



Minister
Spraw Wewnętrznych

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

Ministra
Spraw Wewnętrznych

z realizacji
w 2011 r.

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

Warszawa, marzec 2012 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 z realizacji w 2011 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 2011 rok - w zestawieniu z danymi z lat poprzednich.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2011 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 drugie Sprawozdanie uzyska pozytywne stanowisko Wysokiej Izby.

* * *

Spis treści

WSTĘP	7
CZĘŚĆ I	16
ROZDZIAŁ 1 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	25
ROZDZIAŁ II SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2011	27
1. Nieruchomości gruntowe	28
2. Lokale	34
3. Akcje i Udziały	36
ROZDZIAŁ III REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABITYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	38
1. Informacje ogólne	38
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych	44
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych	46
ROZDZIAŁ IV BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI	52
1. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	52
2. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	54
ROZDZIAŁ V PODSUMOWANIE	59
CZĘŚĆ II DANE STATYSTYCZNE	64
ROZDZIAŁ I ZEZWOLENIA MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH	64
1. Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw)	64
2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	65
3. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw)	67

4. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	68
5. Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości wg województw)	70
6. Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)	71
7. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej (powierzchnia nieruchomości wg województw)	72
8. Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	73
9. Zezwolenia na nabycie lokali (powierzchnia lokali wg województw).....	75
10. Zezwolenia nabycie lokali (powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	76
11. Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości wg województw)	77
12. Zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy).....	78
13. Zezwolenia 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).....	79
14. Zezwolenia 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)	79
Rozdział II REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	80

1. Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	80
2. Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia.....	81
3. Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	82
4. Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw)	83
5. Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	84
6. Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (dla wybranych miast) oraz liczba dokonanych transakcji ..	85
7. Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	87
8. Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	90
9. Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	91
10 Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy)	95
11. Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	100
12. Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)	103
13. 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)	105

14. 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)..... 107
15. 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) 108
16. 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)..... 109

WSTĘP

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹ reguluje problematykę obrotu nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców. Ma ona charakter reglamentacyjny, wprowadza bowiem ograniczenia o charakterze publicznoprawnym dla cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce. W aktualnym brzmieniu ustawa funkcjonuje w polskim obrocie prawnym 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.

Przepisy ustawy są dostosowane 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 aktualnie wyłącznie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. Od dnia 1 maja 2009 r. nie obowiązuje już 5-letni okres przejściowy dotyczący nabywania tzw. „drugich domów”, z uwagi na to w latach 2009 i 2010 spadła liczba zezwoleń wydanych na nabycie nieruchomości gruntowych. Spadek ten wynosił około 25 %. Natomiast w roku 2011 zaznaczył się nieznaczny wzrost liczby wydanych zezwoleń (około 15 %) i dotyczył on w równej mierze zarówno zezwoleń wydanych na rzecz osób fizycznych jak i osób prawnych.

Podobnie jak w ostatnich latach utrzymuje się bardzo mała liczba zezwoleń wydanych na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce (obróć kapitałowy dla podmiotów pochodzących z EOG i Konfederacji Szwajcarskiej jest swobodny – brak ograniczeń w tym zakresie). Z kolei liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej i lokali użytkowych (obowiązek uzyskania zezwolenia dotyczy wyłącznie podmiotów spoza EOG i Konfederacji Szwajcarskiej) oraz powierzchnia tych lokali objętych zezwoleniami, nieznacznie wzrosły w stosunku do roku ubiegłego (liczba zezwoleń o 13 %, a powierzchnia odpowiednio o 15%).

W bieżącym roku sprawozdawczym, tak jak w latach ubiegłych, podmioty najbardziej zainteresowane nabywaniem nieruchomości w Polsce (uzyskujące najwięcej zezwoleń i nabywające najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia) pochodziły z krajów będących członkami Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Podmioty te uzyskały blisko 70 % wszystkich zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych wydanych w 2011 r. (powierzchnia nieruchomości objętych tymi zezwoleniami stanowi niemal 95 % powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami) i nabyły nieruchomości gruntowe, których powierzchnia stanowi 98 % powierzchni nieruchomości nabytych przez podmioty cudzoziemskie w 2011 r.

Z danych zawartych w prowadzonym przez Ministra Spraw Wewnętrznych rejestrze

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

nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz rejestrze nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń wynika, że w 2011 r. liczba transakcji dotyczących nabycia wszystkich nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców utrzymuje się na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego (minimalny wzrost o kilka punktów procentowych). Zainteresowanie cudzoziemców w sferze obrotu polskimi nieruchomościami kształtuje się na stałym poziomie, z wyjątkiem roku 2009, w którym odnotowano 8 % spadek liczby tych transakcji, co mogło być związane z początkiem ogólnoświatowego kryzysu na rynkach inwestycyjnych. W omawianym roku sprawozdawczym liczba transakcji nabycia lokali mieszkalnych i użytkowych jest porównywalna do liczby z roku poprzedniego, natomiast o jedną trzecią spadła powierzchnia tych lokali. Zjawisko to związane jest ze specyfiką transakcji zawartych w 2010 roku, w którym dokonano kilku transakcji nabycia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz hal garażowych, także w trybie zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kc.

Szczegółowe dane dotyczące skali zainteresowania nabywaniem w 2011 r. przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce oraz zezwoleniami wydanymi w tym okresie przez Ministra Spraw Wewnętrznych² przedstawiono w Rozdziale II i III niniejszego Sprawozdania.

Zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 1 ust. 1 omawianej ustawy **nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia**, które wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych, 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 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 przewiduje szereg zwolnień z 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. 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,

² Na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych (Dz.U. Nr 248, poz. 1491) działem administracji rządowej – sprawy wewnętrzne kieruje Minister Spraw Wewnętrznych.

w Rozdziale I, tak jak w latach poprzednich, 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 przy rozpatrywaniu wniosków cudzoziemców o wydanie zezwolenia.

1. Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców na podstawie zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych.

W 2011 r. Minister Spraw Wewnętrznych wydał 392 zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości (w tym lokali), akcji i udziałów.

