicznej lub nabywana jest nieruchomość rolna o powierzchni przekraczającej 1 ha (art. 8 ust. 3).

Nie wymaga uzyskania zezwolenia:

- 1) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁰,

⁹ Ustawa ma jednak zastosowanie w przypadku dziedziczenia testamentowego przez osoby nieuprawnione do dziedziczenia ustawowego.

¹⁰ Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.;

- 1a) 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,
- 2) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich,
- 3) nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków,
- 4) nabycie 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,
- 5) nabycie przez podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 (osoba prawna lub spółka handlowa z siedzibą w Polsce będąca „cudzoziemcem”), na jego cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,
- 6) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- 7) nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną określoną w art. 1 ust. 2 pkt 4 akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Z uwagi na obowiązek implementacji postanowień Traktatu Akcesyjnego, a także obowiązek bezpośredniego stosowania w polskim prawodawstwie pierwotnego prawa unijnego, znowelizowana ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - w myśl zasady swobody przepływu kapitału - wyłącza obowiązek uzyskania zezwolenia przez obywateli lub przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, poza wyjątkami wymogu uzyskania zezwolenia, wynikającymi z wynegocjowanych okresów przejściowych na nabycie niektórych nieruchomości. Na mocy nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadzonej ustawą z dnia 5 września 2008 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wejściem w życie Protokołu do Umowy między Wspólnotą Europejską i jej Państwami Członkowskimi, z jednej strony, a Konfederacją Szwajcarską, z drugiej strony, w sprawie swobody przepływu osób, która weszła w życie 25 września 2008 r.¹¹, katalog podmiotów zwolnionych

¹¹ Zobacz przypis nr 2.

z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości z wyjątkami wskazanymi w ustawie został rozszerzony o obywateli i przedsiębiorców Konfederacji Szwajcarskiej.

Art. 8 ust. 2 wskazuje, iż nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami 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 RP do Unii Europejskiej,
- 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia RP do Unii Europejskiej.

Oznacza to *a contrario*, że każde nabycie przez wskazane podmioty nieruchomości nie-rolnej i nie-leśnej oraz nie będącej tzw. „drugim domem” nie wymaga zezwolenia.

W odniesieniu do nieruchomości rolnych, w zależności od ich położenia, w przypadkach, gdy nabywana nieruchomość jest dzierżawiona 7 lat albo 3 lata, a umowa dzierżawy zawarta jest z datą pewną, cudzoziemiec – obywatel państwa członkowskiego EOG lub obywatel Szwajcarii dzierżawiący taką nieruchomość, może nabyć ją bez zezwolenia, ale pod warunkiem, że we wskazanym okresie prowadził na niej osobiście działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwał na terytorium RP (art. 8 ust. 2a pkt 1 ustawy). Natomiast zezwolenie na nabycie „drugiego domu” nie jest wymagane, jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje 4 lata na terytorium RP, bądź „drugi dom” nabywa celem świadczenia usług turystycznych (art. 8 ust. 2a pkt 2 ustawy). Zwolnienie dotyczące nabycia „drugiego domu” w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych nie obejmuje obywateli Konfederacji Szwajcarskiej.

Literalne brzmienie art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wskazuje, że beneficjentami zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości na mocy postanowień tego przepisu są m. in. obywatele lub przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Tymczasem zgodnie z wyrażoną w art. 63 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej zasadą swobody przepływu kapitału, fakt nieprowadzenia działalności gospodarczej przez osobę prawną z siedzibą na terytorium innego państwa członkowskiego EOG nie jest kryterium mogącym ograniczyć możliwość korzystania przez taką osobę prawną ze swobody przepływu kapitału. Wszelkie ograniczenia w swobodnym przepływie kapitału wewnątrz Wspólnoty są określone w art. 65 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i przesłanki tam wymienione nie uzależniają możliwości korzystania ze swobody przepływu kapitału od gospodarczego charakteru prowadzonej działalności przez osobę prawną. W orzeczeniu w połączonych sprawach C-358/93 oraz C-416/93 Bordessa Trybunał Sprawiedliwości WE wyraźnie stwierdził bezpośrednią skuteczność art. 56 TWE (obecnego art. 63 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej) w krajowym porządku prawnym. Zgodnie z powyżej

przedstawioną interpretacją, zgodną z opinią Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej, podmioty prawne z siedzibą na terytorium EOG nieprowadzące działalności gospodarczej (np. stowarzyszenia czy fundacje) są beneficjentami zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości na mocy postanowień art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Zakres przedmiotowy artykułu 8 ust. 2 ustawy dotyczy wyłącznie nieruchomości rolnych, leśnych oraz „drugich domów”. Zgodnie z art. 1 ust. 5 ustawy nabyciem drugiego domu jest nabycie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Nie dotyczy to nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wspomniana regulacja dotyczy wyłącznie osób fizycznych – obywateli państw – stron umowy o EOG albo Konfederacji Szwajcarskiej. Stosowanie przepisów znowelizowanej ustawy w praktyce ujawniło trudności interpretacyjne związane z wprowadzonym nowym pojęciem „nabycia drugiego domu”, którego definicja została skonstruowana w czasie procesu negocjacyjnego związanego z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Należy jednak podkreślić, że zarówno opinie doktryny, jak i orzecznictwo sądów powszechnych, nadają w większości przypadków pojęciu „drugiego domu” takie znaczenie, jakie nadaje mu organ w procesie wydawania zezwoleń na nabycie nieruchomości czy w procesie badania legalności nabycia nieruchomości bez zezwolenia.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż od dnia 1 maja 2009 roku obywatele państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej mogą nabywać nieruchomości stanowiące tzw. „drugie domy” bez zezwolenia, ponieważ upłynął 5-letni okres przejściowy wskazany w ustawie.

B. Instytucja promesy

Art. 3d ustawy 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 bez obowiązku legitymowania się zezwoleniem. 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 rolnej lub

leśnej. Wówczas zezwolenie udzielane jest spółce po jej zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3c ustawy, co oznacza, że jest ona decyzją administracyjną i tak samo jak w przypadku zezwolenia, wydawana jest po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego.

Okres ważności promesy wynosi 1 rok od dnia wydania (art. 3d ust. 2 ustawy). W okresie ważności promesy organ nie może odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 3d ust. 4 ustawy).

Promesa określa warunki, po spełnieniu których cudzoziemiec może ubiegać się o uzyskanie zezwolenia. Zezwolenie udzielane w następstwie promesy wydawane jest w terminie możliwie najkrótszym.

W odniesieniu do promesy stosuje się także przepisy dotyczące zaskarżania decyzji. W razie odmowy udzielenia promesy cudzoziemiec może w terminie 14 dni zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Przysługują mu ponadto nadzwyczajne środki odwoławcze od decyzji ostatecznych przewidziane w k.p.a. oraz możliwość zaskarżania decyzji do sądu administracyjnego.

C. Zasady nabywania udziałów i akcji

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców reglamentuje także obrót (z udziałem cudzoziemców) akcjami i udziałami spółek handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce w dwóch przypadkach, wskazanych w art. 3e ustawy:

- 1) nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli w ich wyniku spółka, będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium RP stanie się spółką kontrolowaną,
- 2) nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium RP, wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

Ta generalna zasada nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości wyłączonej spod obowiązku uzyskania zezwolenia.

Do zezwoleń na nabycie (objęcie) udziałów lub akcji stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3d ustawy.

Należy podkreślić, że na podstawie art. 8 ust 2 ustawy, cudzoziemcy – obywatele i przedsiębiorcy państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, nie mają obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach z siedzibą na terytorium RP, będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości (zgodnie z wynikiem negocjacji akcesyjnych związanych z przystąpieniem Polski do UE, ograniczenia w swobodzie przepływu kapitału ujęte są wyczerpująco w art. 8 ust. 2 ustawy). W związku z tym po dniu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej znacząco zmalała liczba zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji, które stanowią tylko 5 % wszystkich zezwoleń wydanych w roku 2009.

3. Kontrola ze strony sądów administracyjnych

Zgodnie z art. 3 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi¹², sądy te (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 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (jako właściwy) rozpatrzył ostatecznie 3 skargi na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydane na podstawie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W jednej sprawie Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę na decyzję organu zezwalającego. W dwóch pozostałych sąd wydał postanowienie o odrzuceniu skargi.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2009 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego) na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych (od 1997 r. - Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji):

- 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),

¹² Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.

- 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).

Ogółem, w latach 1991 – 2009, złożono 169 skarg do NSA (w tym od 2004 r. do WSA) na 36.849 decyzji wydanych w tych latach przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, co oznacza, że jedynie 0,46 % wydanych decyzji zostało zaskarżonych.

Rozdział II

Skala zainteresowania cudzoziemców nabywaniem nieruchomości w roku 2009¹³

W 2009 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **550** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **520** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **30** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie **971** rozstrzygnięć administracyjnych na rzecz cudzoziemców, w tym **39** rozstrzygnięć dotyczących nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego.

W ramach wyżej wymienionej liczby rozstrzygnięć administracyjnych, wydano:

- 395 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych, lokali , udziałów i akcji,
- 4 promesy,
- 145 decyzji odmownych,
- 16 decyzji zmieniających,
- 208 decyzji umarzających,
- 2 decyzje uchylające,
- 22 decyzje utrzymujących w mocy decyzje zaskarżone przez stronę w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Ponadto wydano 179 postanowień (m. in. o zawieszeniu i podjęciu zawieszzonego postępowania albo o przedłużeniu terminu na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **395** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- 313 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych,
- 62 zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 20 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

¹³ Szczegółowe zestawienia tabelaryczne, dotyczące skali zainteresowania cudzoziemców nabywaniem nieruchomości w Polsce na podstawie zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, przedstawiono w części II Sprawozdania, Rozdział I – Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (s. 65-87).

W 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie 145 decyzji odmawiających cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali, udziałów i akcji.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską. Inne podyktowane były niedostarczeniem przez cudzoziemców materiału dowodowego, co uniemożliwiło Ministrowi ustalenie okoliczności faktycznych. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych - 33 decyzje odmowne zostały wydane z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

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 2009 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **313** zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **1 757,6938 ha**.

Osoby prawne otrzymały **109** zezwoleń na łączną powierzchnię **1 663,18 ha** nieruchomości, natomiast osoby fizyczne - **202** zezwolenia na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **94,341 ha**. Dodatkowo **2** zezwolenia na łączną powierzchnię **0,1738 ha** wydano na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych w Polsce.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|--|---|
| 1) opolskim
(708,17 ha), | 4) lubuskim
(86,00 ha), |
| 2) dolnośląskim
(459,71 ha), | 5) zachodniopomorskim
(79,68 ha), |
| 3) pomorskim
(90,21 ha), | 6) mazowieckim
(78,16 ha). |

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

- | | |
|--|--|
| 1) opolskim
(706,35 ha), | 4) lubuskim
(78,85 ha), |
| 2) dolnośląskim
(450,74 ha), | 5) zachodniopomorskim
(76,9 ha), |
| 3) pomorskim
(87,82 ha), | 6) świętokrzyskim
(72,85 ha). |

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

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1) mazowieckim
(36,69 ha), | 3) dolnośląskim
(8,97 ha), |
| 2) podlaskim
(9,67 ha), | 4) lubuskim
(7,15 ha). |

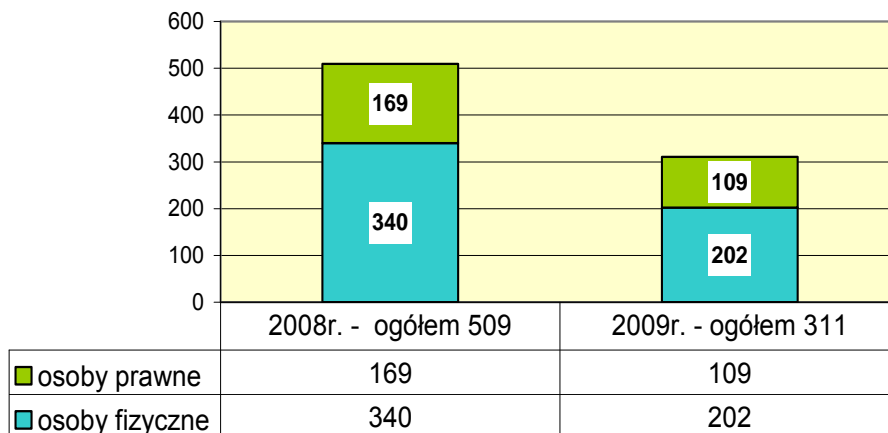
Wśród cudzoziemców, którzy uzyskali zezwolenie (osób fizycznych i osób prawnych łącznie) najczęściej reprezentowane było obywatelstwo i kapitał:

- 1) **niemiecki** (49 zezwoleń w odniesieniu do 90,153 ha nieruchomości),
- 2) **ukraiński** (41 zezwoleń w odniesieniu do 19,064 ha nieruchomości),
- 3) **holenderski** (27 zezwoleń w odniesieniu do 1 291,292 ha nieruchomości),
- 4) **rosyjski** (20 zezwoleń w odniesieniu do 10,56 ha nieruchomości),
- 5) **austriacki** (17 zezwoleń w odniesieniu do 9,294 ha nieruchomości),
- 6) **francuski** (15 zezwoleń w odniesieniu do 9,811 ha nieruchomości),
- 7) **białoruski** (14 zezwoleń w odniesieniu do 5,423 ha nieruchomości).

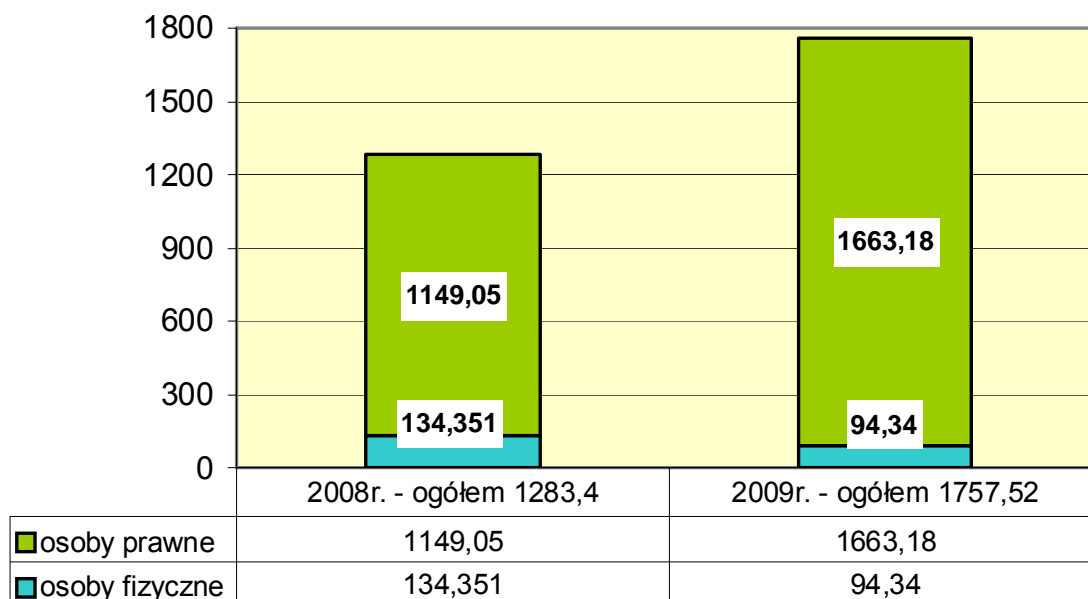
Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń podmioty niemieckie należy uznać za zdecydowanie dominujące. W ramach 311 zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2009, prawie 16% zezwoleń uzyskały podmioty niemieckie. Kapitał holenderski dominował natomiast w odniesieniu do powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniem – 73% wszystkich nieruchomości¹⁴, co do których wydano zezwolenie. Natomiast wśród podmiotów spoza EOG zdecydowanie dominował kapitał ukraiński – 41 zezwoleń.

¹⁴ W omawianym okresie sprawozdawczym spółkom z kapitałem holenderskim wydano zezwolenia na nabycie nieruchomości o dużej powierzchni w drodze łączenia spółek.

**Liczba zezwoleń wydanych w latach 2008-2009
na nabycie nieruchomości gruntowych**



**Powierzchnia nieruchomości (w ha) objętych zezwoleniami
na nabycie nieruchomości wydanymi w latach 2008-2009**



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

W roku 2009 cudzoziemcy – **osoby fizyczne będące obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego** (zwani w dalszej części niniejszego rozdziału obywatelami państw członkowskich EOG), uzyskali **75** zezwoleń

na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **54,598 ha**, w ramach **202** zezwoleń udzielonych w tym okresie wszystkim osobom fizycznym.

Obywatele państw członkowskich EOG zainteresowani byli głównie uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości położonych w województwach: **mazowieckim** (19,71 ha), **dolnośląskim** (7,59 ha), **wielkopolskim** (5,69 ha), **lubuskim** (5,01 ha), **małopolskim** (4,68 ha).

Spośród cudzoziemców – obywateli państw członkowskich EOG o uzyskanie zezwolenia najczęściej występowali obywatele:

- a) **Niemiec** (26 zezwoleń w odniesieniu do 7,94 ha nieruchomości),
- b) **Austrii** (14 zezwoleń w odniesieniu do 3,853 ha nieruchomości),
- c) **Francji** (7 zezwoleń w odniesieniu do 1,49 ha nieruchomości),
- d) **Holandii** (7 zezwoleń w odniesieniu do 7,8 ha nieruchomości).

W ramach **75** zezwoleń udzielonych obywatelom państw członkowskich EOG na nabycie nieruchomości, **14**¹⁵ zezwoleń dotyczyło nabycia nieruchomości stanowiących tzw. „drugie domy” o łącznej powierzchni **1,857 ha**. Pozostałe zezwolenia dotyczyły nabycia nieruchomości rolnych i leśnych.

Obywatele państw członkowskich EOG zainteresowani byli nabyciem tzw. „drugiego domu” głównie w województwach: **małopolskim** (0,614 ha), **lubelskim** (0,304 ha), **mazowieckim** (0,280 ha), **lubuskim** (0,226 ha).

O uzyskanie zezwolenia na nabycie tzw. „drugiego domu” występowali obywatele: **Niemiec** (6 zezwoleń), **Austrii** (3 zezwolenia), **Szwecji** (2 zezwolenia) oraz **Czech, Francji i Włoch** (po 1 zezwoleniu).

Powyższe dane wskazują na fakt, iż w omawianym okresie sprawozdawczym, w ramach **202** zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości, 37 % zezwoleń uzyskali obywatele państw członkowskich EOG.

W 2009 r. cudzoziemcy – **osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej**, w ramach **109** zezwoleń na nabycie nieruchomości udzielonych wszystkim osobom prawnym, uzyskali **106** zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **1 530,7708 ha**, co stanowi ponad 97 % wszystkich zezwoleń udzielonych osobom prawnym w roku 2009.

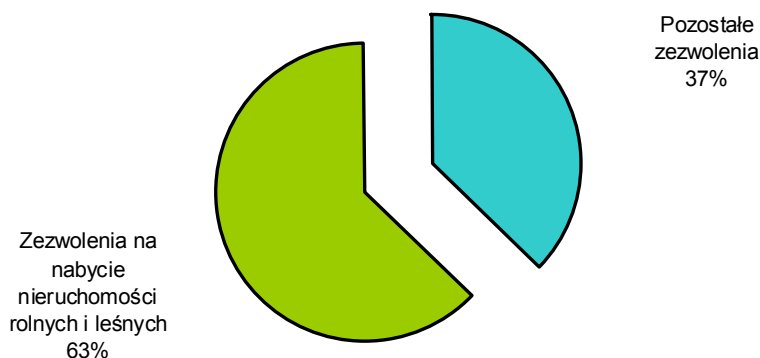
¹⁵ Liczba zezwoleń na nabycie „drugiego domu” jest znacznie mniejsza w porównaniu z zezwoleniami z lat ubiegłych wydanymi na tego typu nieruchomości w związku z upływem okresu przejściowego, o którym mowa w art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Z uwagi na fakt, iż zezwolenia wydane na rzecz przedsiębiorców państw członkowskich EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej dotyczyły wyłącznie nieruchomości rolnych i leśnych, zostaną one szczegółowo omówione poniżej.

Nieruchomości rolne i leśne

W roku 2009 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji udzielił cudzoziemcom **195** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 612,63 ha**, co stanowi prawie 92 % powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmuje nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym znaczna część nieruchomości rolnych ma również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter części użytków gruntowych rolnych i leśnych istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju gruntów w jednym zestawieniu. W ramach 195 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **30** zezwoleń dotyczyło nieruchomości stricte leśnych o łącznej powierzchni **136,231 ha**.

Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych
w porównaniu do ogólnej liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości



Osoby fizyczne uzyskały **89** zezwoleń dotyczących łącznie **81,859 ha** nieruchomości rolnych i leśnych, zaś osoby prawne – **106** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 530,771 ha**.

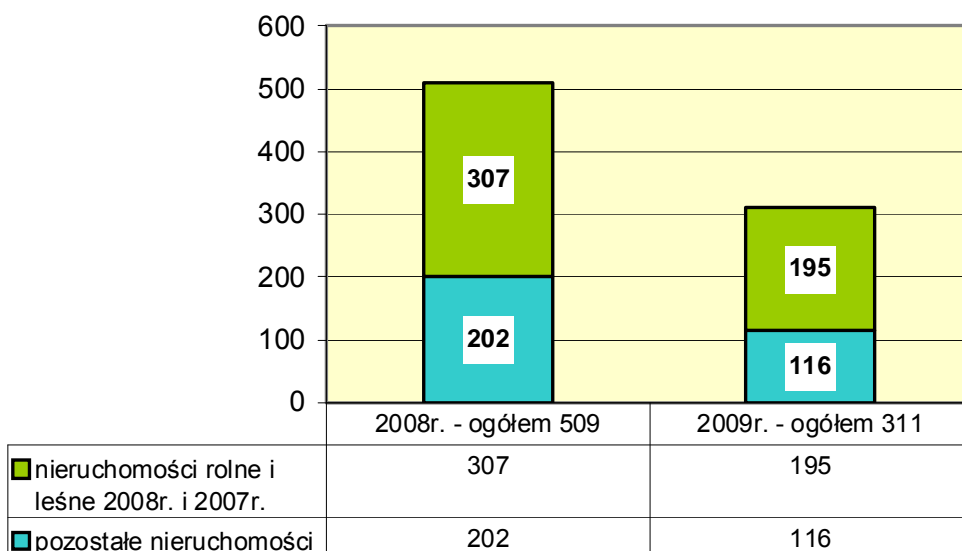
W 2009 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- | | |
|--|---|
| 1) opolskim
(707,92 ha), | 4) mazowieckim
(74,37 ha), |
| 2) dolnośląskim
(458,57 ha), | 5) świętokrzyskim
(72,85 ha), |
| 3) lubuskim
(85,68 ha), | 6) małopolskim
(40,55 ha). |

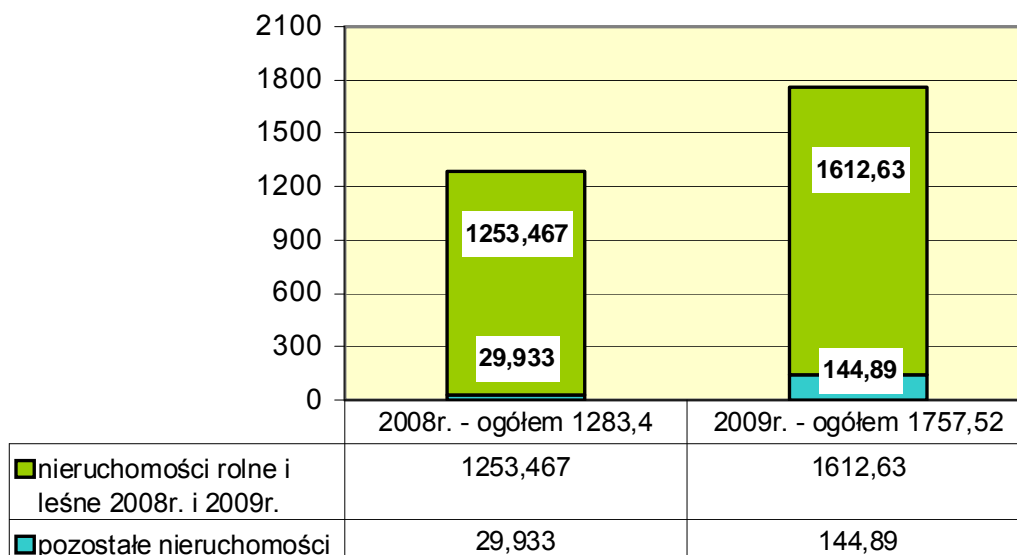
Ze względu na kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne i prawne pochodzące z:

- 1) **Niemiec** (43 zezwolenia w odniesieniu do 89,786 ha nieruchomości),
- 2) **Holandii** (27 zezwoleń w odniesieniu do 1 291,292 ha nieruchomości),
- 3) **Francji** (14 zezwoleń w odniesieniu do 9,632 ha nieruchomości),
- 4) **Austrii** (14 zezwoleń w odniesieniu do 8,633 ha nieruchomości),
- 5) **Ukrainy** (13 zezwoleń w odniesieniu do 15,411 ha nieruchomości),
- 6) **Włoch** (9 zezwoleń w odniesieniu do 25,486 ha nieruchomości).

Liczba zezwoleń wydanych w roku 2008 i w roku 2009 na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych



Powierzchnia nieruchomości (w ha) objętych zezwoleniami na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w roku 2008 i w roku 2009



W omawianym okresie sprawozdawczym cudzoziemcy – **osoby fizyczne będące obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego**, w ramach **89** zezwoleń udzielonych wszystkim osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, uzyskali **61** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **52,742 ha**, co stanowi prawie 69% wszystkich zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w roku 2009. W ramach 61 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych udzielonych osobom fizycznym będącym obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, **6** zezwoleń dotyczyło nieruchomości o charakterze stricte leśnym o łącznej powierzchni **3,792 ha**.

Obywatele państw członkowskich EOG zainteresowani byli głównie uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **mazowieckim** (19,43 ha), **dolnośląskim** (7,53 ha), **wielkopolskim** (5,69 ha), **lubuskim** (4,78 ha), **małopolskim** (4,07 ha).

Spośród cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich EOG o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych najczęściej występowali obywatele:

- 1) **Niemiec** (20 zezwoleń w odniesieniu do 7,573 ha nieruchomości),
- 2) **Austrii** (11 zezwoleń w odniesieniu do 3,192 ha nieruchomości),
- 3) **Holandii** (7 zezwoleń w odniesieniu do 7,8 ha nieruchomości),

- 4) **Francji** (6 zezwoleń w odniesieniu do 1,311 ha nieruchomości),
- 5) **Wielkiej Brytanii** (6 zezwoleń w odniesieniu do 6,947 ha nieruchomości).

Zezwolenia na nabycie **nieruchomości leśnych** przez wszystkich cudzoziemców będących osobami fizycznymi dotyczyły nieruchomości położonych w trzech województwach: **dolnośląskim** (2,765 ha), **mazowieckim** (0,771 ha) oraz **małopolskim** (0,42 ha).

O uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych występowali obywatele: **Austrii** (4 zezwolenia), **Holandii, Jordanii i Wielkiej Brytanii** (po 1 zezwoleniu).

W omawianym okresie cudzoziemcy – **osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej** uzyskali **106** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 530,7708 ha**, co stanowi całość wszystkich zezwoleń udzielonych osobom prawnym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w roku 2009. W ramach 106 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych udzielonych osobom prawnym z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, **23** zezwolenia dotyczyły nieruchomości o charakterze stricte leśnym o łącznej powierzchni **132,276 ha**.

Przedsiębiorcy państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej zainteresowani byli głównie uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **opolskim** (706,35 ha), **dolnośląskim** (450,74 ha), **lubuskim** (78,85 ha) i **świętokrzyskim** (72,85 ha).

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

- 1) **niemiecki** (23 zezwolenia w odniesieniu do 82,213 ha nieruchomości),
- 2) **holenderski** (20 zezwoleń w odniesieniu do 1 283,492 ha nieruchomości),
- 3) **fiński** (8 zezwoleń w odniesieniu do 9,131 ha nieruchomości),
- 4) **francuski** (8 zezwoleń w odniesieniu do 8,321 ha nieruchomości).

Zezwolenia na nabycie **nieruchomości leśnych** przez wszystkie podmioty cudzoziemskie inne niż osoby fizyczne dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach: **świętokrzyskim** (36,605 ha), **podkarpackim** (19,919 ha), **mazowieckim** (13,806 ha), **zachodniopomorskim** (12,615 ha), **śląskim** (12,046 ha).

O uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości stricte leśnych występowali przedsiębiorcy z kapitałem: **holenderskim** (8 zezwoleń), **niemieckim** (7 zezwoleń),

belgijskim (2 zezwolenia) oraz **austriackim, fińskim, francuskim, hiszpańskim, szwedzkim i włoskim** (po 1 zezwoleniu).

2. Lokale

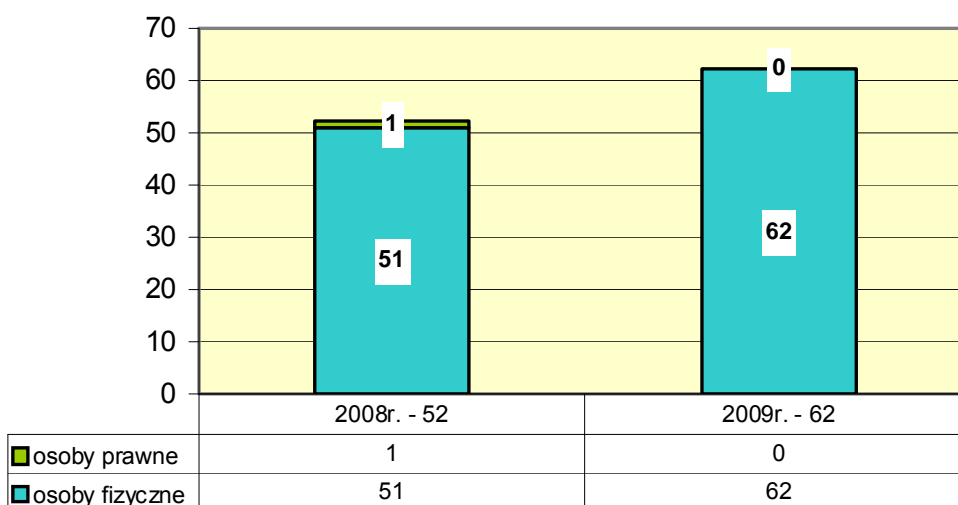
W 2009 roku cudzoziemcy uzyskali **62** zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie lokali użytkowych oraz samodzielnych lokali mieszkalnych (położonych w strefie nadgranicznej) o łącznej powierzchni **3 791,502 m²**. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali nie dotyczy osób fizycznych i osób prawnych będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

W tym roku sprawozdawczym zezwolenia na nabycie lokali uzyskały wyłącznie osoby fizyczne. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

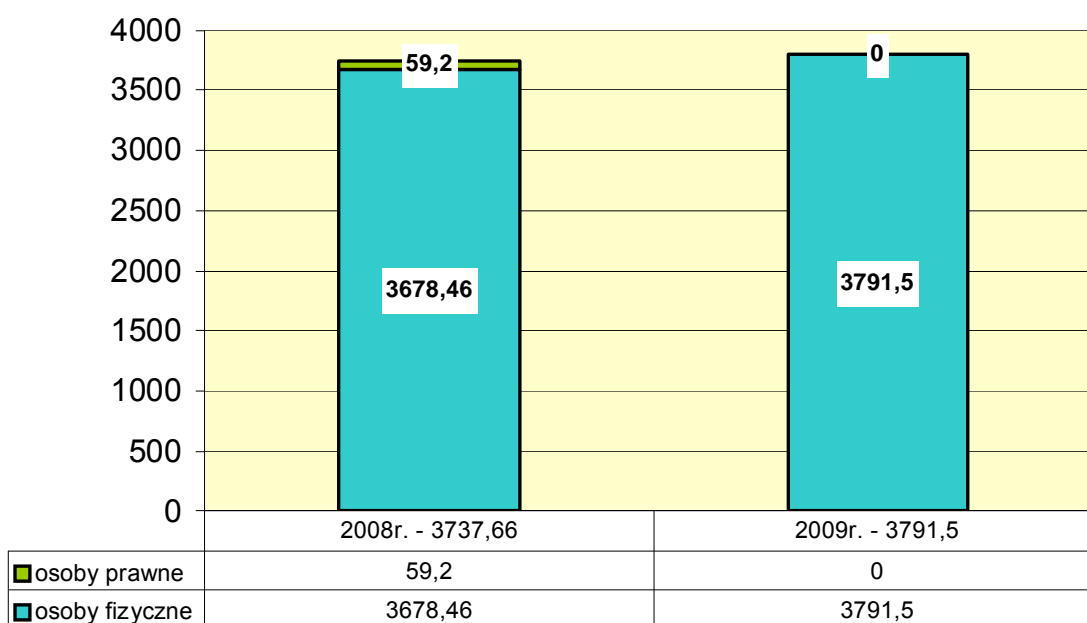
- | | |
|---|--|
| 1) pomorskim
(1 823,8 m ²), | 3) dolnośląskim
(301,3 m ²), |
| 2) zachodniopomorskim
(463,48 m ²), | 4) lubelskim
(295,72 m ²). |

Cudzoziemcami najczęściej występującymi do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, biorąc pod uwagę liczbę zezwoleń, byli obywatele **ukraińscy** (22 zezwolenia w odniesieniu do 1 372,475 m² lokali) i **rosyjscy** (14 zezwoleń w odniesieniu do 688,99 m² lokali), co stanowi ponad połowę wszystkich zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Liczba zezwoleń wydanych w latach 2008-2009 na nabycie lokali



**Powierzchnia lokali (w m²) objętych zezwoleniami
wydanymi w latach 2008-2009**



3. Udziały i akcje

W 2009 r. cudzoziemcy uzyskali **20** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym 122,83 ha nieruchomości położonych w Polsce. Osoby fizyczne otrzymały 12 zezwoleń w odniesieniu do 68,71 ha nieruchomości, natomiast osoby prawne otrzymały 8 zezwoleń w odniesieniu do 54,12 ha nieruchomości.

Największa liczba zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych dotyczyła cudzoziemców reprezentujących kapitał izraelski (3 zezwolenia w odniesieniu do 14,67 ha) i amerykański (3 zezwolenia w odniesieniu do 33,2 ha).

Kapitał ukraiński dominował biorąc pod uwagę powierzchnię nieruchomości posiadanych przez spółki, w których akcje lub udziały były nabywane (1 zezwolenie w spółce posiadającej nieruchomości o łącznej powierzchni 41,13 ha).

W 2009 r. zainteresowanie cudzoziemców (w odniesieniu do powierzchni nieruchomości) skierowane było na uzyskanie zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone przede wszystkim w województwach:

- 1) **kujawsko-pomorskim** – 24,02 ha,
- 2) **lubuskim** – 23,47 ha,
- 3) **łódzkim** – 23,41 ha.