A. Nieruchomości

W 2011 r. cudzoziemcy otrzymali łącznie 309 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1008,44 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2011	osoby fizyczne	185	182,12
	osoby prawne	123	826,11
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	1	0,21
	Razem	309	1008,44

W ramach ww. liczby 309 zezwoleń **217** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni 1000,51 ha. Wśród 217 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **40** zezwoleń dotyczyło wyłącznie nieruchomości *stricto* leśnych o powierzchni 237,01 ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2011	osoby fizyczne	95	174,43
	osoby prawne	122	826,08
	Razem	217	1000,51

B. Lokale

W 2011 roku Minister Spraw Wewnętrznych wydał **71 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 4108,40 m²** na rzecz podmiotów spoza EOG, w tym dwa zezwolenia dotyczyły osób prawnych.

C. Udziały i akcje

W 2011 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **12 zezwoleń** na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W ramach wymienionej liczby cudzoziemcy otrzymali zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających na terenie Polski 39,87 ha nieruchomości.

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)
2011	osoby prawne	7	28,32
	osoby fizyczne	5	11,56
	Razem	12	39,88

W ramach wskazanej ogólnej liczby zezwoleń na nabycie (objęcie) udziałów lub akcji, jedno zezwolenie dotyczyło nabycia udziałów lub akcji w spółce posiadającej nieruchomości rolne o powierzchni 1,23 ha.

W 2011 r. Minister Spraw Wewnętrznych wydał **69 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (w tym lokali). Nie wydano żadnej decyzji odmownej w sprawie z wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie udziałów lub akcji.

Podstawą wydania decyzji odmownych było najczęściej:

1. niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, zgodnie z wymogami ustawy,
2. niedostarczenie przez cudzoziemca dokumentów, umożliwiających Ministrowi ustalenie okoliczności faktycznych dających podstawę do wydania zezwolenia,
3. sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (wydano 13 decyzji odmownych z uwagi na sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Porównanie liczby zezwoleń, a także powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniami, wydanymi przez Ministra Spraw Wewnętrznych w 2011 r., w stosunku do danych z lat poprzednich, przedstawia się następująco:

Zezwolenia **na nabycie nieruchomości gruntowych** wydane w latach 1990-2011 (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)
2011	309	1008
2010	264	808
2009	313	1758
2008	514	1285
2007	525	436
2006	532	575
2005	592	1786
2004	1065	2691
2003	1580	4718
2002	1595	4884
2001	1536	3629
2000	1478	3659
1999	2304	5142
1998	2189	4355
1997	2001	2942
1996	1454	2439
1995	1342	1952
1994	1291	1518
1993	967	2008
1992	876	705
1991	604	534
1990	565	398
Razem	23 896	49 230

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 1996-2011.

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
2011	12	39
2010	10	57
2009	20	123
2008	14	39
2007	12	131
2006	20	74
2005	33	541
2004	172	7586
2003	400	7280
2002	440	8922
2001	372	6491
2000	389	6031
1999	452	8303
1998	381	5079
1997	293	4465
1996	304	1166
Razem	3 324	56 327

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 dotyczącego czynności prawnej, 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.

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

- **396** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **546,29 ha**
(w tym osoby prawne - 186 nieruchomości o łącznej powierzchni 390,35 ha i osoby fizyczne - 210 nieruchomości o łącznej powierzchni 155,95 ha),
- **80** lokali o łącznej powierzchni **4 318,89 m²** (wszystkie lokale nabyły osoby fizyczne),
- **1** nieruchomość gruntową o powierzchni **0,2093 ha** nabyło przedstawicielstwo dyplomatyczne państwa obcego w Polsce (Ukraina).

W ramach liczby 396 transakcji dotyczących nabycia nieruchomości gruntowych za zezwoleniem cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **256 nieruchomości rolnych i leśnych** o powierzchni **503,57 ha**, w tym osoby prawne nabyły 164 nieruchomości rolne i leśne o powierzchni 356,02 ha, natomiast osoby fizyczne - 92 nieruchomości rolne i leśne o powierzchni 147,55 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, 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.

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

Bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo

wieczystego użytkowania:

- **4095** nieruchomości gruntowych (w tym rolnych i leśnych) o łącznej powierzchni **2 596,01 ha** (osoby prawne - 1828 nieruchomości o łącznej powierzchni 2 240 ha, a osoby fizyczne – 2267 nieruchomości o łącznej powierzchni 356,01 ha),
- **4291** lokali o łącznej powierzchni **481 396,86 m²** (osoby prawne - 506 lokali o łącznej powierzchni 230 672,37 m², a osoby fizyczne – 3785 lokali o łącznej powierzchni 250 724,49 m²).

W ramach ww. liczby 4095 transakcji dotyczących nabycia nieruchomości gruntowych bez obowiązku uzyskania zezwolenia, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **275 nieruchomości rolnych i leśnych** o łącznej powierzchni **68,28 ha**, w tym dwie nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 0,3 ha nabyły osoby prawne.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli w 2011 r.:

- **4491** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **3142,30 ha** (w tym 531 nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 571,85 ha),
- **4371** lokali o łącznej powierzchni **485715,75 m²**.

W 2011 roku zarejestrowano 291 transakcji nabycia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 3749,99 ha, (w tym nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 2498,25 ha). Liczba tych transakcji jest zatem porównywalna do roku poprzedzającego, natomiast spółki, w których dokonywano w 2011 roku zmian kapitałowych, były właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni ponad połowę mniejszej niż rok wcześniej.

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 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 2011 roku odnotowano 98 transakcji zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. W 77 sprawach skutek działań podjętych przez Ministra Spraw Wewnętrznych strony umowy podjęły

czynności, w wyniku których uzyskano stan zgodny z przepisami ustawy, natomiast w 21 sprawach Minister wystąpił do sądów z powództwem o orzeczenie nieważności z mocy prawa nabycia nieruchomości. W sądach cywilnych w 2011 r. zapadło 26 orzeczeń, w tym część 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.

CZEŚĆ I

Rozdział 1

WARUNKI NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

1. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców³ 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 administracyjnego⁴ (k.p.a.) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁵.

Zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych, 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 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.