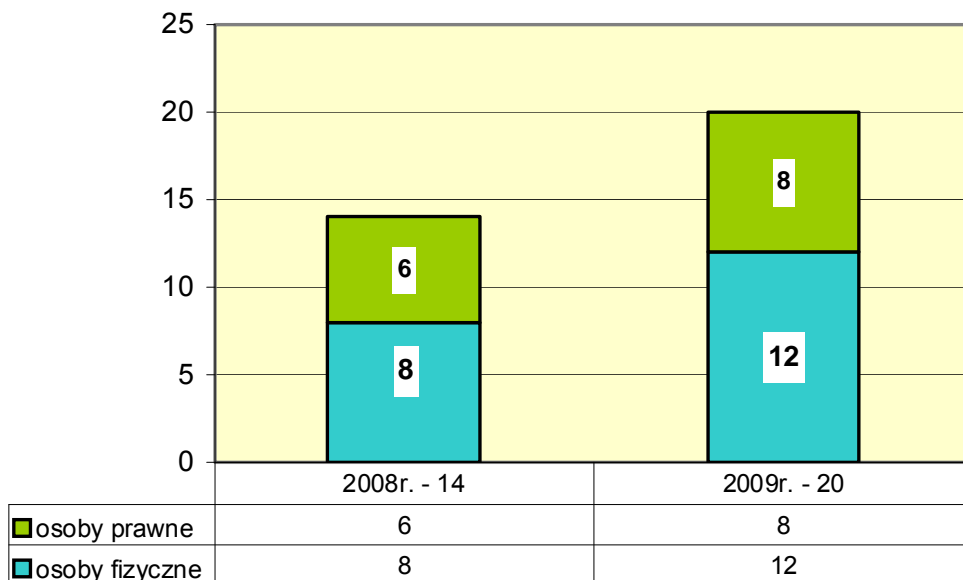
W ramach ogólnej liczby zezwoleń na nabycie akcji lub udziałów w spółkach posiadających **nieruchomości rolne i leśne** największą liczbę zezwoleń uzyskali cudzoziemcy z Izraela (3 zezwolenia na nabycie akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 14,62 ha) oraz z USA (2 zezwolenia na nabycie akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 27,53 ha).

W roku sprawozdawczym wydano zezwolenia na nabycie akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne położone głównie w województwach:

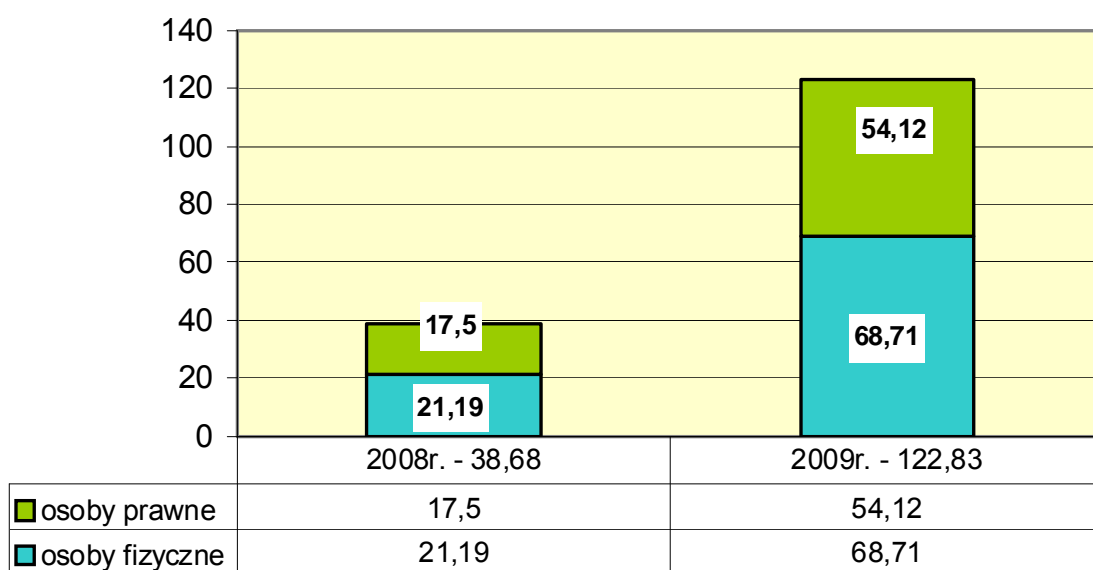
- a) **lubuskim** – 18,43 ha,
- b) **warmińsko-mazurskim** - 7,84 ha,
- c) **łódzkim** – 6,78 ha.

Należy zaznaczyć, że z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obywatele oraz przedsiębiorcy pochodzący z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego nie muszą legitymować się zezwoleniem na nabycie udziałów i akcji w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce.

Liczba zezwoleń wydanych w latach 2008-2009
na nabycie udziałów i akcji



Powierzchnia nieruchomości (w ha) objętych zezwoleniami
na nabycie akcji i udziałów wydanymi w latach 2008-2009



Rozdział III

Rejestry nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców

1. Informacje ogólne

Na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia, o których mowa 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. Rejestry te prowadzone są w sposób określony przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 255, poz. 2556).

Głównym celem prowadzenia powyższych rejestrów jest kontrola w zakresie obrotu nieruchomościami dokonywanego z udziałem cudzoziemców.

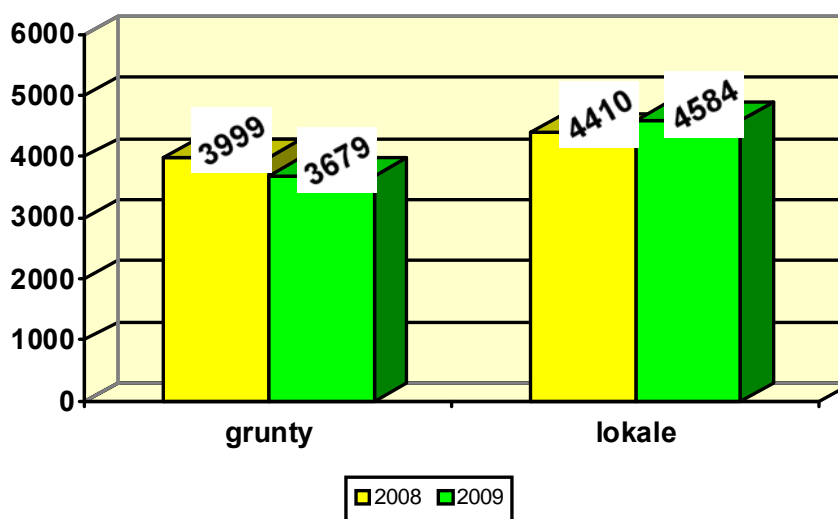
W 2009 roku wpłynęło **8097** dokumentów (głównie wypisy aktów notarialnych) dotyczących transakcji zawartych z cudzoziemcami. Dokonano **8263** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości oraz **257** wpisów dotyczących nabycia udziałów lub objęcia akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, natomiast w 1466 sprawach, w tym również w sprawach z lat ubiegłych, nadal prowadzone jest postępowanie wyjaśniające zmierzające do zbadania legalności nabycia.

Niejednokrotnie nadesłane dokumenty wymagały dodatkowego wyjaśnienia, gdyż nie zawierały informacji niezbędnych do dokonania wpisu do rejestru. Dotyczyło to najczęściej obywatelstwa nabywcy, bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, czy też w przypadkach nabywania akcji lub udziałów brak informacji na temat nieruchomości stanowiących własność spółek bądź będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe.

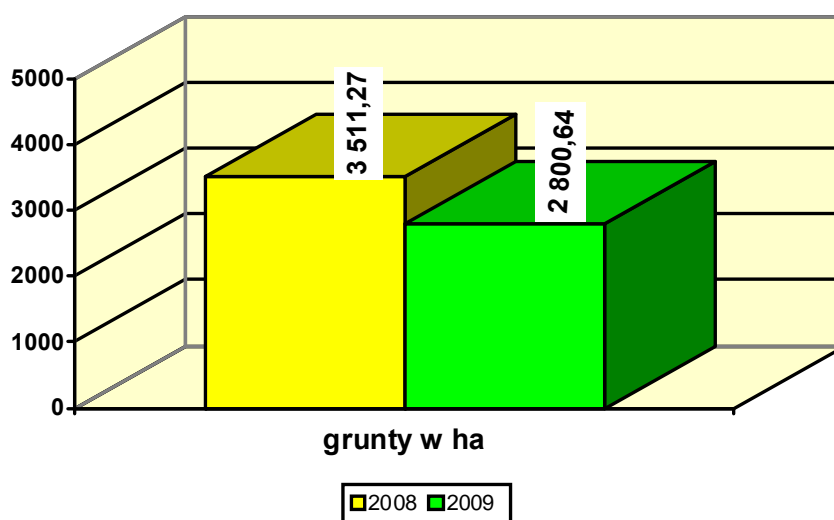
Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli w 2009 roku:

- 3 679 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 2 800,64 ha,
- 4 584 lokale o łącznej powierzchni 332 159,73 m².

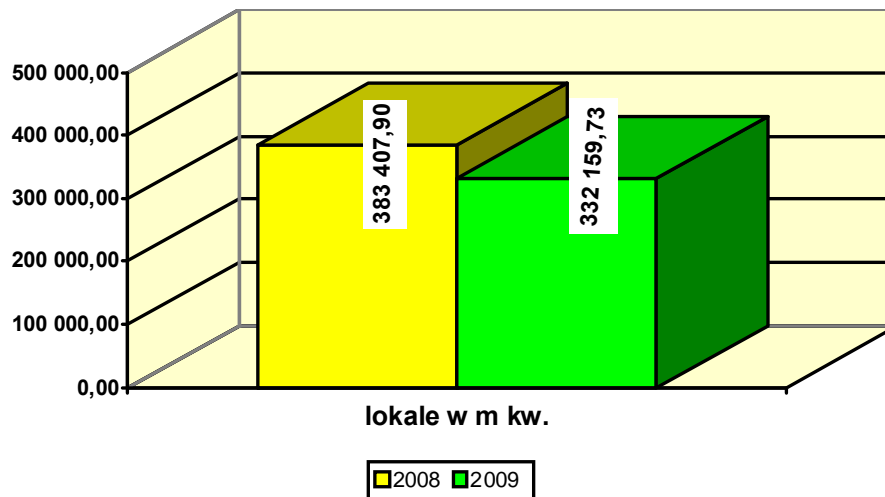
Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2009
(w porównaniu do roku 2008)



Powierzchnia nieruchomości (gruntów w ha) nabytych przez cudzoziemców w roku 2009
(w porównaniu do roku 2008)



**Powierzchnia nieruchomości (lokali w m kw.) nabytych przez cudzoziemców w roku 2009
(w porównaniu do roku 2008)**



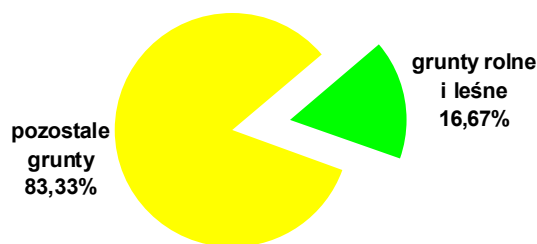
Wśród **osób fizycznych** najczęściej wszystkich nieruchomości gruntowych nabyli obywatele:

- 1) **Niemiec** – 142,29 ha,
- 2) **Holandii** – 38,82 ha,
- 3) **Wielkiej Brytanii** – 29,39 ha,
- 4) **Włoch** – 21,46 ha,
- 5) **Szwecji** – 19,69 ha.

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

- 1) **holenderskiego** – 607,88 ha,
- 2) **niemieckiego** – 427,06 ha,
- 3) **luksemburskiego** – 299,61 ha,
- 4) **cypryjskiego** – 216,7 ha,
- 5) **duńskiego** – 117,29 ha,
- 6) **belgijskiego** – 95,51 ha,
- 7) **hiszpańskiego** – 82,82 ha,
- 8) **francuskiego** – 74,48 ha.

W 2009 r. cudzoziemcy nabyli **406** nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **466,82 ha** (w 2008 r. – 383,62 ha, w 2007 r. – 346,3 ha, w 2006 r. – 523,24 ha, w 2005 r.- 351,86 ha, w 2004 r. – 129,87ha, w 2003 r. – 243,29 ha, w 2002 r. – 202,84 ha, w 2001 r.– 112,36 ha).



W roku sprawozdawczym cudzoziemcy nabyli **136,16 ha** nieruchomości o charakterze stricte leśnym, w tym osoby prawne nabyły 131,09 ha, a osoby fizyczne 5,07 ha. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Holandii (55,51 ha) i Niemiec (45,41 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa śląskiego (52,12 ha) i warmińsko-mazurskiego (22,64 ha).

Najwięcej wszystkich nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

1) mazowieckiego	– 428,66 ha,
2) śląskiego	– 318,47 ha,
3) dolnośląskiego	– 279,56 ha,
4) zachodniopomorskiego	– 273,66 ha,
5) wielkopolskiego	– 264,67 ha,
6) opolskiego	– 210,27 ha,
7) pomorskiego	– 165,84 ha.

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

1) mazowieckiego	– 126 345,36 m ² ,
2) łódzkiego	– 42 268,02 m ² ,
3) małopolskiego	– 36 025,9 m ² ,
4) wielkopolskiego	– 25 927,83 m ² ,
5) dolnośląskiego	– 23 956,0 m ² ,
6) śląskiego	– 22 865,22 m ² .

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (1459 lokali o powierzchni 106 455,76 m²), **Kraków** (607 lokali o powierzchni 31 635,82 m²), **Wrocław** (274 lokale o powierzchni 17 315,07 m²), **Poznań** (206 lokali o powierzchni 23 530,74 m²), **Katowice** (141 lokali o powierzchni 9 255,48 m²), **Gdańsk** (111 lokali o powierzchni 6 828,57 m²).

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli w 2009 roku **70** nieruchomości stanowiące tzw. „drugie domy” o łącznej powierzchni **7,95 ha**, w tym **40** drugich domów zostało nabytych bez zezwolenia, ponieważ nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkiwał co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabycie nastąpiło w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych, natomiast **30** drugich domów nabyto na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Najwięcej drugich domów nabyli obywatele **Niemiec** (1,77 ha), **Szwecji** (1,41 ha), **Holandii** (1,23 ha) oraz **Francji** (1,13 ha). Najchętniej tego rodzaju nieruchomości były nabywane w województwie **lubuskim** (1,35 ha), **dolnośląskim** (1,13 ha), **zachodniopomorskim** (0,76 ha) i **małopolskim** (0,69 ha).

W 2009 roku zarejestrowano **257** transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości dotyczących nieruchomości o łącznej powierzchni **4 739,9102 ha** (w 2008 r. – 7 027,1821 ha, w 2007 r. – 1 569,1308 ha, w 2006 r. – 1 662, 3150 ha, w 2005 r. – 1 749,5071 ha, w 2004 r. – 395,6779 ha, w 2003 r. – 387,3158 ha, w 2002 r. – 1 020,1920 ha, w 2001 r. – 525,58 ha), z czego **186** wpisów dotyczyło osób prawnych (nieruchomości o łącznej powierzchni **2 953,1476 ha**), a **71** wpisów dotyczyło osób fizycznych (nieruchomości o łącznej powierzchni **1 786,7627 ha**).

Transakcje dotyczące nabywania lub obejmowania akcji bądź udziałów w spółkach handlowych dokonywane były najczęściej przez podmioty (osoby fizyczne i osoby prawne) reprezentujące kapitał **niemiecki** (40), **austriacki** (35), **holenderski** (30), **cypryjski** (24), **duński** (18). Osoby prawne reprezentowały przede wszystkim kapitał **austriacki** (34), **cypryjski** i **niemiecki** (po 24), **duński** (18) i **holenderski** (17). Wśród osób fizycznych transakcji dokonywali najczęściej obywatele **Niemiec** (16), **Holandii** (13), **Wielkiej Brytanii** (11) i **Włoch** (9).

W 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 **4 279,4929 ha**. Transakcje te dokonywane były najczęściej przez podmioty reprezentujące kapitał **duński** (1 827,9493 ha),

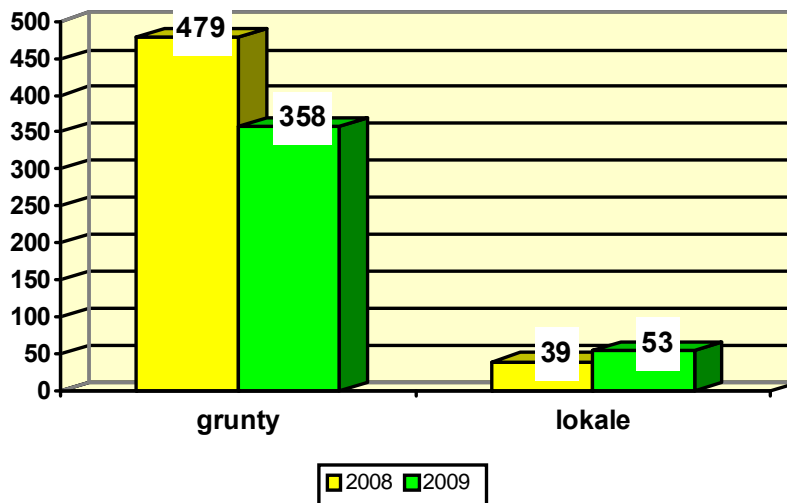
włoski (1 038,6058 ha), niemiecki (790,2306 ha) i brytyjski (457,7075 ha).

2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

Z danych zgromadzonych w przedmiotowym rejestrze wynika, iż w 2009 r. na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania:

- **358** wszystkich nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **417,33 ha**,
- **53** lokale o łącznej powierzchni **3 287,57 m²**.

Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2009 na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (w porównaniu do roku 2008)



W przypadku wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych na podstawie zezwolenia:

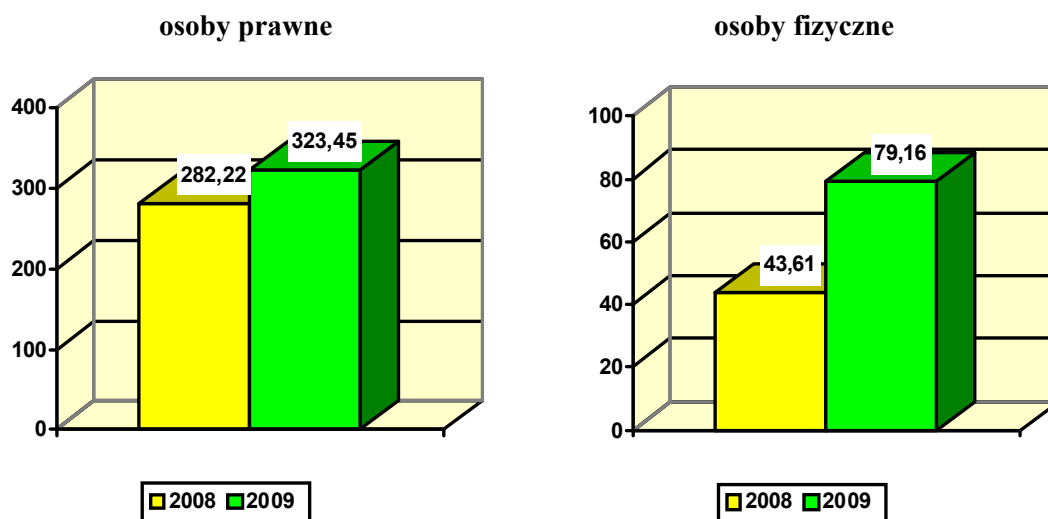
- osoby prawne nabyły **98** nieruchomości o łącznej powierzchni **325,52 ha**,
- osoby fizyczne nabyły **260** nieruchomości o łącznej powierzchni **91,8 ha**.

Za zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji osoby fizyczne nabyły **53** lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **3 287,57 m²**. W 2009 r. nie odnotowano natomiast transakcji dotyczących nabycia lokali przez osoby prawne.

Na podstawie zezwoleń cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **188** nieruchomości rolnych i leśnych (w 2008 r. – 250, w 2007 r. - 294, w 2006 r. – 283, w 2005 r. – 128, w 2004 r. - 75, w 2003 r. – 107, w 2002 r. – 100) o łącznej powierzchni **402,61 ha** (w 2008 r. – 325,83 ha, w 2007 r. – 275,19 ha, w 2006 r. – 488,84 ha, w 2005r. - 318,54 ha, w 2004r. – 20,84 ha, w 2003r. – 221,03 ha, w 2002r. – 185,71 ha).

W tym osoby prawne nabyły **96** nieruchomości o powierzchni **323,45 ha** (w 2008 r. – 144 nieruchomości o powierzchni 282,22 ha, w 2007 r. – 163 nieruchomości o powierzchni 208,96 ha, w 2006 r. 120 nieruchomości o powierzchni 382,52 ha, w 2005r. – 71 nieruchomości o powierzchni 244,99 ha, w 2004 r. – 35 nieruchomości o powierzchni 49,65 ha, w 2003 r. – 85 nieruchomości o powierzchni 189,10 ha, w 2002 r. – 70 nieruchomości o powierzchni 170,63 ha), natomiast osoby fizyczne **92** nieruchomości o powierzchni **79,16 ha** (w 2008 r. – 106 nieruchomości o powierzchni 43,61 ha, w 2007 r. – 131 nieruchomości o powierzchni 66,23 ha, w 2006 r. – 163 nieruchomości o powierzchni 106,32 ha, w 2005 r. – 57 nieruchomości o powierzchni 73,55 ha, w 2004 r. – 40 nieruchomości o powierzchni 33,30 ha, w 2003 r. - 22 nieruchomości o powierzchni 31,93 ha, w 2002 r. - 30 nieruchomości o powierzchni 15,08 ha).

**Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych (w ha)
nabytych na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez:**

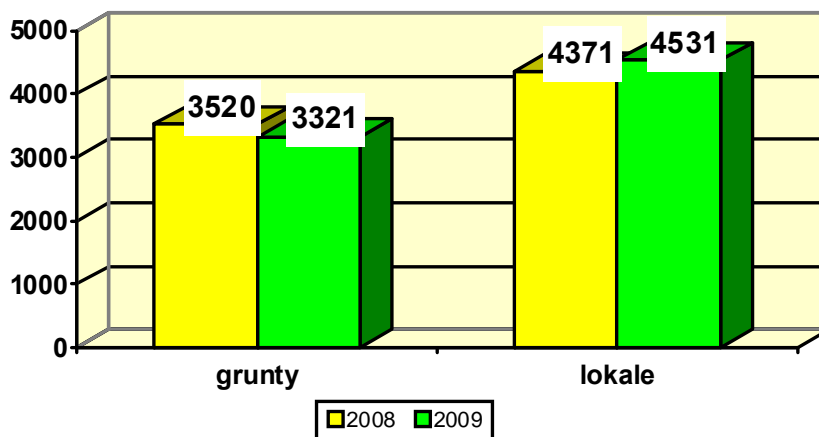


3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

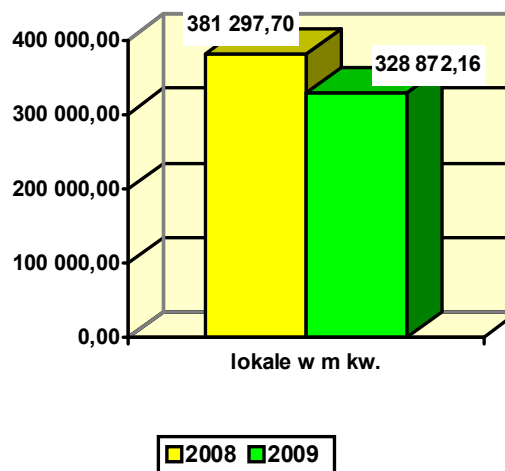
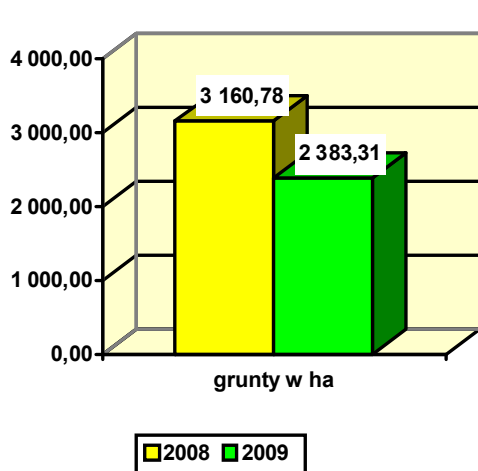
Z danych zgromadzonych w przedmiotowym rejestrze wynika, iż w 2009 r. bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy nabyli:

- 3 321 wszystkich nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 2 383,31 ha,
- 4 531 lokali o łącznej powierzchni 328 872,16 m².

Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2009 bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (w porównaniu do roku 2008)



Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2009 bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (w porównaniu do roku 2008)



W przypadku wszystkich nieruchomości gruntowych bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji:

- 1) osoby prawne nabyły **1 430** nieruchomości o łącznej powierzchni **2 081,37 ha**,
- 2) osoby fizyczne nabyły **1 891** nieruchomości o łącznej powierzchni **301,94 ha**.

W przypadku nieruchomości lokalowych (zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych) bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji:

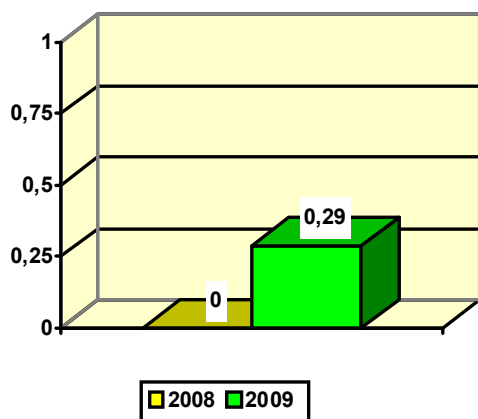
- 1) osoby prawne nabyły **380** lokali o łącznej powierzchni **100 970,77 m²**,
- 2) osoby fizyczne nabyły **4 151** lokali o łącznej powierzchni **227 901,39 m²**.

W 2009 r. cudzoziemcy bez obowiązku uzyskania zezwolenia nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **218** nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **64,2 ha**

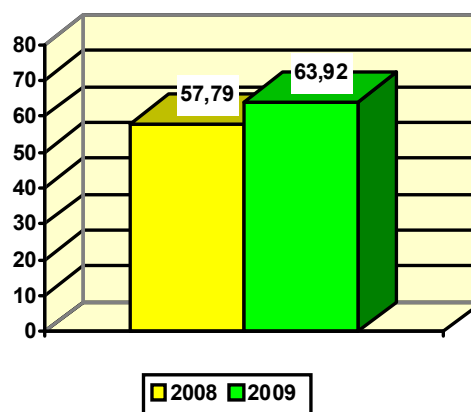
(w 2008 r. – 190 o pow. 57,79 ha, w 2007 r. – 195 o pow. 71,11 ha, w 2006 r. – 106 o pow. 34,40 ha, w 2005 r. – 119 o pow. 33,32 ha, w 2004 r. – 96 o pow. 46,91 ha).

**Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych (w ha)
nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez:**

osoby prawne



osoby fizyczne



Ogółem zarejestrowano **7852** transakcje 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 i 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- 1) **art. 8 ust. 1 pkt 1** (*dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*) - zarejestrowano **680** transakcji (w 2008 r. – 665, w 2007 r. – 550, w 2006 r. – 444, w 2005 r. – 313, w 2004 r. – 483),
- 2) **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 **238** transakcji (w 2008 r. – 195, w 2007 r. – 133, w 2006 r. – 23, w 2005 r. – 30, w 2004 r. – 9),
- 3) **art. 8 ust. 1 pkt 2** (*dot. nabycia nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się*) – zarejestrowano **111** transakcji (w 2008 r. – 160, w 2007 r. – 132, w 2006 r. – 141, w 2005 r. – 147, w 2004 r. – 98),
- 4) **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 osiedlenie się, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków*) – zarejestrowano **179** transakcji (w 2008 r. – 205, w 2007 r. – 254, w 2006 r. – 152, w 2005 r. – 67, w 2004 r. – 83),
- 5) **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 **236** transakcji (w 2008 r. – 309, w 2007 r. – 316, w 2006 r. – 184, w 2005 r. – 212, w 2004 r. – 218),
- 6) **art. 8 ust. 1 pkt 5** (*dot. nabycia przez osobę prawną, mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby fizyczne nie posiadające polskiego obywatelstwa lub osoby prawne mające siedzibę za granicą, na jej cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast*) – zarejestrowano **2** transakcje (w 2008 r. – 1, w 2007 r. – 9, w 2006 r. – 4, w 2005 r. – 6, w 2004 r. – 9),
- 7) **art. 8 ust. 2** (*dot. 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*) – zarejestrowano

6366 transakcje dotyczące nabycia nieruchomości (w 2008 r. – 6274, w 2007 r. – 6740, w 2006 r. – 4809, w 2005 r. – 3 269, w 2004 r. – 1610),

8) **art. 8 ust. 2a** dot. *obywateli państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo obywateli Konfederacji Szwajcarskiej w okresach określonych w art. 8 ust. 2, w przypadku:*

1) nabycia nieruchomości rolnych położonych w poszczególnych województwach po upływie 7 lub 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

2) nabycia drugiego domu: a) jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub b) w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych- przy czym to zwolnienie nie dotyczy obywateli Szwajcarii)

– zarejestrowano **40** transakcji (w 2008 r. – 82, w 2007 r. – 136, w 2006 r. – 86, w 2005 r. – 53, w 2004 r. – 9).

W 2009 r. nie odnotowano, podobnie jak w latach poprzednich, skorzystania ze zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

- nabycia nieruchomości przez cudzoziemca będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym (pkt 6),
- nabycia lub objęcia przez bank będący osobą prawną mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby fizyczne nie posiadające polskiego obywatelstwa lub osoby prawne mające siedzibę za granicą, 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**. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego stanowią ok. **81 %** ogólnej liczby podmiotów, które nabyły nieruchomości w Polsce na podstawie transakcji nie wymagających obowiązku uzyskania 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 2009 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia nabyli obywatele: **Niemiec** (1630), **Wielkiej Brytanii** (961), **Irlandii** (639), **Holandii** (566) i **Hiszpanii** (423).

Natomiast odnosząc się do wyjątków nie wymagających zezwolenia, przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2008, 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 (146), USA (86), Rosji (74), Wietnamu (65) i Białorusi (53).

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 (40), rosyjskie (16), wietnamskie (15).

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości bez konieczności uzyskania zezwolenia na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 4 ustawy**. Najczęściej nabywcami byli - mający polskie pochodzenie - obywatele Niemiec (139), Austrii (30), Szwecji (11) i USA (10).

Na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 5 ustawy** – nieruchomości nabyła na cele statutowe spółka z udziałem kapitału pochodzącego z Luxemburga.

Rozdział IV

Badanie legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów lub akcji

1. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

Nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce wymaga, co do zasady, zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Wyjątki w tym zakresie wskazane zostały w art. 7 oraz art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zezwolenie jest warunkiem obligatoryjnym do zawarcia transakcji, bez którego jest ona dotknięta wadą nieważności bezwzględnej. Zgodnie z art. 5 ustawy, bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, a w przypadku ustanowienia w zezwoleniu specjalnych warunków (*które omówiono w rozdziale I Sprawozdania*) – także dowodu z dokumentu urzędowego o ich spełnieniu, nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, a zgodnie z art. 6 ust. 1 nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne z mocy prawa.

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. Niestety należy stwierdzić, że akty notarialne dotyczące czynności prawnych z zakresu nabycia nieruchomości przez cudzoziemców nie zawierają wielu istotnych informacji, co uniemożliwia zbadanie legalności i zarejestrowanie nabycia. W związku z tym Minister zmuszony jest prowadzić postępowania wyjaśniające, angażując nie tylko strony czynności prawnej, ale i notariuszy, celem uzyskania wszystkich niezbędnych informacji. Ponadto wciąż mają miejsce przypadki niewywiązywania się przez notariuszy z ustawowego 7-dniowego terminu na przesłanie wypisu aktu od dnia jego sporządzenia. Bardzo często zdarza się przesyłanie przez notariuszy wypisów aktów po kilku miesiącach od dnia ich sporządzenia, a ujawnione zostały nawet przypadki przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy po kilku latach od dokonania czynności albo ich przesłania dopiero w wyniku kontroli sędziów wizytatorów do spraw notarialnych. W roku 2009 odnotowano wiele takich sytuacji. Wśród nich są przypadki przesłania Ministrowi SWiA przez notariuszy w roku 2009 kilkudziesięciu aktów notarialnych sporządzonych w latach 2000-2008. Tymczasem należy podkreślić, że szybkość

przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma istotny wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców.

W związku z licznymi przypadkami naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wystosował do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie oraz zwrócił się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zdyscyplinowania notariuszy w zakresie przestrzegania obowiązku przesyłania do Ministra SWiA aktów notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zarówno w przypadku nabycia nieruchomości za zezwoleniem, jak i bez zezwolenia.

Do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji napływają wypisy aktów notarialnych dotyczących transakcji zawieranych z udziałem cudzoziemców, wśród których stwierdzono przypadki nabycia nieruchomości niezgodnie z przepisami ustawy.

W razie stwierdzenia naruszenia przez cudzoziemca przepisów ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji 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. Wystąpienie dotyczy konsekwencji umowy sporządzonej niezgodnie z prawem, a więc nieważności takiej umowy, nie odnosi się natomiast do wymogów formalnych aktu notarialnego. Wystąpienie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji kierowane do nabywcy wskazuje stronom transakcji na nieważność umowy sporządzonej wbrew przepisom ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i umożliwia uchronienie się od negatywnych konsekwencji jakie mogłyby wniknąć w razie braku świadomości stron, a w szczególności nabywcy, iż nabycie jest nieważne. Nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje bowiem żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi więc uprawnień do rozporządzania rzeczą. W przypadku gdy strony nie chcą uznać umowy za nieważną poprzez złożenie stosownych oświadczeń, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji podejmuje stosowne działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, co w przypadku wydania przez sąd takiego orzeczenia wiąże się dla strony z poniesieniem kosztów postępowania sądowego.

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.

2. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

W roku sprawozdawczym 2009 odnotowano **69** transakcji, w których wystąpiło naruszenie przepisów ustawy. Wśród tych spraw w **44** przypadkach wskutek działań podjętych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, natomiast w pozostałych **25** sprawach Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji skierował do sądów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa.

W sprawach wszczętych z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa sądy cywilne w 2009 r. wydały 40 orzeczeń. Wśród tych orzeczeń 31 zostały wydane w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich.

Wśród spraw wszczętych w 2009 r. oraz rozpoczętych w latach ubiegłych 24 sprawy są jeszcze w toku, w pozostałych wydane zostały następujące orzeczenia:

- 28 orzeczeń stwierdzających nieważność nabycia nieruchomości,
- 2 orzeczenia umarzające postępowanie w związku z uznaniem nieważności umowy przez strony,
- 2 orzeczenia umarzające postępowanie w związku z cofnięciem powództw,
- 8 orzeczeń oddalających powództwo.

Sprawy, w których powództwo zostało oddalone dotyczyły głównie nabycia drugiego domu. Podstawą wyroku oddalającego powództwo w większości przypadków były działania strony pozwanej podejmowane po wytoczeniu powództwa przez organ, zmierzające do udowodnienia, iż nieruchomość została nabyta z zamiarem stałego miejsca zamieszkania, tj. zarejestrowanie działalności gospodarczej, celem której nabyto nieruchomość, udokumentowanie faktu prowadzenia prac budowlanych związanych z budową domu mieszkalnego, rejestracja pobytu w rejestrze pobytu obywateli Unii Europejskiej. Zaznaczyć należy, iż w toku postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez organ, strona pozwana nie była w posiadaniu dokumentów przedkładanych później jako dowody w sprawie sądowej.

Wskazać dodatkowo należy, iż większość pozwów, z którymi wystąpił Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji dotyczyło stwierdzenia nieważności nabycia nieruchomości na zasadzie drugiego domu bez wymaganego zezwolenia. Dowodzi to, iż nabycie nieruchomości na zasadzie drugiego domu bez zezwolenia jest najczęstszą przyczyną nieważności transakcji dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców. W tym miejscu warto zaznaczyć, iż od 1 maja 2009 roku nabycie nieruchomości stanowiącej tzw. „drugi dom” nie wymaga uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z uwagi na upływanie 5-letniego okresu przejściowego wskazanego

w ustawie.