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

³ Ostatnie nowelizacje tej ustawy zostały dokonane 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 2008 r. Nr 180, poz. 1112) oraz ustawą z dnia 24 października 2008 r. o zmianie ustawy o cudzoziemcach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2008 r. Nr 216, poz. 1367)

⁴ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.

⁵ Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.

szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości⁶).

Minister Spraw Wewnętrznych wydaje zezwolenie na nabycie nieruchomości, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Sprzeciw ten może być zgłoszony w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpienia Ministra Spraw Wewnętrznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Minister Spraw Wewnętrznych, 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 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 jest wyrażany, 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 dowodowego⁷, Minister Spraw Wewnętrznych, 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 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, 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

⁶ Dz. U. Nr 94, poz. 925 i z 2006 r. Nr 226 poz. 1653

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

ustawy.

Na podstawie powołanych przepisów, organ może zatem zwrócić się z prośbą o wyrażenie opinii w wyżej wskazanym zakresie 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 ze względu na położenie nieruchomości 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. Stanowią jednak ważny element postępowania administracyjnego, pomagając w dokonaniu oceny wiarygodności wnioskodawcy, a także braku sprzeczności 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 zasięga opinii Ministra Środowiska.

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

Dodać należy, iż cudzoziemcy często składają wnioski, w których brak jest podstawowych informacji i dokumentów niezbędnych do wydania zezwolenia, co ma ogromny wpływ na termin rozpatrywania tych spraw przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Postępowanie przedłuża się także

z powodu braku reakcji stron lub ich pełnomocników na wezwania organu do uzupełnienia informacji i dokumentów niezbędnych do wydania ostatecznego rozstrzygnięcia.

Decyzja negatywna Ministra Spraw Wewnętrznych 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, w zakresie swoich kompetencji, stwierdzi jednoznaczne przesłanki uzasadniające wydanie decyzji odmownej.

Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do Ministra Spraw Wewnętrznych 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 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 wygasa. Przedłużenie ważności zezwolenia nie jest dopuszczalne, a uprawnienie wynikające z zezwolenia nie może zostać przeniesione na innego cudzoziemca.

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

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

Minister Spraw Wewnętrznych 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 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. W praktyce tego typu decyzje wydawane są bardzo rzadko, w roku 2011 wydano jedną tego typu decyzję.

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, zwaną dalej RP.

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 zezwolenia 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.)⁸.

Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego⁹. 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 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 lub rolniczej, powierzchnia powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności.

Ustawa 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, 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 ustawowego¹⁰
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 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.).

⁸ 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.

⁹ Nabycie współwłasności nieruchomości lub współużytkowania wieczystego gruntu jest również nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy (wyrok NSA z dnia 25 lutego 2002 r., sygn. akt V S.A. 1909/01).

¹⁰ Ustawę stosuje się do dziedziczenia testamentowego przez osoby nieuprawnione do dziedziczenia z ustawy.

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 lokali¹¹,
- 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

¹¹ Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.

kapitału - wyłącza obowiązek uzyskania zezwolenia przez obywateli lub przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, poza wyjątkami 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.¹², katalog podmiotów zwolnionych 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 (okres ten już upłynął).

Oznacza to *a contrario*, że aktualnie każde nabycie przez wskazane podmioty nieruchomości nie-rolnej i nie-leśnej 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 Rzeczypospolitej Polskiej (art. 8 ust. 2a pkt 1 ustawy).

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 Europejskiej¹³ zasadą swobody przepływu kapitału, fakt nie prowadzenia 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

¹² Zobacz przypis nr 2.

¹³ Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z 30 marca 2010 r. Nr C 83/47.

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 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (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 nie prowadzące 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 w aktualnym brzmieniu dotyczy wyłącznie nieruchomości rolnych i leśnych. Zawarta w ustawie regulacja prawna dotycząca tzw. „drugich domów” już nie obowiązuje, w związku z wpływem okresu przejściowego dotyczącego nabywania tych nieruchomości i wynegocjowanego w procesie akcesyjnym.

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. 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.

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 niezwłocznie.

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 o ponowne rozpatrzenie sprawy. Przysługują mu ponadto nadzwyczajne środki odwoławcze od decyzji ostatecznych przewidziane w k.p.a. oraz możliwość zaskarżenia 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, 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, 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 państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, 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 3 % wszystkich zezwoleń wydanych w roku 2011.

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 administracyjnymi 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 publicznej¹⁴.

W 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie rozpatrzył ostatecznie 3 skargi na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych, wydane na podstawie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wszystkie skargi zostały oddalone jako bezzasadne.

Poniżej przedstawiono liczbę skarg w porównaniu z liczbą wydanych decyzji w poszczególnych latach, wnoszonych od 1991 r. do 2011 r. do Naczelnego Sądu Administracyjnego (od 2004 r. – Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego) na decyzje ministra właściwego do spraw wewnętrznych:

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

Ogółem, w latach 1991 – 2011, zostało rozpatrzonych 176 skarg przez sądy administracyjne (od 2004 r. przez WSA) w stosunku do 38154 decyzji wydanych w tych latach przez Ministra Spraw Wewnętrznych, co oznacza, że jedynie 0,46 % wydanych decyzji zostało zaskarżonych. Wskazuje to niewątpliwie na prawidłowość działań Ministra w zakresie wydawania zezwoleń na nabywanie nieruchomości, akcji i udziałów.

¹⁴ Dz. U. nr 153, poz. 1270 z późn. zm.