Wśród **44** spraw, w których strony same uznały nieważność umów zawartych wbrew przepisom ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, **40** spraw dotyczyło **nieruchomości gruntowych** o łącznej powierzchni **22,167 ha**, **3** sprawy dotyczyły **lokali mieszkalnych i użytkowych** położonych w strefie nadgranicznej, zaś **1** sprawa dotyczyła nabycia udziałów w spółce.

Poniżej, w zestawieniu tabelarycznym, przedstawiono bliższą charakterystykę przedmiotowych spraw:

Lp.	Położenie nieruchomości (województwo)	Powierzchnia nieruchomości (w ha lub m ²)	Rodzaj nieruchomości	obywatelstwo nabywcy / większościowy kapitał zagraniczny
1.	lubelskie	56,9 m ²	lokal mieszkalny	Ukraina
2.	lubuskie	udział 305/100000 części w nieruchomości o pow. 0,5132 ha	nieruchomość przeznaczona na drogę	Ukraina
3.	małopolskie	0,5215 ha	nieruchomość rolna	obywatel byłej Serbii i Czarnogóry
4.	małopolskie	0,0677 ha	drugi dom	Szwecja
5.	dolnośląskie	0,1889 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Kanada
6.	mazowieckie	0,1204 ha oraz udział 1/24 części w nieruchomości o pow. 0,14 ha	drugi dom	Niemcy
7.	dolnośląskie	0,0909 ha	drugi dom	Grecja
8.	małopolskie	udział 1/2 części w nieruchomości o pow. 0,0430 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Chorwacja
9.	zachodnio-pomorskie	0,0733 ha	drugi dom	Niemcy
10.	dolnośląskie	1,6099 ha	drugi dom	Szwecja
11.	wielkopolskie	0,0584 ha	drugi dom	Francja
12.	małopolskie	1,38 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
13.	śląskie	udział 1/2 części w nieruchomości o pow. 0,1476 ha	drugi dom	Portugalia
14.	warmiński-mazurskie	0,2897 ha	drugi dom	Wielka Brytania
15.	mazowieckie	0,1255 ha	drugi dom	Niemcy

16.	świętokrzyskie	udział 1/16 części w nieruchomości o pow. 0,0585 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Ukraina
17.	zachodniopomorskie	udział 1/8 części w nieruchomości o pow. 0,0889 ha	nieruchomość rolna	Szwecja
18.	mazowieckie	0,0969 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Kuba
19.	podlaskie	0,3264 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
20.	wielkopolskie	0,1538 ha	drugi dom	Niemcy
21.	śląskie	0,2458 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
22.	mazowieckie	4,6525 ha	nabycie udziałów w spółce będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości	Indie
23.	śląskie	udział 1/2 części w nieruchomości o pow. 0,3030 ha	drugi dom	Niemcy
24.	kujawsko- pomorskie	0,0847 ha	drugi dom	Włochy
25.	zachodniopomorskie	udział 2500/29244 części w nieruchomości o pow. 0,1537 ha	nieruchomość przeznaczona na drogę	Bezpaństwowiec
26.	wielkopolskie	0,0125 ha oraz udział wynoszący 1/37 części w nieruchomości o pow. 0,1 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Białoruś
27.	warmińsko- mazurskie	0,1117 ha	drugi dom	Niemcy
28.	zachodniopomorskie	0,3418 ha	nieruchomość rolna	Białoruś
29.	mazowieckie	1,7507 ha oraz udział 1/2 części w nieruchomości o pow. 0,92 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
30.	mazowieckie	udział 1/195 części w nieruchomości o pow. 0,5313 ha	droga i tereny komunikacyjne	Ukraina
31.	śląskie	0,1372 ha	drugi dom	Słowacja
32.	lubelskie	7,19 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
33.	opolskie	0,3014 ha	drugi dom	Niemcy
34.	dolnośląskie	0,1068 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Ukraina
35.	śląskie	0,1325 ha	nieruchomość rolna	Ukraina

36.	kujawsko-pomorskie	0,8592 ha oraz udział ¼ części w nieruchomości o pow. 0,8724 ha	nieruchomość rolna	Austria
37.	mazowieckie	0,044 ha	nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym	Kongo
38.	mazowieckie	udział 1/25 części w nieruchomości o pow. 0,0023 ha	nieruchomość przeznaczona na drogę	Australia
39.	dolnośląskie	0,1 ha	drugi dom	Belgia
40.	śląskie	w akcie notarialnym brak informacji dot. powierzchni	nieruchomość rolna	Wielka Brytania
41.	małopolskie	udział 11/100 części w lokalu o pow. 217,1 m ²	lokal użytkowy	USA
42.	mazowieckie	udział 4620/9630 części w nieruchomości o pow. 0,0976 ha	nieruchomość rolna	Słowacja
43.	śląskie	76,45 m ²	lokal mieszkalny	Panama
44.	mazowieckie	0,0285 ha	drugi dom	Szwecja

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

- drugiego domu – 17 spraw,
- nieruchomości rolnych – 12 spraw,
- nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym – 7 spraw,
- lokali mieszkalnych i użytkowych – 3 sprawy,
- nieruchomości przeznaczonych na drogę – 4,
- 1 sprawa dotyczyła nabycia udziałów w spółce, będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Największą grupę spraw, w których strony same uznały nieważność nabycia nieruchomości stanowią sprawy dotyczące nabycia nieruchomości z naruszeniem art. 8 ust. 2 ustawy, wśród których 17 spraw dotyczyło nabycia nieruchomości z naruszeniem art. 8 ust. 2 pkt 2, tj. nabycia nieruchomości na zasadzie drugiego domu bez wymaganego zezwolenia. W 5 sprawach strony uznały nieważność nabycia nieruchomości w związku z naruszeniem art. 8 ust. 2 pkt 1, tj. nieważność nabycia nieruchomości rolnej bez zezwolenia przez podmioty Europejskiego Obszaru Gospodarczego. W pozostałych sprawach nabycie nieruchomości było nieważne z powodu nie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 pkt 2 lub 3 lub w wyniku naruszenia art. 8 ust. 3. Jedna sprawa dotyczyła naruszenia art. 3e

ustawy. Po doprowadzeniu do stanu zgodnego z przepisami ustawy cudzoziemiec, który winien legitymować się zezwoleniem Ministra na nabycie nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2009 r. 95% stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego 81% tych transakcji została dokonana w oparciu o art. 8 ust. 2 i 2a ustawy. Co za tym idzie liczba spraw, objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w kontekście spełnienia przez cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 i 2a ustawy, jest bardzo duża. Postępowania wyjaśniające dotyczą w szczególności wykluczenia nabycia nieruchomości na zasadzie drugiego domu, bądź też ustalenia, iż doszło do nabycia drugiego domu w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych (art. 8 ust. 2a pkt 2 b).

Przystąpienie Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej na warunkach zapisanych w Traktacie Akcesyjnym i związana z nimi swoboda nabywania nieruchomości przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej spowodowała rozszerzenie kręgu podmiotów zwolnionych z obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji. W tej sytuacji wzrosła również rola prowadzonych rejestrów, które umożliwiają kontrolę państwa w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.

Prowadzenie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów stanowi istotny instrument prawny umożliwiający monitorowanie obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców.

Rozdział V

Podsumowanie

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców gwarantuje skuteczną kontrolę obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców w Polsce. Ustawa zawiera jasne i przejrzyste zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oparte na obiektywnych, stabilnych i publicznych kryteriach wydawania zezwoleń.

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. Przepisy ustawy nie dotyczą transakcji, w których cudzoziemcy zbywają nieruchomości na rzecz obywateli polskich. Ustawa gwarantuje zachowanie swobód europejskich przysługujących obywatelom państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem wyjątków ustanowionych w okresach przejściowych, dotyczących nabywania niektórych nieruchomości.

Skuteczność kontroli nabywania nieruchomości przez cudzoziemców wzmocnia także kompetencja ustawowa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji do badania legalności transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem lub bez konieczności uzyskania zezwolenia. Na podstawie przepisów ustawy, każdy dokument obejmujący akt prawny, na mocy którego nastąpiło - w myśl przepisów ustawy - nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, a także objęcie lub nabycie akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce, trafia do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, a następnie podlega stosownej weryfikacji i rejestracji we właściwym rejestrze. Przy założeniu, że notariusze oraz sądy skrupulatnie przestrzegają obowiązku przesyłania Ministrowi stosownych wypisów aktów notarialnych i odpisów orzeczeń sądowych, można stwierdzić, że prowadzone rejestry odzwierciedlają pełną skalę nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce.

W latach 1990-2009 cudzoziemcy uzyskali **23323 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 47 414 ha**. W poszczególnych latach wydano:

- w 1990 r. - 565 zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni 398 ha,
- w 1991 r. - 604 zezwolenia na nabycie 534 ha,
- w 1992 r. - 876 zezwoleń na nabycie 705 ha,
- w 1993 r. - 967 zezwoleń na nabycie 2.008 ha,

- w 1994 r. - 1291 zezwoleń na nabycie 1.518 ha,
- w 1995 r. - 1342 zezwolenia na nabycie 1.952 ha,
- w 1996 r. - 1454 zezwolenia na nabycie 2.439 ha,
- w 1997 r. - 2001 zezwoleń na nabycie 2.942 ha,
- w 1998 r. - 2189 zezwoleń na nabycie 4.355 ha,
- w 1999 r. - 2304 zezwolenia na nabycie 5.142 ha,
- w 2000 r. - 1478 zezwoleń na nabycie 3.659 ha,
- w 2001 r. - 1536 zezwoleń na nabycie 3.629 ha,
- w 2002 r. - 1595 zezwoleń na nabycie 4.884 ha,
- w 2003 r. - 1580 zezwoleń na nabycie 4.718 ha.
- w 2004 r. - 1065 zezwoleń na nabycie 2.691 ha,
- w 2005 r. – 592 zezwolenia na nabycie 1.786 ha,
- w 2006 r. – 532 zezwolenia na nabycie 575 ha,
- w 2007 r. – 525 zezwoleń na nabycie 436 ha,
- w 2008 r. – 514 zezwoleń na nabycie 1.285 ha,
- w 2009 r. - 313 zezwoleń na nabycie 1 758 ha.

Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, cudzoziemcy uzyskali:

- w 1996 r. - 304 zezwolenia dot. 1.166 ha nieruchomości,
- w 1997 r. - 293 zezwolenia dot. 6.031 ha,
- w 1998 r. - 381 zezwoleń dot. 4.465 ha,
- w 1999 r. - 452 zezwolenia dot. 8.303 ha,
- w 2000 r. - 389 zezwoleń dot. 5.079 ha,
- w 2001 r. - 372 zezwolenia dot. 6.491 ha,
- w 2002 r. - 440 zezwoleń dot. 8.922 ha,
- w 2003 r. - 400 zezwoleń dot. 7.280 ha.
- w 2004 r. - 173 zezwolenia dot. 7.586 ha,
- w 2005 r. – 33 zezwolenia dot. 541 ha,

- w 2006 r. – 20 zezwoleń dot. 74 ha,
- w 2007 r. – 12 zezwoleń dot. 131 ha,
- w 2008 r. – 14 zezwoleń dot. 39 ha,
- w 2009 r. – 20 zezwoleń dot. 123 ha.

Powyższe dane wskazują, iż w okresie ostatnich **14 lat** Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał zezwolenia na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów dotyczące **56 231 ha nieruchomości**.

W latach 1990–2009 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **3455 decyzji odmownych**, przy liczbie nieco ponad **26,5 tys. zezwoleń**. Decyzje negatywne stanowią zatem około 13 % wszystkich decyzji w tym zakresie. W postępowaniu o wydanie zezwolenia Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji indywidualnie bada każdą sprawę wszczętą na wniosek cudzoziemca i szczegółowo analizuje przesłanki wymagane do wydania zezwolenia.

W kontekście skarg składanych przez cudzoziemców na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych do sądów administracyjnych (w latach 1991 – 2009 zaskarżono 0,46 % decyzji) oraz zapadających orzeczeń, działania Ministra należy uznać za prawidłowe.

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 dotyczy podmiotów z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Powierzchnia nabytych przez tę grupę cudzoziemców nieruchomości gruntowych w roku 2009 r. stanowi ok. 95 % powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Zainteresowanie dotyczy przede wszystkim nabycia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze, a także na cele stałego zamieszkania na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich EOG, którzy żyją i pracują w Polsce. Ponadto to właśnie obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG (podobnie jak w poprzednich latach) uzyskali najwięcej (około 58 %) zezwoleń w ramach ustanowionych okresów przejściowych i na podstawie tych zezwoleń dokonali stosownych transakcji nabycia nieruchomości.

Wskazać należy, że utrzymuje się małe zainteresowanie cudzoziemców uzyskaniem zezwolenia na nabycie (objęcie) udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. To naturalny skutek zniesienia obowiązku uzyskania takiego zezwolenia przez obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich EOG zgodnie ze wspólnotową zasadą swobody przepływu kapitału.

W 2009 roku tendencje w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców utrzymały się na zbliżonym poziomie w porównaniu z latami ubiegłymi. Polska cały czas jest stabilnym i atrakcyjnym miejscem inwestycji gospodarczych. Wydaje się, że panujący kryzys na światowych rynkach inwestycyjnych nie spowodował znacznego zahamowania inwestycji w Polsce związanych z nabywaniem nieruchomości, mógł jednak mieć wpływ na 8 % spadek liczby transakcji dotyczących nabycia nieruchomości gruntowych w porównaniu z rokiem 2008. Ponadto wielu polskich imigrantów, posiadających aktualnie obywatelstwo innego kraju oraz ich najbliższe rodziny, w dalszym ciągu interesuje się nabyciem nieruchomości gruntowych w Polsce na cele rekreacyjne lub jako miejsce powrotu do Ojczyzny po przejściu na emeryturę. Spełniają oni ustawowe przesłanki wydania zezwolenia, legitymując się polskim pochodzeniem.

Szczegółowa analiza przedkładanego Wysokiej Izbie sprawozdania z realizacji w 2009 roku ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pozwala na podtrzymanie tezy – tak jak w latach ubiegłych, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców skutecznie chroni interes gospodarczy i społeczny Rzeczypospolitej Polskiej, a obrót nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców, podlegający skutecznej kontroli Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nie stwarza zagrożenia dla interesów narodowych. Zjawisko to nie powinno zatem wywoływać obaw w świadomości społeczeństwa polskiego. Jednocześnie skuteczna kontrola państwa w tym zakresie, nie stanowi bariery dla inwestycji gospodarczych wpływających na kondycję gospodarczą Polski.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2009 roku 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

Jerzy Miller

CZEŚĆ II

DANE STATYSTYCZNE

Rozdział I

Zezwolenia
Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
na nabycie **nieruchomości gruntowych**
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	8,97	450,74	459,71
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,78	18,36	20,14
LUBELSKIE	2,31	2,59	4,90
LUBUSKIE	7,15	78,85	86,00
ŁÓDZKIE	0,54	15,47	16,01
MAŁOPOLSKIE	6,19	35,29	41,49
MAZOWIECKIE	36,69	41,30	77,99
OPOLSKIE	1,83	706,35	708,17
PODKARPACKIE	3,65	25,51	29,16
PODLASKIE	9,67	7,94	17,61
POMORSKIE	2,39	87,82	90,21
ŚLĄSKIE	2,84	15,74	18,57
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	72,85	72,85
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,15	8,81	9,96
WIELKOPOLSKIE	6,40	18,67	25,08
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,78	76,90	79,68
Suma:	94,34	1 663,18	1 757,52

Tabela 1*

Województwo	Powierzchnia nieruchomości (w ha)
MAZOWIECKIE	0,1738
Suma:	0,1738

* Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości gruntowych wydane na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych w Polsce

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

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Albania	0,000	0,040	0,040
	0	1	1
Antyle Holenderskie	131,843	0,000	131,843
	1	0	1
Argentyna	0,000	0,529	0,529
	0	1	1
Armenia	0,000	1,320	1,320
	0	13	13
Australia	0,000	0,009	0,009
	0	1	1
Austria	5,441	3,853	9,294
	3	14	17
Belgia	10,733	16,170	26,903
	5	2	7
Bezpaństwowiec	0,000	0,042	0,042
	0	2	2
Białoruś	2,588	2,835	5,423
	1	13	14
Chiny	0,091	0,078	0,169
	1	1	2
Cypr	9,000	0,000	9,000
	4	0	4
Czechy	0,000	0,431	0,431
	0	2	2
Dania	3,939	0,537	4,476
	4	1	5
Egipt	0,000	0,205	0,205
	0	1	1
Finlandia	9,131	0,000	9,131
	8	0	8
Francja	8,321	1,490	9,811
	8	7	15

Grecja	0,530 1	0,000 0	0,530 1
Hiszpania	17,482 5	0,000 0	17,482 5
Holandia	1 283,492 20	7,800 7	1 291,292 27
Indie	0,000 0	0,868 7	0,868 7
Irlandia	11,820 2	0,000 0	11,820 2
Izrael	0,000 0	0,282 1	0,282 1
Japonia	0,000 0	1,265 1	1,265 1
Jordania	0,000 0	0,420 2	0,420 2
Kanada	0,000 0	0,095 2	0,095 2
Kolumbia	0,000 0	0,123 1	0,123 1
Korea Południowa	0,000 0	0,180 3	0,180 3
Litwa	7,940 1	0,000 0	7,940 1
Luxemburg	0,021 1	0,000 0	0,021 1
Meksyk	0,000 0	0,045 1	0,045 1
Moldawia	0,000 0	0,303 1	0,303 1
Mongolia	0,000 0	0,042 1	0,042 1
Niemcy	82,213 23	7,940 26	90,153 49
Norwegia	6,202 3	0,000 0	6,202 3
Nowa Zelandia	0,000 0	0,159 1	0,159 1
Portugalia	36,909 1	0,000 0	36,909 1
Rosja	0,000 0	10,560 20	10,560 20
Rumunia	0,000 0	2,590 2	2,590 2
Serbia	0,000 0	0,594 1	0,594 1
Singapur	0,000 0	0,023 1	0,023 1

Syria	0,000 0	0,144 1	0,144 1
Szwajcaria	0,543 1	0,000 0	0,543 1
Szwecja	1,600 3	0,782 3	2,382 6
Turcja	0,143 1	0,228 5	0,371 6
Ukraina	0,370 1	18,694 40	19,064 41
USA	4,259 4	0,601 4	4,860 8
Wielka Brytania	3,700 1	6,947 6	10,647 7
Wietnam	0,000 0	0,058 1	0,058 1
Włochy	19,492 5	6,058 5	25,549 10
Wyspa Guernsey	5,373 1	0,000 0	5,373 1
Suma:	1 663,176 109	94,341 202	1 757,517 311

Tabela 2*

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Powierzchnia nieruchomości (w ha) Liczba zezwoleń
Gruzja	0,1170 1
Ukraina	0,0568 1
Suma:	0,1738 2

* Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wydane na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych w Polsce.

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości rolnych i leśnych**
 (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	7,83	450,74	458,57
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,41	18,36	19,77
LUBELSKIE	1,01	2,59	3,59
LUBUSKIE	6,83	78,85	85,68
ŁÓDZKIE	0,10	15,47	15,57
MAŁOPOLSKIE	5,25	35,29	40,55
MAZOWIECKIE	33,63	40,73	74,37
OPOLSKIE	1,58	706,35	707,92
PODKARPACKIE	3,48	25,51	28,99
PODLASKIE	8,80	7,94	16,74
POMORSKIE	1,68	13,49	15,17
ŚLĄSKIE	1,43	15,74	17,17
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	72,85	72,85
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,82	8,81	9,63
WIELKOPOLSKIE	5,69	18,67	24,37
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,30	19,38	21,68
Suma:	81,86	1 530,77	1 612,63

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości rolnych i leśnych**
 (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Argentyna	0,000	0,529	0,529
	0	1	1
Armenia	0,000	0,976	0,976
	0	5	5
Austria	5,441	3,192	8,633
	3	11	14
Belgia	10,733	16,170	26,903
	5	2	7
Białoruś	2,588	1,732	4,320
	1	2	3
Chiny	0,091	0,000	0,091
	1	0	1
Cypr	9,000	0,000	9,000
	4	0	4
Czechy	0,000	0,127	0,127
	0	1	1
Dania	3,939	0,537	4,476
	4	1	5
Finlandia	9,131	0,000	9,131
	8	0	8
Francja	8,321	1,311	9,632
	8	6	14
Grecja	0,530	0,000	0,530
	1	0	1
Hiszpania	17,482	0,000	17,482
	5	0	5
Holandia	1 283,492	7,800	1 291,292
	20	7	27
Irlandia	11,820	0,000	11,820
	2	0	2
Japonia	0,000	1,265	1,265
	0	1	1
Jordania	0,000	0,163	0,163
	0	1	1
Kanada	0,000	0,090	0,090
	0	1	1

Litwa	7,940 1	0,000 0	7,940 1
Luxemburg	0,021 1	0,000 0	0,021 1
Moldawia	0,000 0	0,303 1	0,303 1
Niemcy	82,213 23	7,573 20	89,786 43
Norwegia	6,202 3	0,000 0	6,202 3
Portugalia	36,909 1	0,000 0	36,909 1
Rosja	0,000 0	8,747 3	8,747 3
Rumunia	0,000 0	2,590 2	2,590 2
Szwajcaria	0,543 1	0,000 0	0,543 1
Szwecja	1,600 3	0,500 1	2,100 4
Turcja	0,143 1	0,000 0	0,143 1
Ukraina	0,370 1	15,041 12	15,411 13
USA	3,698 2	0,271 1	3,969 3
Wielka Brytania	3,700 1	6,947 6	10,647 7
Włochy	19,492 5	5,995 4	25,486 9
Wyspa Guernsey	5,373 1	0,000 0	5,373 1
Suma:	1 530,771 106	81,859 89	1 612,630 195

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości leśnych**
 (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	5,650	2,765	8,415
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,477	0,000	1,477
LUBUSKIE	3,255	0,000	3,255
ŁÓDZKIE	2,476	0,000	2,476
MAŁOPOLSKIE	8,043	0,420	8,463
MAZOWIECKIE	13,806	0,771	14,577
PODKARPACKIE	19,919	0,000	19,919
POMORSKIE	4,350	0,000	4,350
ŚLĄSKIE	12,046	0,000	12,046
ŚWIĘTOKRZYSKIE	36,605	0,000	36,605
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	8,810	0,000	8,810
WIELKOPOLSKIE	3,225	0,000	3,225
ZACHODNIOPOMORSKIE	12,615	0,000	12,615
Suma:	132,276	3,956	136,231

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości leśnych**
 (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Austria	0,190	0,870	1,060
	1	4	5
Belgia	10,180	0,000	10,179
	2	0	2
Finlandia	1,700	0,000	1,699
	1	0	1
Francja	0,790	0,000	0,790
	1	0	1
Hiszpania	4,600	0,000	4,603
	1	0	1
Holandia	74,410	2,770	77,177
	8	1	9
Jordania	0,000	0,160	0,163
	0	1	1
Niemcy	38,160	0,000	38,165
	7	0	7
Szwecja	0,290	0,000	0,286
	1	0	1
Wielka Brytania	0,000	0,160	0,155
	0	1	1
Włochy	1,960	0,000	1,955
	1	0	1
Suma:	132,276	3,956	136,231
	23	7	30

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości gruntowych**
 przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego
 oraz Konfederacji Szwajcarskiej
 (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	7,59	450,74	458,33
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,41	17,99	19,40
LUBELSKIE	0,80	0,00	0,80
LUBUSKIE	5,01	78,85	83,86
ŁÓDZKIE	0,17	13,76	13,93
MAŁOPOLSKIE	4,68	35,29	39,98
MAZOWIECKIE	19,71	33,13	52,84
OPOLSKIE	1,54	706,35	707,89
PODKARPACKIE	2,13	25,51	27,64
PODLASKIE	0,39	7,94	8,33
POMORSKIE	1,00	13,49	14,49
ŚLĄSKIE	1,57	15,74	17,30
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	72,85	72,85
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,82	8,81	9,63
WIELKOPOLSKIE	5,69	18,67	24,37
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,09	19,38	21,47
Suma:	54,60	1 518,51	1 573,11

Tabela 3*

KUJAWSKO-POMORSKIE	0,00	0,370	0,370
LUBELSKI	0,00	2,588	2,588
ŁÓDZKIE	0,00	1,7057	1,7057
MAZOWIECKIE	0,00	7,5991	7,5991
Suma:	0,00	12,2628	12,2628

* dotyczy spółek z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości gruntowych**
 przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego
 oraz Konfederacji Szwajcarskiej
 (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Austria	5,441	3,853	9,294
	3	14	17
Belgia	10,733	16,170	26,903
	5	2	7
Cypr	9,000	0,000	9,000
	4	0	4
Czechy	0,000	0,431	0,431
	0	2	2
Dania	3,939	0,537	4,476
	4	1	5
Finlandia	9,131	0,000	9,131
	8	0	8
Francja	8,321	1,490	9,811
	8	7	15
Grecja	0,530	0,000	0,530
	1	0	1
Hiszpania	17,482	0,000	17,482
	5	0	5
Holandia	1 283,492	7,800	1 291,292
	20	7	27
Irlandia	11,820	0,000	11,820
	2	0	2
Litwa	7,940	0,000	7,940
	1	0	1
Luxemburg	0,021	0,000	0,021
	1	0	1
Niemcy	82,213	7,940	90,153
	23	26	49
Norwegia	6,202	0,000	6,202
	3	0	3
Portugalia	36,909	0,000	36,909
	1	0	1

Rumunia	0,000 0	2,590 2	2,590 2
Szwajcaria	0,543 1	0,000 0	0,543 1
Szwecja	1,600 3	0,782 3	2,382 6
Wielka Brytania	3,700 1	6,947 6	10,647 7
Włochy	19,492 5	6,058 5	25,549 10
Suma:	1 518,508 99	54,598 75	1 573,106 174

Tabela 4*

Białoruś	2,588 1	0,000 0	2,588 1
Chiny	0,091 1	0,000 0	0,091 1
Turcja	0,143 1	0,000 0	0,143 1
Ukraina	0,370 1	0,000 0	0,370 1
USA	3,6978 2	0,000 0	3,6978 2
Wyspa Guernsey	5,373 1	0,000 0	5,373 1
Suma:	12,2628 7	0,000 0	12,2628 7

* dotyczy spółek z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG

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

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości(w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	7,53	450,74	458,27
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,41	17,99	19,40
LUBELSKIE	0,50	0,00	0,50
LUBUSKIE	4,78	78,85	83,63
ŁÓDZKIE	0,10	13,76	13,86
MAŁOPOLSKIE	4,07	35,29	39,36
MAZOWIECKIE	19,43	33,13	52,56
OPOLSKIE	1,49	706,35	707,83
PODKARPACKIE	2,13	25,51	27,64
PODLASKIE	0,27	7,94	8,21
POMORSKIE	1,00	13,49	14,49
ŚLĄSKIE	1,43	15,74	17,17
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	72,85	72,85
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,82	8,81	9,63
WIELKOPOLSKIE	5,69	18,67	24,37
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,09	19,38	21,47
Suma:	52,74	1 518,51	1 571,25

Tabela 5*

KUJAWSKO-POMORSKIE	0,00	0,370	0,370
LUBELSKIE	0,00	2,588	2,588
ŁÓDZKIE	0,00	1,7057	1,7075
MAZOWIECKIE	0,00	7,5991	7,5991
Suma:	0,00	12,2628	12,2628

* dotyczy spółek z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG

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

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Austria	5,441	3,192	8,633
	3	11	14
Belgia	10,733	16,170	26,903
	5	2	7
Cypr	9,000	0,000	9,000
	4	0	4
Czechy	0,000	0,127	0,127
	0	1	1
Dania	3,939	0,537	4,476
	4	1	5
Finlandia	9,131	0,000	9,131
	8	0	8
Francja	8,321	1,311	9,632
	8	6	14
Grecja	0,530	0,000	0,530
	1	0	1
Hiszpania	17,482	0,000	17,482
	5	0	5
Holandia	1 283,492	7,800	1 291,292
	20	7	27
Irlandia	11,820	0,000	11,820
	2	0	2
Litwa	7,940	0,000	7,940
	1	0	1
Luxemburg	0,021	0,000	0,021
	1	0	1
Niemcy	82,213	7,573	89,786
	23	20	43
Norwegia	6,202	0,000	6,202
	3	0	3
Portugalia	36,909	0,000	36,909
	1	0	1

Rumunia	0,000 0	2,590 2	2,590 2
Szwajcaria	0,543 1	0,000 0	0,543 1
Szwecja	1,600 3	0,500 1	2,100 4
Wielka Brytania	3,700 1	6,947 6	10,647 7
Włochy	19,492 5	5,995 4	25,486 9
Suma:	1 518,508 99	52,742 61	1 571,250 160

Tabela 6*

Białoruś	2,588 1	0,000 0	2,588 1
Chiny	0,091 1	0,000 0	0,091 1
Turcja	0,143 1	0,000 0	0,143 1
Ukraina	0,370 1	0,000 0	0,370 1
USA	3,6978 2	0,000 0	3,6978 2
Wyspa Guernsey	5,373 1	0,000 0	5,373 1
Suma:	12,2628 7	0,000 0	12,2628 7

* dotyczy spółek z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG

Zezwolenia
Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
na nabycie **nieruchomości stanowiących tzw. drugi dom** *
przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego
oraz Konfederacji Szwajcarskiej
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)
DOLNOŚLĄSKIE	0,062
LUBELSKIE	0,304
LUBUSKIE	0,226
ŁÓDZKIE	0,063
MAŁOPOLSKIE	0,614
MAZOWIECKIE	0,280
OPOLSKIE	0,057
PODLASKIE	0,115
POMORSKIE	0,002
ŚLĄSKIE	0,134
Suma:	1,857

* zezwolenia wydawane do 1 maja 2009r. w związku z upływem okresu przejściowego, o którym mowa w ustawie *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (art. 8 ust. 2 pkt 2)

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie **nieruchomości stanowiących tzw. drugi dom** *
przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego
oraz Konfederacji Szwajcarskiej
 (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób fizycznych	
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)	
	Liczba zezwoleń	
Austria	0,661	3
Czechy	0,304	1
Francja	0,180	1
Niemcy	0,367	6
Szwecja	0,282	2
Włochy	0,063	1
Suma:	1,857	14

* zezwolenia wydawane do 1 maja 2009r. w związku z upływem okresu przejściowego, o którym mowa w ustawie *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (art. 8 ust. 2 pkt 2)

Zezwolenia
Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
na nabycie **lokali**
(powierzchnia lokali wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych
	Powierzchnia (w m kw.)
DOLNOŚLĄSKIE	301,30
LUBELSKIE	295,72
LUBUSKIE	51,50
MAŁOPOLSKIE	53,34
MAZOWIECKIE	139,63
OPOLSKIE	275,56
PODKARPACKIE	153,00
POMORSKIE	1 823,80
ŚLĄSKIE	145,54
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	88,63
ZACHODNIOPOMORSKIE	463,48
Suma:	3 791,50

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie lokali
 (powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób fizycznych	
	Powierzchnia (w m kw.)	
	Liczba zezwoleń	
Armenia	347,800	5
Bezpaństwowiec	43,860	1
Białoruś	603,621	10
Chiny	138,800	2
Chorwacja	67,100	1
Korea Południowa	53,340	1
Kuba	51,500	1
Moldawia	65,070	1
Mongolia	29,840	1
Rosja	688,990	14
Turcja	185,915	2
Ukraina	1 372,475	22
USA	143,190	1
Suma:	3 791,502	62

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 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)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	0,47	5,67	6,14
KUJAWSKO-POMORSKIE	17,53	6,49	24,02
LUBUSKIE	5,09	18,38	23,47
ŁÓDZKIE	23,41	0,00	23,41
MAZOWIECKIE	4,53	9,52	14,05
PODKARPACKIE	0,42	0,00	0,42
POMORSKIE	1,14	0,00	1,14
ŚLĄSKIE	8,16	2,67	10,83
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,40	11,40	12,80
WIELKOPOLSKIE	3,22	0,00	3,22
ZACHODNIOPOMORSKIE	3,33	0,00	3,33
Suma:	68,71	54,12	122,83

Zezwolenia
Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
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)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Białoruś	0,34	0,00	0,34
	1	0	1
Bośnia i Hercegowina	4,39	0,00	4,39
	1	0	1
Chiny	4,39	0,84	5,23
	1	1	2
Indie	0,15	0,00	0,15
	1	0	1
Izrael	6,83	7,84	14,67
	2	1	3
Kanada	0,00	6,23	6,23
	0	1	1
Korea Południowa	0,00	3,56	3,56
	0	1	1
Rosja	3,14	0,00	3,14
	2	0	2
Serbia	4,39	0,00	4,39
	1	0	1
Ukraina	41,13	0,00	41,13
	1	0	1
USA	0,00	33,20	33,20
	0	3	3
Wietnam	3,95	0,00	3,95
	2	0	2
Wyspa Guernsey	0,00	2,45	2,45
	0	1	1
Suma:	68,71	54,12	122,83
	12	8	20

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie lub objęcie **udziałów lub akcji**
 w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce
 będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi
nieruchomości rolnych i leśnych
 (powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	0,00	5,67	5,67
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,00	3,49	3,49
LUBUSKIE	0,05	18,38	18,43
ŁÓDZKIE	6,78	0,00	6,78
MAZOWIECKIE	0,00	5,46	5,46
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,00	7,84	7,84
WIELKOPOLSKIE	1,38	0,00	1,38
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,10	0,00	2,10
Suma:	10,31	40,83	51,15

Zezwolenia
 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
 na nabycie lub objęcie **udziałów lub akcji**
 w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce
 będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi
nieruchomości rolnych i leśnych
 (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
Izrael	6,78 2	7,84 1	14,62 3
Kanada	0,00 0	3,01 1	3,01 1
Rosja	1,38 1	0,00 0	1,38 1
Ukraina	2,15 1	0,00	2,15 1
USA	0,00	27,53 2	27,53 2
Wyspa Guernsey	0,00	2,45 1	2,45 1
Suma:	10,31 4	40,83 5	51,15 9

Rozdział II

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

		Drugie domy	Pozostałe grunty	Grunty rolne i leśne	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Suma:
bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	40	1 635	216	2 930	1 221	6 042
	Osoba Prawna	0	1 428	2	212	168	1 810
	Suma:	40 ¹	3 063	218 ²	3 142	1 389	7 852
za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	30	138	92	45	8	313
	Osoba Prawna	0	2	96	0	0	98
	Suma:	30	140	188	45	8	411
Suma:		70	3 203	406	3 187	1 397	8 263

	Grunty	Lokale	Suma:
bez zezwolenia	3 321	4 531	7 852
za zezwoleniem	358	53	411
Suma:	3 679	4 584	8 263

¹ dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 2a ustawy

² dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 2a i art. 8 ust. 1 ustawy

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

		Drugie domy (w ha)	Pozostałe grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)
bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	5,09	232,93	63,92	179 459,46	48 441,93
	Osoba Prawna	0,00	2 081,08	0,29	25 166,38	75 804,39
	Suma:	5,09¹	2 314,01	64,20²	204 625,84	124 246,31
za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	2,86	9,78	79,16	3 027,73	259,84
	Osoba Prawna	0,00	2,07	323,45	0,00	0,00
	Suma:	2,86	11,86	402,61	3 027,73	259,84
Suma:		7,95	2 325,87	466,82	207 653,58	124 506,15

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m2)
bez zezwolenia	2 383,31	328 872,16
za zezwoleniem	417,33	3 287,57
Suma:	2 800,64	332 159,73