Rozdział II

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2011¹⁵

W 2011 r. do ministra właściwego do spraw wewnętrznych wpłynęło łącznie **578** 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, **562** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **16** wniosków - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym Minister Spraw Wewnętrznych wydał łącznie **790** rozstrzygnięć administracyjnych na rzecz cudzoziemców, w tym **25** 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:

- 392 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych, lokali, udziałów i akcji,
- 12 promes,
- 69 decyzji odmownych,
- 9 decyzji zmieniających,
- 194 decyzji umarzających postępowanie,
- 1 decyzję uchylającą, w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 8 decyzji utrzymujących w mocy decyzje zaskarżone przez stronę w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 105 postanowień (m. in. o zawieszeniu i podjęciu zawieszono postępowania albo o przedłużeniu terminu na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **392** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- 309 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych,
- 71 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 12 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

W 2011 r. Minister Spraw Wewnętrznych wydał łącznie 69 decyzji odmawiających cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali, udziałów i akcji.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu nie wykazania

¹⁵ Szczegółowe zestawienia tabelaryczne, dotyczące skali zainteresowania cudzoziemców nabywaniem nieruchomości w Polsce na podstawie zezwoleń, przedstawiono w części II Sprawozdania, Rozdział I

przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską. Inne podyktowane były niedostarczeniem przez cudzoziemców informacji i dokumentów, co uniemożliwiło Ministrowi ustalenie okoliczności faktycznych. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych - 13 decyzji odmownych wydano 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 2011 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **309** zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **1008,44 ha**:

- osoby prawne otrzymały **123** zezwolenia na łączną powierzchnię **826,11 ha** nieruchomości,
- osoby fizyczne otrzymały **185** zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **182,12 ha**.

Ponadto wydano **1** zezwolenie dotyczące nieruchomości o powierzchni **0,2093 ha** na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego państwa obcego w Warszawie (Ukraina).

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) dolnośląskim (200,25 ha), | 4) podlaskim (97,84 ha), |
| 2) małopolskim (158,96 ha), | 5) wielkopolskim (95,85 ha), |
| 3) zachodniopomorskim (128,43 ha), | 6) lubelskim (56,04 ha). |

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

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) dolnośląskim (192,07 ha), | 4) wielkopolskim (83,36 ha), |
| 2) małopolskim (156,24 ha), | 5) łódzkim (53,26 ha), |
| 3) podlaskim (95,75 ha), | 6) mazowieckim (39,73 ha). |

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

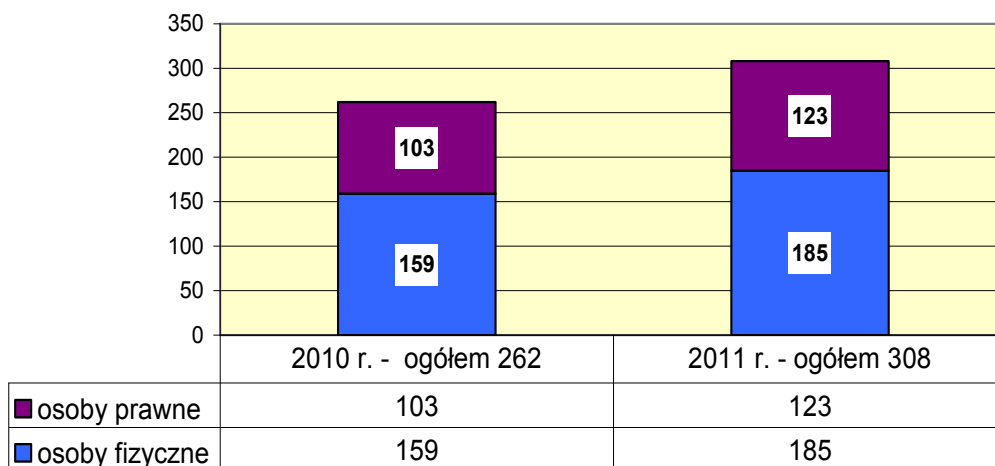
- 1) **zachodniopomorskim** (95,77 ha),
- 2) **lubelskim** (26,71 ha),
- 3) **podkarpackim** (14,49 ha),
- 4) **wielkopolskim** (12,49 ha).

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

1. **niemiecki** (52 zezwolenia w odniesieniu do 121,189 ha nieruchomości),
2. **ukraiński** (44 zezwolenia w odniesieniu do 17,316 ha nieruchomości),
3. **holenderski** (28 zezwoleń w odniesieniu do 411,418 ha nieruchomości),
4. **austriacki** (19 zezwoleń w odniesieniu do 37,398 ha nieruchomości),
5. **rosyjski** (19 zezwoleń w odniesieniu do 4,902 ha nieruchomości).

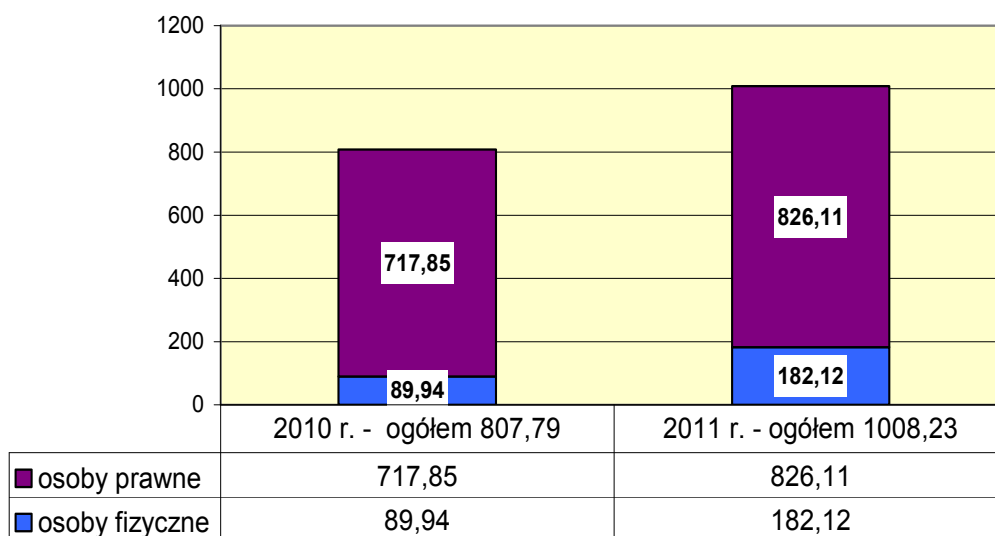
Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń podmioty niemieckie należy uznać za zdecydowanie dominujące. Na 308 z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2011, 17 % zezwoleń otrzymały podmioty niemieckie. Kapitał holenderski dominował natomiast w odniesieniu do powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniem – 411,418 ha, co stanowi ok. 40 % powierzchni wszystkich nieruchomości¹⁶, co do których wydano zezwolenie w 2011 roku. Natomiast wśród podmiotów spoza EOG dominował kapitał ukraiński.