¹ dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 2a ustawy

² dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 2a i art. 8 ust. 1 ustawy

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

Województwo	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Grunty ¹ (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	
DOLNOŚLĄSKIE	26,87	7,32	34,19	206,30	39,06	245,37	279,56
KUJAWSKO-POMORSKIE	4,60	9,70	14,30	59,33	12,22	71,56	85,85
LUBELSKIE	1,80	4,18	5,98	33,96	0,29	34,25	40,23
LUBUSKIE	21,88	4,00	25,88	126,95	0,65	127,60	153,48
ŁÓDZKIE	12,53	1,39	13,92	111,88	5,99	117,87	131,78
MAŁOPOLSKIE	14,08	12,90	26,98	80,32	7,28	87,60	114,58
MAZOWIECKIE	31,08	24,56	55,65	329,54	43,47	373,01	428,66
OPOLSKIE	16,26	13,86	30,13	175,03	5,12	180,15	210,27
PODKARPACKIE	3,48	5,73	9,21	50,53	21,39	71,93	81,13
PODLASKIE	3,05	8,53	11,58	20,03	0,00	20,03	31,61
POMORSKIE	15,48	6,30	21,79	137,87	6,17	144,05	165,84
ŚLĄSKIE	22,14	4,94	27,08	238,22	53,18	291,39	318,47
ŚWIĘTOKRZYSKIE	7,91	7,51	15,42	17,95	45,34	63,29	78,72
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	17,04	18,52	35,56	83,89	22,69	106,58	142,14
WIELKOPOLSKIE	22,61	9,33	31,94	191,56	41,17	232,73	264,67
ZACHODNIOPOMORSKIE	29,85	4,32	34,17	219,78	19,72	239,49	273,66
Suma:	250,67	143,08	393,75	2 083,15	323,74	2 406,89	2 800,64

¹ dotyczy także nabycia tzw. drugich domów przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej

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

Województwo	Osoba fizyczna (grunty w ha)	Osoba prawna (grunty w ha)	Suma:
DOLNOŚLĄSKIE	0,21	0,00	0,21
ŁÓDZKIE	0,00	2,19	2,19
MAŁOPOLSKIE	3,12	1,56	4,68
MAZOWIECKIE	0,26	12,70	12,96
OPOLSKIE	0,00	0,43	0,43
PODKARPACKIE	0,00	19,92	19,92
POMORSKIE	0,00	0,73	0,73
ŚLĄSKIE	1,42	50,70	52,12
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	14,53	14,53
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,00	22,64	22,64
WIELKOPOLSKIE	0,06	1,51	1,57
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,00	4,17	4,17
Suma:	5,07	131,09	136,16

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

Województwo	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Suma:	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Suma:	
DOLNOŚLĄSKIE	15 502,52	3 148,14	18 650,66	561,28	4 744,06	5 305,34	23 956,00
KUJAWSKO-POMORSKIE	2 974,93	903,06	3 877,99	341,44	0,00	341,44	4 219,43
LUBELSKIE	1 865,08	100,10	1 965,18	0,00	0,00	0,00	1 965,18
LUBUSKIE	3 775,83	233,23	4 009,05	601,50	635,70	1 237,20	5 246,25
ŁÓDZKIE	5 836,03	905,51	6 741,55	540,53	34 985,94	35 526,47	42 268,02
MAŁOPOLSKIE	25 350,96	6 863,76	32 214,72	2 240,61	1 570,57	3 811,18	36 025,90
MAZOWIECKIE	70 339,44	22 389,53	92 728,96	11 220,95	22 395,44	33 616,39	126 345,36
OPOLSKIE	2 600,32	19,34	2 619,66	0,00	329,10	329,10	2 948,76
PODKARPACKIE	908,36	66,99	975,34	258,00	27,52	285,52	1 260,86
PODLASKIE	950,30	83,04	1 033,34	5 291,15	0,00	5 291,15	6 324,49
POMORSKIE	12 320,82	1 470,29	13 791,12	780,58	1 248,47	2 029,05	15 820,17
ŚLĄSKIE	15 600,45	5 147,34	20 747,79	1 172,95	944,48	2 117,43	22 865,22
ŚWIĘTOKRZYSKIE	583,14	15,80	598,94	0,00	80,60	80,60	679,54
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1 705,00	154,09	1 859,09	0,00	1 518,80	1 518,80	3 377,89
WIELKOPOLSKIE	13 679,87	5 338,23	19 018,10	1 520,11	5 389,62	6 909,73	25 927,83
ZACHODNIOPOMORSKIE	8 494,16	1 863,31	10 357,47	637,28	1 934,09	2 571,37	12 928,84
Suma:	182 487,20	48 701,77	231 188,96	25 166,38	75 804,39	100 970,77	332 159,73

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

Miasto	Osoby fizyczne			Osoby prawne			Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (m ²)	Suma:	Lokale mieszkalne (m ²)	Lokale użytkowe (m ²)	Suma:	
Gdańsk	86	21	107	1	3	4	111
	4 974,58	676,02	5 650,61	68,10	1 109,86	1 177,96	6 828,57
Gdynia	47	8	55	2	1	3	58
	3 305,25	332,50	3 637,75	274,60	79,00	353,60	3 991,35
Gorzów Wielkopolski	20	5	25	2	2	4	29
	1 022,38	131,65	1 154,03	479,75	170,70	650,45	1 804,48
Katowice	73	57	130	6	5	11	141
	4 558,80	4 244,34	8 803,14	330,15	122,19	452,34	9 255,48
Kraków	391	189	580	13	14	27	607
	21 408,74	6 472,07	27 880,82	2 184,43	1 570,57	3 755,00	31 635,82
Lublin	22	5	27	0	0	0	27
	1 181,54	100,10	1 281,64	0,00	0,00	0,00	1 281,64
Łódź	64	23	87	3	5	8	95
	4 109,79	535,15	4 644,94	245,24	34 796,04	35 041,28	39 686,22

Poznań	125 11 306,94	67 5 314,07	192 16 621,01	8 1 520,11	6 5 389,62	14 6 909,73	206 23 530,74
Szczecin	41 2 398,38	15 427,82	56 2 826,20	4 326,35	3 1 514,22	7 1 840,57	63 4 666,77
Świnoujście	47 2 346,92	22 1 071,81	69 3 418,73	1 59,26	3 330,87	4 390,13	73 3 808,86
Warszawa	772 53 591,20	534 20 319,46	1 306 73 910,66	83 11 066,25	70 21 478,85	153 32 545,10	1 459 106 455,76
Wrocław	173 9 634,79	90 2 672,55	263 12 307,35	7 471,97	4 4 535,75	11 5 007,72	274 17 315,07
Zakopane	15 1 142,50	3 79,69	18 1 222,19	0 0,00	0 0,00	0 0,00	18 1 222,19
Suma:	1 876 120 981,82	1 039 42 377,23	2 915 163 359,05	130 17 026,21	116 71 097,68	246 88 123,89	3 161 251 482,94

**Powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców
na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia
(wg kraju pochodzenia nabywcy)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	
Afganistan	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,05
Albania	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04
Angola	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01
Armenia	1,37	1,36	2,73	0,00	0,00	0,00	2,73
Australia	0,00	0,34	0,34	0,00	0,00	0,00	0,34
Austria	8,36	10,58	18,94	38,78	5,33	44,11	63,05
Belgia	5,77	15,90	21,67	84,76	10,75	95,51	117,17
Bezpaństwowiec	0,11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,11
Białoruś	2,27	2,64	4,91	0,27	0,00	0,27	5,18
Bułgaria	0,26	0,53	0,79	0,00	0,00	0,00	0,79
Chiny	0,73	0,00	0,73	2,76	0,00	2,76	3,49
Chorwacja	0,00	0,07	0,07	0,00	0,00	0,00	0,07
Cypr	1,69	0,00	1,69	212,15	4,55	216,70	218,39
Czechy	4,71	1,54	6,26	2,76	0,00	2,76	9,02

Dania	4,90	0,41	5,31	113,53	3,76	117,29	122,60
Egipt	0,21	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	0,21
Estonia	0,20	0,00	0,20	0,44	0,00	0,44	0,64
Etiopia	0,12	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,12
Finlandia	0,88	0,05	0,93	4,41	2,89	7,29	8,22
Francja	7,65	2,79	10,45	70,50	3,98	74,48	84,93
Grecja	0,78	0,08	0,87	0,30	0,00	0,30	1,17
Hiszpania	0,56	0,00	0,56	52,70	30,12	82,82	83,38
Holandia	23,79	15,03	38,82	525,47	82,40	607,88	646,70
Indie	3,20	0,00	3,20	0,62	0,00	0,62	3,82
Indonezja	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04
Irlandia	3,48	0,17	3,65	32,15	8,96	41,11	44,76
Izrael	0,29	0,00	0,29	5,52	0,00	5,52	5,81
Japonia	0,86	0,08	0,94	0,34	0,00	0,34	1,28
Jemen	0,00	0,09	0,09	0,00	0,00	0,00	0,09
Jordania	0,00	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04
Kanada	0,14	0,09	0,22	0,87	0,00	0,87	1,10
Kolumbia	0,12	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,12
Korea Południowa	0,26	0,00	0,26	7,49	0,00	7,49	7,75
Libia	0,00	0,42	0,42	0,00	0,00	0,00	0,42
Lichtenstein	0,00	0,00	0,00	2,57	0,00	2,57	2,57
Litwa	1,16	0,35	1,51	3,68	0,00	3,68	5,19
Luxemburg	0,57	0,00	0,57	299,09	0,52	299,61	300,17
Łotwa	0,21	0,00	0,21	14,95	0,00	14,95	15,16
Malta	0,92	0,00	0,92	3,72	0,00	3,72	4,64

Meksyk	0,14	0,04	0,17	0,00	0,00	0,00	0,17
Mongolia	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,60
Niemcy	94,37	47,92	142,29	318,99	108,06	427,06	569,35
Norwegia	10,83	0,94	11,78	16,92	6,20	23,12	34,90
Peru	0,00	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02
Portugalia	0,34	0,00	0,34	17,05	24,29	41,34	41,68
Republika Południowej Afryki	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02
Rosja	2,32	9,83	12,15	6,45	0,00	6,45	18,60
Rumunia	0,21	0,59	0,80	0,00	0,00	0,00	0,80
Serbia	0,04	0,02	0,05	0,00	0,00	0,00	0,05
Singapur	0,00	0,00	0,00	1,64	0,00	1,64	1,64
Słowacja	1,55	0,40	1,94	0,53	0,00	0,53	2,48
Słowenia	0,00	0,00	0,00	3,11	0,00	3,11	3,11
Syria	0,20	0,00	0,20	0,00	0,00	0,00	0,20
Szwajcaria	0,14	0,00	0,14	22,33	0,00	22,33	22,47
Szwecja	11,86	7,83	19,69	67,06	0,62	67,68	87,37
Tajlandia	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04
Tanzania	0,03	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03
Tunezja	0,03	0,31	0,34	0,01	0,00	0,01	0,35
Turcja	1,60	0,00	1,60	0,00	0,00	0,00	1,60
Ukraina	7,61	6,53	14,14	4,65	0,37	5,02	19,16
USA	1,70	4,74	6,44	52,05	3,62	55,66	62,11
Węgry	0,76	0,26	1,02	0,32	0,00	0,32	1,34
Wielka Brytania	25,46	3,92	29,39	51,55	11,45	63,00	92,38
Wietnam	0,78	0,03	0,81	0,01	0,00	0,01	0,82

Włochy	14,32	7,14	21,46	30,40	15,87	46,27	67,73
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0,00	0,00	0,00	10,25	0,00	10,25	10,25
Suma:	250,67	143,08	393,75	2 083,15	323,74	2 406,89	2 800,64

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba fizyczna (grunty w ha)	Osoba prawna (grunty w ha)	Suma:
Austria	1,59	0,00	1,59
Belgia	0,00	1,51	1,51
Cypr	0,00	0,43	0,43
Czechy	1,42	0,00	1,42
Francja	0,00	1,56	1,56
Hiszpania	0,00	13,04	13,04
Holandia	1,09	54,43	55,51
Irlandia	0,17	0,00	0,17
Niemcy	0,66	44,75	45,41
Norwegia	0,00	4,17	4,17
Słowacja	0,09	0,00	0,09
Ukraina	0,06	0,00	0,06
Wielka Brytania	0,00	11,20	11,20
Suma:	5,07	131,09	136,16

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Suma:	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Suma:	
Albania	56,73	0,00	56,73	0,00	0,00	0,00	56,73
Armenia	1 282,11	72,35	1 354,45	0,00	0,00	0,00	1 354,45
Australia	826,96	195,92	1 022,88	0,00	0,00	0,00	1 022,88
Austria	5 515,47	848,18	6 363,66	178,96	197,31	376,27	6 739,92
Azerbejdżan	302,82	17,72	320,54	0,00	0,00	0,00	320,54
Bangladesz	0,00	30,09	30,09	0,00	0,00	0,00	30,09
Belgia	1 354,52	134,90	1 489,43	136,17	13 984,29	14 120,46	15 609,89
Belize	0,00	0,00	0,00	116,00	0,00	116,00	116,00
Bezpaństwowiec	81,21	58,78	139,99	0,00	0,00	0,00	139,99
Białoruś	2 942,90	461,69	3 404,59	0,00	0,00	0,00	3 404,59
Bośnia i Hercegowina	25,40	13,04	38,44	0,00	0,00	0,00	38,44
Brazylia	48,50	0,00	48,50	0,00	0,00	0,00	48,50
Bulgaria	1 478,68	151,33	1 630,01	0,00	0,00	0,00	1 630,01
Chiny	5 454,34	425,78	5 880,12	0,00	0,00	0,00	5 880,12
Chorwacja	108,93	255,94	364,87	0,00	0,00	0,00	364,87
Cypr	152,56	0,00	152,56	1 433,94	1 099,78	2 533,72	2 686,28

Czarnogóra	96,08	0,00	96,08	0,00	0,00	0,00	96,08
Czechy	1 423,18	103,70	1 526,88	0,00	151,48	151,48	1 678,36
Dania	2 963,35	886,99	3 850,33	2 758,37	1 824,56	4 582,93	8 433,26
Egipt	226,20	0,00	226,20	0,00	0,00	0,00	226,20
Filipiny	72,79	16,81	89,60	0,00	0,00	0,00	89,60
Finlandia	297,35	21,44	318,79	0,00	0,00	0,00	318,79
Francja	9 271,64	3 484,89	12 756,53	0,00	0,00	0,00	12 756,53
Grecja	765,26	106,97	872,23	0,00	0,00	0,00	872,23
Gruzja	156,51	8,80	165,30	0,00	0,00	0,00	165,30
Hiszpania	9 408,57	4 829,15	14 237,72	4 127,48	1 431,09	5 558,57	19 796,29
Holandia	3 296,51	1 409,62	4 706,13	1 426,63	22 754,62	24 181,25	28 887,38
Indie	1 270,76	474,36	1 745,11	0,00	0,00	0,00	1 745,11
Indonezja	28,49	14,44	42,93	0,00	0,00	0,00	42,93
Irak	539,57	42,85	582,42	0,00	0,00	0,00	582,42
Iran	67,80	20,70	88,50	0,00	0,00	0,00	88,50
Irlandia	21 849,30	5 760,64	27 609,94	1 143,16	861,13	2 004,29	29 614,23
Izrael	1 144,46	183,65	1 328,11	202,09	104,60	306,69	1 634,81
Japonia	782,51	95,26	877,77	0,00	0,00	0,00	877,77
Jemen	55,20	0,00	55,20	0,00	0,00	0,00	55,20
Jordania	123,64	0,00	123,64	0,00	0,00	0,00	123,64
Kamerun	69,72	28,99	98,71	0,00	0,00	0,00	98,71
Kanada	1 119,74	246,21	1 365,95	0,00	0,00	0,00	1 365,95
Kazachstan	504,91	41,90	546,81	0,00	0,00	0,00	546,81
Kirgistan	66,67	0,00	66,67	0,00	0,00	0,00	66,67
Kolumbia	162,53	21,17	183,70	0,00	0,00	0,00	183,70

Korea Południowa	540,64	58,89	599,53	0,00	0,00	0,00	599,53
Kosowo	33,38	0,00	33,38	0,00	0,00	0,00	33,38
Kuba	0,00	51,50	51,50	0,00	0,00	0,00	51,50
Laos	54,29	16,67	70,96	0,00	0,00	0,00	70,96
Liban	27,82	0,00	27,82	0,00	0,00	0,00	27,82
Litwa	1 208,32	185,12	1 393,44	0,00	0,00	0,00	1 393,44
Luxemburg	51,45	15,35	66,80	2 303,19	20 944,43	23 247,62	23 314,42
Łotwa	526,99	79,85	606,84	68,47	0,00	68,47	675,31
Macedonia	92,79	65,59	158,38	0,00	0,00	0,00	158,38
Madagaskar	75,36	0,00	75,36	0,00	0,00	0,00	75,36
Malta	0,00	15,35	15,35	0,00	0,00	0,00	15,35
Maroko	27,40	458,85	486,25	0,00	0,00	0,00	486,25
Mauritius	95,70	15,86	111,56	0,00	0,00	0,00	111,56
Meksyk	296,86	27,25	324,11	0,00	0,00	0,00	324,11
Moldawia	145,13	0,00	145,13	0,00	0,00	0,00	145,13
Monako	0,00	0,00	0,00	96,54	27,37	123,91	123,91
Mongolia	562,82	191,10	753,92	0,00	0,00	0,00	753,92
Niemcy	25 502,81	3 062,94	28 565,74	670,07	2 131,48	2 801,55	31 367,30
Nigeria	0,65	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,65
Norwegia	2 770,27	481,29	3 251,56	404,28	29,43	433,71	3 685,27
Nowa Zelandia	107,93	44,06	151,99	0,00	0,00	0,00	151,99
Portugalia	709,29	98,36	807,65	524,08	2 284,85	2 808,93	3 616,59
Republika Południowej Afryki	181,05	0,00	181,05	0,00	0,00	0,00	181,05
Rosja	4 756,87	1 014,93	5 771,80	128,07	0,00	128,07	5 899,87
Rumunia	911,46	192,77	1 104,24	0,00	0,00	0,00	1 104,24