Liczba zezwoleń wydanych w latach 2010-2011
na nabycie nieruchomości gruntowych



¹⁶ W omawianym okresie sprawozdawczym spółkom z kapitałem holenderskim wydano zezwolenia na nabycie w drodze łączenia spółek nieruchomości o dużej powierzchni.

**Powierzchnia nieruchomości (w ha) objętych zezwoleniami
na nabycie nieruchomości wydanymi w latach 2009-2010**

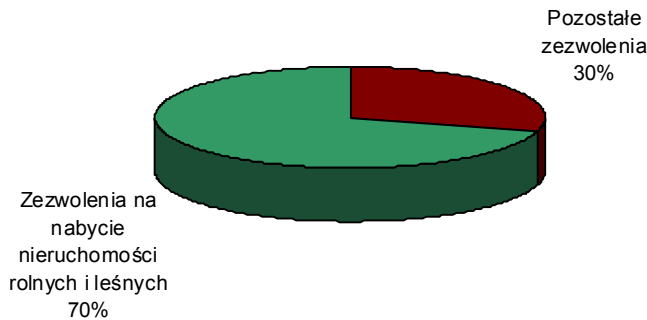


Powyższe wykresy nie uwzględniają zezwolenia wydanego na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego państwa obcego w Warszawie.

Nieruchomości rolne i leśne

W roku 2011 Minister Spraw Wewnętrznych wydał cudzoziemcom **217** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1000,51 ha**, co stanowi około 99 % powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmuje nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym wiele nieruchomości rolnych ma również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter części użytków gruntowych rolnych i leśnych istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju gruntów w jednym zestawieniu. W ramach 217 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **40** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricto* leśnych o łącznej powierzchni **237,01 ha**.

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



Osoby fizyczne otrzymały **95** zezwoleń dotyczących łącznie **174,428 ha** nieruchomości rolnych i leśnych, zaś osoby prawne – **122** zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **826,082 ha**.

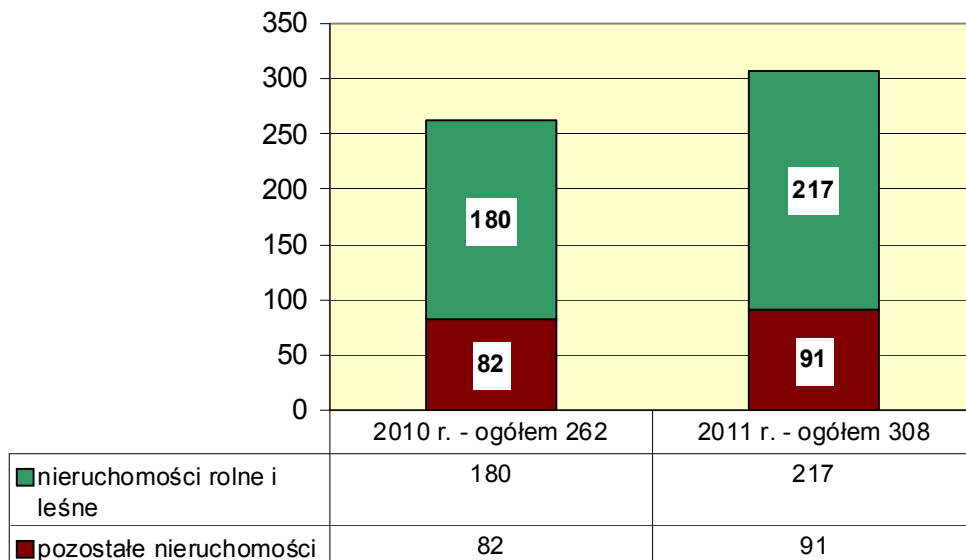
W 2011 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) dolnośląskim (197,85 ha), | 4) podlaskim (97,79 ha), |
| 2) małopolskim (158,63 ha), | 5) wielkopolskim (95,60 ha), |
| 3) zachodniopomorskim (128,33 ha). | 6) lubelskim (55,73 ha), |

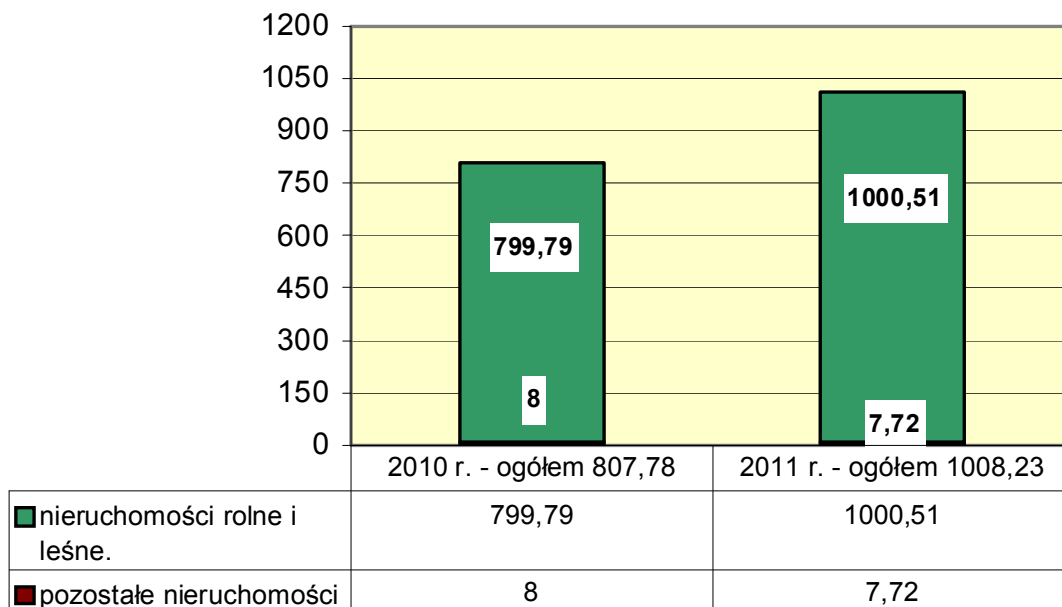
Ze względu na kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne i prawne pochodzące z:

- 1) **Niemiec** (52 zezwolenia w odniesieniu do 121,189 ha nieruchomości),
- 2) **Holandii** (28 zezwoleń w odniesieniu do 411,418 ha nieruchomości),
- 3) **Austrii** (19 zezwoleń w odniesieniu do 37,398 ha nieruchomości),
- 4) **Francji** (14 zezwoleń w odniesieniu do 82,346 ha nieruchomości),
- 5) **Ukrainy** (12 zezwoleń w odniesieniu do 15,337 ha nieruchomości).

Liczba zezwoleń wydanych w latach 2010 i 2011 na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych



Powierzchnia nieruchomości (w ha) objętych zezwoleniami na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w latach 2010 i 2011.



W omawianym okresie sprawozdawczym cudzoziemcy – **osoby fizyczne będące obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego**, w ramach **95** zezwoleń

udzielonych wszystkim osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, otrzymały **60** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **151,592 ha**, co stanowi prawie 63 % wszystkich zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w roku 2011.

Obywatele państw członkowskich EOG byli zainteresowani głównie wydaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **zachodniopomorskim** (95,53 ha), **lubelskim** (25,44 ha), **wielkopolskim** (11,74 ha).

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

- 1) **Niemiec** (24 zezwolenia w odniesieniu do 54,195 ha nieruchomości),
- 2) **Austrii** (9 zezwoleń w odniesieniu do 4,143 ha nieruchomości),
- 3) **Szwecji** (6 zezwoleń w odniesieniu do 21,007 ha nieruchomości).

W omawianym okresie cudzoziemcy – **osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej** otrzymały **122** zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **826,08 ha**, co stanowi całość wszystkich zezwoleń wydanych osobom prawnym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w roku 2011.

Ponadto osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, w ramach **123 zezwoleń wydanych w 2011 roku na nabycie wszystkich nieruchomości gruntowych** uzyskały, aż 99 % zezwoleń.

Przedsiębiorcy państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej byli zainteresowani głównie wydaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: **dolnośląskim** (192,05 ha), **małopolskim** (156,24 ha), **podlaskim** (92,62 ha) i **wielkopolskim** (83,36 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** (28 zezwoleń w odniesieniu do 66,994 ha nieruchomości),
- 2) **holenderski** (23 zezwolenia w odniesieniu do 372,292 ha nieruchomości),
- 3) **francuski** (12 zezwoleń w odniesieniu do 79,321 ha nieruchomości),

Przedsiębiorcy **belgijscy** otrzymali jedynie **3** zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, ale na łączną powierzchnię ponad **117 ha** nieruchomości. Zezwolenia te dotyczą łączenia spółek, będących właścicielami nieruchomości rolnych i leśnych o znacznej powierzchni.

Zezwolenia na nabycie **nieruchomości leśnych** (wyłącznie leśny charakter nieruchomości) wydane na rzecz cudzoziemców będących osobami fizycznymi dotyczyły nieruchomości położonych

głównie w województwach: **lubelskim** (4,87 ha), **małopolskim** (1,291 ha), **świętokrzyskim** (0,603) i **łódzkim** (0,049 ha).

O uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych występowali obywatele: **Niemiec** (5 zezwoleń), **Szwecji** (2 zezwolenia) oraz **Australii, Austrii, Brazylii i Bezaństwowiec** (po 1 zezwoleniu).

Zezwolenia na nabycie **nieruchomości leśnych** wydane na rzecz cudzoziemskich osób prawnych dotyczyły nieruchomości położonych głównie w województwach: **dolnośląskim** (126,515 ha), **małopolskim** (38,819 ha), **mazowieckim** (24,259 ha) i **pomorskim** (17,973 ha).

O wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości *stricte* leśnych występowali przedsiębiorcy z kapitałem: **holenderskim** (7 zezwoleń), **niemieckim i austriackim** (po 5 zezwoleń), **francuskim i szwedzkim** (po 2 zezwolenia) oraz **belgijskim, chińskim, duńskim, portugalskim, amerykańskim, brytyjskim, z Brytyjskich Wysp Dziewiczych i z Luxemburga** (po 1 zezwoleniu).

W ramach 122 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych udzielonych osobom prawnym z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, **29** zezwoleń dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym o łącznej powierzchni **229,203 ha**.

2. Lokale

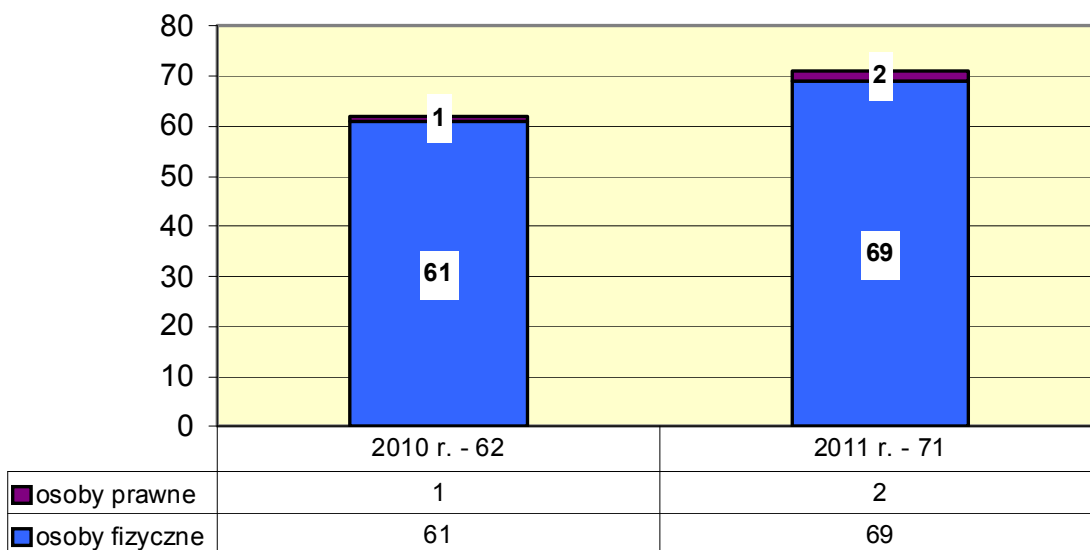
W 2011 roku cudzoziemcy otrzymali **71** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie lokali użytkowych oraz samodzielnych lokali mieszkalnych (położonych w strefie nadgranicznej) o łącznej powierzchni **4108,401 m²**. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali nie dotyczy osób fizycznych i osób prawnych będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