Saint Kitts i Nevis	270,82	24,44	295,26	0,00	0,00	0,00	295,26
Serbia	521,60	194,95	716,55	0,00	0,00	0,00	716,55
Singapur	164,32	78,32	242,64	0,00	0,00	0,00	242,64
Słowacja	1 432,72	105,42	1 538,13	0,00	0,00	0,00	1 538,13
Słowenia	90,80	77,91	168,71	0,00	0,00	0,00	168,71
Sri Lanka	55,77	23,47	79,24	0,00	0,00	0,00	79,24
Syria	79,30	0,00	79,30	0,00	0,00	0,00	79,30
Szwajcaria	651,60	201,14	852,73	59,33	0,00	59,33	912,06
Szwecja	5 165,92	649,67	5 815,58	296,72	48,98	345,70	6 161,29
Tunezja	35,62	31,46	67,08	0,00	0,00	0,00	67,08
Turcja	2 044,81	40,15	2 084,96	115,80	85,14	200,94	2 285,90
Turkmenistan	45,19	17,72	62,91	0,00	0,00	0,00	62,91
Ukraina	9 364,46	877,37	10 241,83	0,00	0,00	0,00	10 241,83
USA	5 006,20	715,07	5 721,27	240,68	26,03	266,71	5 987,99
Uzbekistan	31,50	0,00	31,50	0,00	0,00	0,00	31,50
Węgry	438,35	43,85	482,20	0,00	0,00	0,00	482,20
Wielka Brytania	28 336,18	14 668,48	43 004,66	1 801,42	7 258,64	9 060,06	52 064,72
Wietnam	5 577,91	1 489,90	7 067,81	0,00	0,00	0,00	7 067,81
Włochy	9 101,00	2 911,77	12 012,77	6 934,93	559,17	7 494,10	19 506,87
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0,00	10,71	10,71	0,00	0,00	0,00	10,71
Suma:	182 487,20	48 701,77	231 188,96	25 166,38	75 804,39	100 970,77	332 159,73

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

Kraj pochodzenia nabywcy	ART. 8 UST. 2a	ART. 8 UST. 1 PKT. 1a	ART. 8 UST. 1 PKT. 1	ART. 8 UST. 1 PKT. 2	ART. 8 UST. 1 PKT. 3	ART. 8 UST. 1 PKT. 4	ART. 8 UST. 1 PKT. 5	ART. 8 UST. 2	Suma:
Afganistan	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Albania	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Armenia	0	3	18	2	10	2	0	0	35
Australia	0	5	8	2	0	0	0	0	15
Austria	1	0	0	0	1	30	0	239	271
Azerbejdżan	0	1	5	0	0	0	0	0	6
Bangladesz	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Belgia	1	0	0	0	0	1	0	129	131
Belize	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Bezpaństwowiec	0	1	2	2	0	0	0	0	5
Białoruś	0	18	53	3	7	1	0	1 ¹	83
Bośnia i Hercegowina	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Brazylia	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Bułgaria	0	0	0	0	2	2	0	34	38
Chiny	0	8	48	6	2	0	0	1 ¹	65
Chorwacja	0	3	2	2	2	0	0	0	9

Cypr	0	0	0	0	0	0	0	169	169
Czarnogóra	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Czechy	1	0	0	0	2	1	0	50	54
Dania	3	0	0	0	3	3	0	215	224
Egipt	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Estonia	1	0	0	0	2	0	0	2	5
Etiopia	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Filipiny	0	1	2	0	0	0	0	0	3
Finlandia	0	0	0	0	0	2	0	21	23
Francja	3	0	0	4	7	9	0	312	335
Grecja	0	0	0	0	1	1	0	25	27
Gruzja	0	1	3	0	0	0	0	0	4
Hiszpania	0	0	0	0	0	0	0	423	423
Holandia	8	0	0	2	9	4	0	543	566
Indie	0	12	18	4	2	0	0	3 ¹	39
Indonezja	0	1	1	0	2	0	0	0	4
Irak	0	1	2	0	0	0	0	0	3
Iran	0	0	0	0	2	0	0	0	2
Irlandia	0	0	0	0	0	1	0	638	639
Izrael	0	7	17	0	0	1	0	13 ¹	38
Japonia	0	3	9	1	2	0	0	1 ¹	16

Jemen	0	0	1	0	2	0	0	0	3
Jordania	0	0	2	0	1	0	0	0	3
Kamerun	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Kanada	0	10	23	1	1	1	0	1 ¹	37
Kazachstan	0	2	10	0	0	0	0	0	12
Kirgistan	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Kolumbia	0	1	3	0	0	0	0	0	4
Korea Południowa	0	3	6	0	0	0	0	2 ¹	11
Kosowo	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Laos	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Liban	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Libia	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Lichtenstein	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Litwa	2	0	0	0	4	0	0	41	47
Luxemburg	0	0	0	0	0	1	2	134	137
Łotwa	0	0	0	0	0	2	0	13	15
Macedonia	0	2	2	0	0	0	0	0	4
Madagaskar	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Malta	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Maroko	0	0	1	0	1	0	0	0	2
Mauritius	0	1	2	0	0	0	0	0	3

Meksyk	0	1	3	1	0	1	0	0	6
Moldawia	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Monako	0	0	0	0	0	0	0	2 ¹	2
Mongolia	0	5	9	3	0	0	0	0	17
Niemcy	10	0	0	0	9	139	0	1 472	1 630
Nigeria	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Norwegia	0	0	0	4	0	0	0	102	106
Nowa Zelandia	0	4	3	0	0	0	0	0	7
Peru	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Portugalia	0	0	0	0	0	0	0	52	52
Republika Południowej Afryki	0	0	2	0	2	0	0	0	4
Rosja	0	21	74	8	16	2	0	5 ¹	126
Rumunia	0	0	0	0	0	0	0	19	19
Saint Kitts i Nevis	0	1	5	0	0	0	0	0	6
Serbia	0	3	5	3	0	0	0	0	11
Singapur	0	2	2	0	0	0	0	1 ¹	5
Słowacja	0	0	0	3	2	0	0	54	59
Słowenia	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Sri Lanka	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Syria	0	0	1	0	1	0	0	0	2
Szwajcaria	0	0	0	0	0	0	0	45	45

Szwecja	6	0	0	2	4	11	0	224	247
Tajlandia	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Tanzania	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Tunezja	0	1	1	0	0	0	0	1 ¹	3
Turcja	0	2	16	3	3	0	0	4 ¹	28
Turkmenistan	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Ukraina	0	34	146	28	40	4	0	4 ¹	256
USA	0	28	86	4	6	10	0	23 ¹	157
Uzbekistan	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Węgry	0	0	0	1	6	0	0	16	23
Wielka Brytania	3	0	0	0	6	3	0	949	961
Wietnam	0	45	65	17	15	0	0	1 ¹	143
Włochy	1	0	0	1	1	4	0	363	370
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0	1	0	0	0	0	0	1 ¹	2
Suma	40	238	680	111	179	236	2	6 366	7 852

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

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	
Austria	8,36	10,58	18,94	38,78	5,33	44,11	63,05
Belgia	5,77	15,90	21,67	84,76	10,75	95,51	117,17
Bułgaria	0,26	0,53	0,79	0,00	0,00	0,00	0,79
Cypr	1,69	0,00	1,69	212,15	4,55	216,70	218,39
Czechy	4,71	1,54	6,26	2,76	0,00	2,76	9,02
Dania	4,90	0,41	5,31	113,53	3,76	117,29	122,60
Estonia	0,20	0,00	0,20	0,44	0,00	0,44	0,64
Finlandia	0,88	0,05	0,93	4,41	2,89	7,29	8,22
Francja	7,65	2,79	10,45	70,50	3,98	74,48	84,93
Grecja	0,78	0,08	0,87	0,30	0,00	0,30	1,17
Hiszpania	0,56	0,00	0,56	52,70	30,12	82,82	83,38
Holandia	23,79	15,03	38,82	525,47	82,40	607,88	646,70
Irlandia	3,48	0,17	3,65	32,15	8,96	41,11	44,76
Lichtenstein	0,00	0,00	0,00	2,57	0,00	2,57	2,57
Litwa	1,16	0,35	1,51	3,68	0,00	3,68	5,19

Luxemburg	0,57	0,00	0,57	299,09	0,52	299,61	300,17
Łotwa	0,21	0,00	0,21	14,95	0,00	14,95	15,16
Malta	0,92	0,00	0,92	3,72	0,00	3,72	4,64
Niemcy	94,37	47,92	142,29	318,99	108,06	427,06	569,35
Norwegia	10,83	0,94	11,78	16,92	6,20	23,12	34,90
Portugalia	0,34	0,00	0,34	17,05	24,29	41,34	41,68
Rumunia	0,21	0,59	0,80	0,00	0,00	0,00	0,80
Słowacja	1,55	0,40	1,94	0,53	0,00	0,53	2,48
Słowenia	0,00	0,00	0,00	3,11	0,00	3,11	3,11
Szwajcaria	0,14	0,00	0,14	22,33	0,00	22,33	22,47
Szwecja	11,86	7,83	19,69	67,06	0,62	67,68	87,37
Węgry	0,76	0,26	1,02	0,32	0,00	0,32	1,34
Wielka Brytania	25,46	3,92	29,39	51,55	11,45	63,00	92,38
Włochy	14,32	7,14	21,46	30,40	15,87	46,27	67,73
Suma:	225,74	116,44	342,18	1 990,24	319,75	2 309,99	2 652,17

**Powierzchnia wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych
przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego
oraz Konfederacji Szwajcarskiej
(wg województw)**

	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Grunty ¹ (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:	
DOLNOŚLĄSKIE	24,49	6,45	30,94	193,33	39,06	232,40	263,34
KUJAWSKO-POMORSKIE	3,71	7,85	11,56	59,33	11,85	71,19	82,75
LUBELSKIE	1,40	1,73	3,13	33,96	0,29	34,25	37,38
LUBUSKIE	21,67	2,18	23,86	121,39	0,65	122,05	145,90
ŁÓDZKIE	8,78	1,16	9,93	97,36	5,99	103,35	113,28
MAŁOPOLSKIE	12,18	11,66	23,84	78,83	7,28	86,10	109,94
MAZOWIECKIE	23,88	21,23	45,11	314,26	39,85	354,12	399,22
OPOLSKIE	16,05	13,60	29,65	165,49	5,12	170,60	200,26
PODKARPACKIE	1,68	2,88	4,56	49,39	21,39	70,78	75,34
PODLASKIE	2,66	0,00	2,66	20,03	0,00	20,03	22,69
POMORSKIE	14,59	6,21	20,81	133,45	6,17	139,63	160,44
ŚLĄSKIE	20,29	4,52	24,81	217,14	53,18	270,32	295,12
ŚWIĘTOKRZYSKIE	7,80	6,82	14,62	17,58	45,34	62,91	77,53
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	16,54	18,19	34,72	80,39	22,69	103,08	137,80
WIELKOPOLSKIE	20,91	7,86	28,77	189,75	41,17	230,93	259,70
ZACHODNIOPOMORSKIE	29,10	4,10	33,20	218,55	19,72	238,27	271,48
Suma:	225,74	116,44	342,18	1 990,24	319,75	2 309,99	2 652,17

¹ dotyczy także nabycia tzw. drugich domów

**Powierzchnia tzw. drugich domów nabytych
przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego
oraz Konfederacji Szwajcarskiej
(wg kraju pochodzenia nabywcy i wg województw)**

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna
Austria	0,54
Belgia	0,07
Czechy	0,10
Dania	0,17
Estonia	0,05
Francja	1,13
Holandia	1,23
Irlandia	0,05
Litwa	0,35
Niemcy	1,77
Szwecja	1,41
Wielka Brytania	0,85
Włochy	0,23
Suma:	7,95

Województwo	Osoba Fizyczna
DOLNOŚLĄSKIE	1,13
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,20
LUBELSKIE	0,49
LUBUSKIE	1,35
ŁÓDZKIE	0,51
MAŁOPOLSKIE	0,69
MAZOWIECKIE	0,34
OPOLSKIE	0,39
PODKARPACKIE	0,05
PODLASKIE	0,61
POMORSKIE	0,61
ŚLĄSKIE	0,34
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,08
WIELKOPOLSKIE	0,42
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,76
Suma:	7,95

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

Kraj pochodzenia nabywcy	Liczba wpisów dla osób prawnych	Liczba wpisów dla osób fizycznych	Suma wpisów	Powierzchnia nieruchomości (w ha) dla osób prawnych	Powierzchnia nieruchomości (w ha) dla osób fizycznych	Suma powierzchni (w ha)
Austria	34	1	35	52,0755	0,4238	52,4993
Belgia	2	3	5	2,3195	83,8178	86,1373
Cypr	24	0	24	81,7521	0,00	81,7521
Czechy	5	0	5	28,1219	0,00	28,1219
Dania	18	0	18	1 835,4571	0,00	1 835,4571
Egipt	2	0	2	5,6167	0,00	5,6167
Francja	8	1	9	23,8461	2,5053	26,3514
Hiszpania	6	4	10	45,3954	0,1776	45,573
Holandia	17	13	30	56,2782	51,5044	107,7826
Indie	0	1	1	0,00	0,2002	0,2002
Irlandia	2	4	6	3,45	0,3628	3,8128
Izrael	5	0	5	8,7359	0,00	8,7359
Lichtenstein	4	0	4	3,7284	0,00	3,7284
Litwa	0	2	2	0,00	0,88	0,88

Luxemburg	2	0	2	5,8889	0,00	5,8889
Malta	1	0	1	3,0372	0,00	3,0372
Niemcy	24	16	40	710,5766	126,2648	836,8414
Norwegia	3	0	3	1,6002	0,00	1,6002
Portugalia	3	0	3	9,0042	0,00	9,0042
Rosja	7	3	10	35,3367	1,7626	37,0993
Słowacja	0	2	2	0,00	0,5997	0,5997
Szwajcaria	3	0	3	15,2123	0,00	15,2123
Szwecja	5	1	6	9,2476	8,4	17,6476
Wielka Brytania	6	11	17	10,6558	459,6914	470,3472
Włochy	5	9	14	5,8113	1 050,1723	1 055,9836
Suma:	186	71	257	2 953,1476	1 786,7627	4 739,9102

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

Województwo	Liczba wpisów dla osób prawnych	Liczba wpisów dla osób fizycznych	Suma wpisów	Powierzchnia nieruchomości (w ha) dla osób prawnych	Powierzchnia nieruchomości (w ha) dla osób fizycznych	Suma powierzchni (w ha)
DOLNOŚLĄSKIE	11	6	17	11,5324	13,8879	25,4203
KUJAWSKO-POMORSKIE	4	10	14	8,3743	8,663	17,0373
LUBELSKIE	0	7	7	0,00	1 053,0439	1 053,0439
LUBUSKIE	11	10	21	28,782	40,3144	69,0964
ŁÓDZKIE	10	3	13	9,5111	0,4376	9,9487
MAŁOPOLSKIE	16	0	16	8,0695	0,00	8,0695
MAZOWIECKIE	28	16	44	52,4871	1,2376	53,7247
OPOLSKIE	9	1	10	41,8797	5,3743	47,254
PODKARPACKIE	3	2	5	3,9517	3,49	7,4417
POMORSKIE	9	1	10	912,0068	6,5432	918,55
ŚLĄSKIE	33	7	40	59,105	15,1192	74,2241
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	11	7	18	731,9848	626,0370	1 358,0218
WIELKOPOLSKIE	26	0	26	98,9609	0,00	98,9609
ZACHODNIOPOMORSKIE	15	1	16	986,5023	12,6146	999,1169
Suma:	186	71	257	2 953,1476	1 786,7626	4 739,9102

**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 nieruchomości (w ha) dla osób prawnych	Powierzchnia nieruchomości (w ha) dla osób fizycznych	Suma powierzchni (w ha)
Austria	10,4905	0,00	10,4905
Belgia	0,9825	0,5153	1,4978
Cypr	14,8661	0,00	14,8661
Czechy	17,0119	0,00	17,0119
Dania	1 827,9493	0,00	1 827,9493
Hiszpania	34,1694	0,00	34,1694
Holandia	23,246	23,1646	46,4106
Izrael	0,52	0,00	0,52
Lichtenstein	3,6983	0,00	3,6983
Niemcy	683,8749	106,3557	790,2306
Norwegia	0,6805	0,00	0,6805
Rosja	27,2546	0,00	27,2546
Szwecja	0,00	8,4	8,4
Wielka Brytania	3,2075	454,5	457,7075
Włochy	0,00	1 038,6058	1 038,6058
Suma:	2 647,9515	1 631,5414	4 279,4929

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 nieruchomości (w ha) dla osób prawnych	Powierzchnia nieruchomości (w ha) dla osób fizycznych	Suma powierzchni (w ha)
DOLNOŚLĄSKIE	2,1559	0,00	2,1559
KUJAWSKO-POMORSKIE	7,0643	0,00	7,0643
LUBELSKIE	0,00	1 047,0058	1 047,0058
LUBUSKIE	0,00	28,1257	28,1257
ŁÓDZKIE	0,6475	0,00	0,6475
MAŁOPOLSKIE	2,2999	0,00	2,2999
MAZOWIECKIE	37,8248	0,5153	38,3401
OPOLSKIE	17,6924	0,00	17,6924
POMORSKIE	901,4053	0,00	901,4053
ŚLĄSKIE	3,5684	0,00	3,5684
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	684,265	543,28	1 227,545
WIELKOPOLSKIE	64,484	0,00	64,484
ZACHODNIOPOMORSKIE	926,544	12,6146	939,1586
Suma:	2 647,9515	1 631,5414	4 279,4929

Dane statystyczne zaprezentowane w części II Sprawozdania w zestawieniach tabelarycznych w rubryce „suma” są wynikiem zaokrąglenia danej wartości z czterech miejsc po przecinku do dwóch lub trzech miejsc po przecinku.