W tym roku sprawozdawczym 2 zezwolenia na nabycie lokali uzyskała osoby prawne z siedzibą w Australii i w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, natomiast pozostałe 69 zezwoleń na nabycie lokali uzyskały osoby fizyczne. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

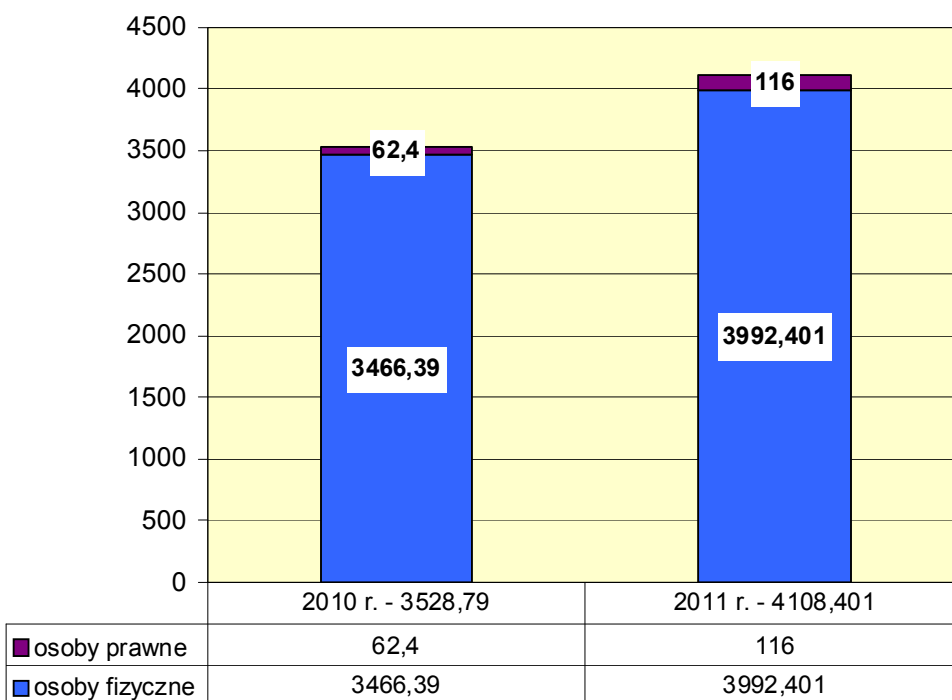
- 1) **pomorskim** (1914,13 m²),
- 2) **zachodniopomorskim** (625,53 m²),
- 3) **lubuskim** (427,73 m²),
- 4) **dolnośląskim** (303,05 m²),
- 5) **podkarpackim** (266,97 ha).

Cudzoziemcami najczęściej występującymi do Ministra Spraw Wewnętrznych o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, biorąc pod uwagę liczbę zezwoleń, byli obywatele **ukraińscy** (33 zezwolenia w odniesieniu do 1945,982 m² lokali), **rosyjscy** (11 zezwoleń w odniesieniu do 563,624 m² lokali) i **armeńscy** (5 zezwoleń w odniesieniu do 231,7 m² lokali), co stanowi 69 % wszystkich zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Liczba zezwoleń wydanych w latach 2010-2011 na nabycie lokali



Powierzchnia lokali (w m²) objętych zezwoleniami wydanymi w latach 2010-2011



3. Akcje i Udziały

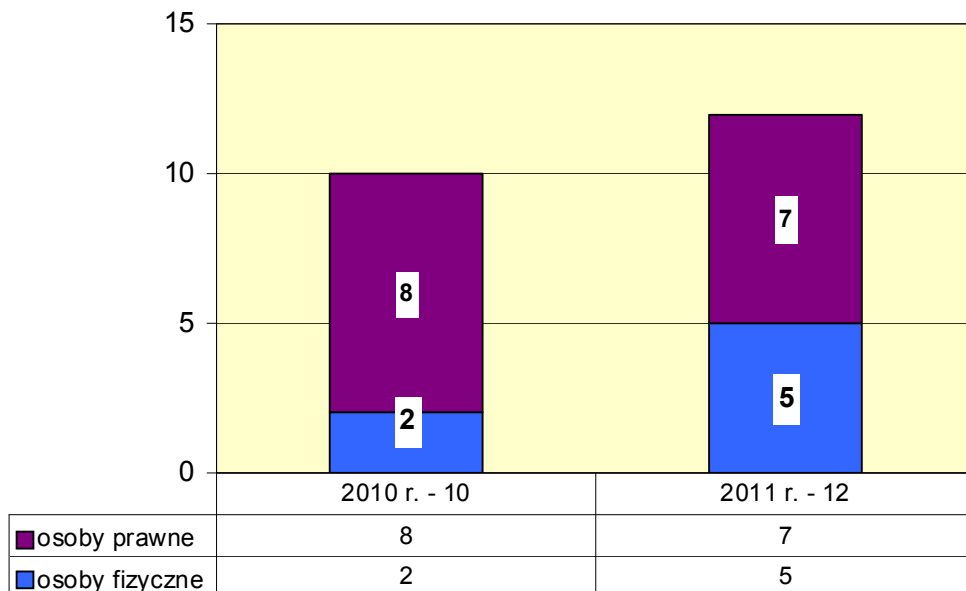
W 2011 r. cudzoziemcy uzyskali **12** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 39,88 ha nieruchomości położonych w Polsce. Osoby fizyczne otrzymały 5 zezwoleń w odniesieniu do 11,56 ha nieruchomości, natomiast osoby prawne 7 zezwoleń w odniesieniu do 28,32 ha nieruchomości. Podmioty indyjskie uzyskały 2 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 11,36 ha nieruchomości), natomiast wszystkie pozostałe podmioty (**armeński, australijski, chiński, libański, marokański, serbski, ukraiński, amerykański, wietnamski i z Brytyjskich Wysp Dziewiczych**) po 1 zezwoleniu.

W 2011 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone przede wszystkim w województwach:

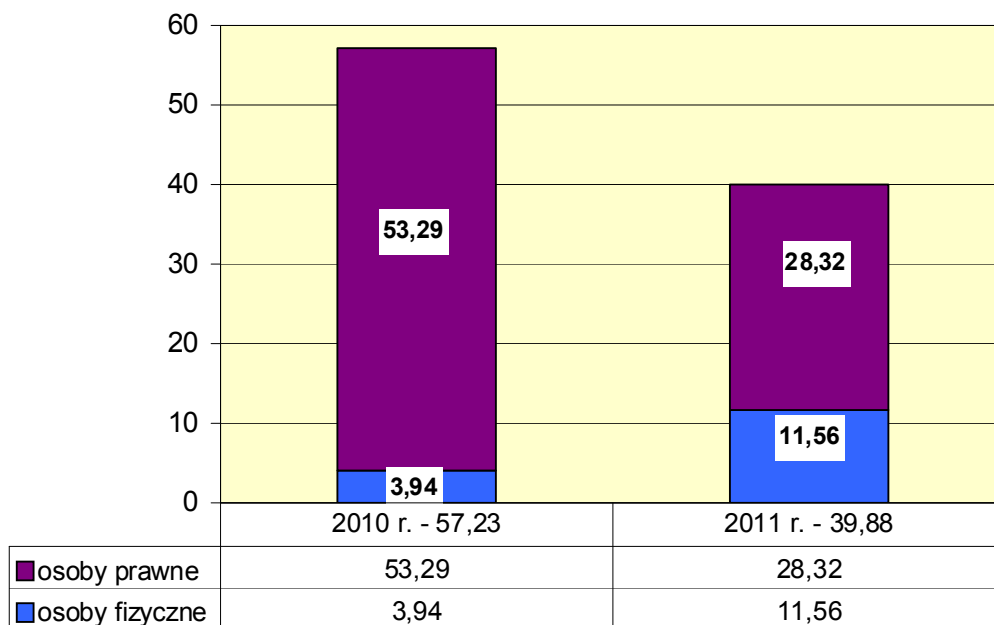
- 1) **śląskim** – 17,11 ha,
- 2) **lubuskim** – 7,28 ha,
- 3) **wielkopolskim** – 5,79 ha,
- 4) **łódzkim** – 5,61 ha.

W ramach ogólnej liczby zezwoleń na nabycie akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości, wydano 1 zezwolenie na rzecz obywatela Indii na nabycie akcji lub udziałów w spółce posiadającej **nieruchomości rolne i leśne** w województwie śląskim. Należy zaznaczyć, że z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obywatele oraz przedsiębiorcy pochodzący z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, a od września 2008 r. również obywatele Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem na nabycie udziałów i akcji w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce, z uwagi na to liczba wydanych zezwoleń na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów jest niewielka.

**Liczba zezwoleń wydanych w latach 2010-2011
na nabycie udziałów i akcji**



**Powierzchnia nieruchomości (w ha) objętych zezwoleniami
na nabycie akcji i udziałów wydanymi w latach 2010-2011**



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 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).

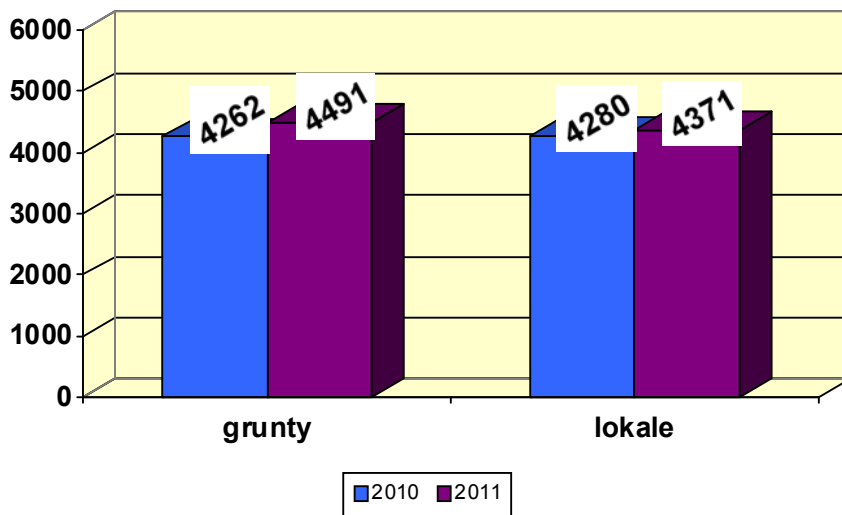
Głównym celem prowadzenia powyższych rejestrów jest nadzór w zakresie obrotu nieruchomościami dokonywanego z udziałem cudzoziemców.

W 2011 roku wpłynęło **9681** dokumentów (w tym **8504** dokumenty podlegające wpisowi do rejestrów tj.: 7692 wypisów aktów notarialnych dotyczących transakcji zawartych z cudzoziemcami i 812 orzeczeń sądowych; analiza pozostałych 1177 dokumentów wykazała brak podstaw do wpisania transakcji do prowadzonych przez Ministra rejestrów). W 2011 roku dokonano **8862** wpisy dotyczące nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, **1** wpis dotyczący nabycia za zezwoleniem nieruchomości na cele dyplomatyczne przez przedstawicielstwo państwa obcego w Polsce (Ukraina) oraz **291** wpisów dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Część wpisów dokonano w sprawach z lat ubiegłych, po przeprowadzeniu postępowań wyjaśniających prawidłowość nabycia. Niejednokrotnie nadesłane dokumenty wymagają także dodatkowego wyjaśnienia, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do dokonania wpisu do rejestru. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, czy też - w przypadkach nabywania akcji lub udziałów - braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe.

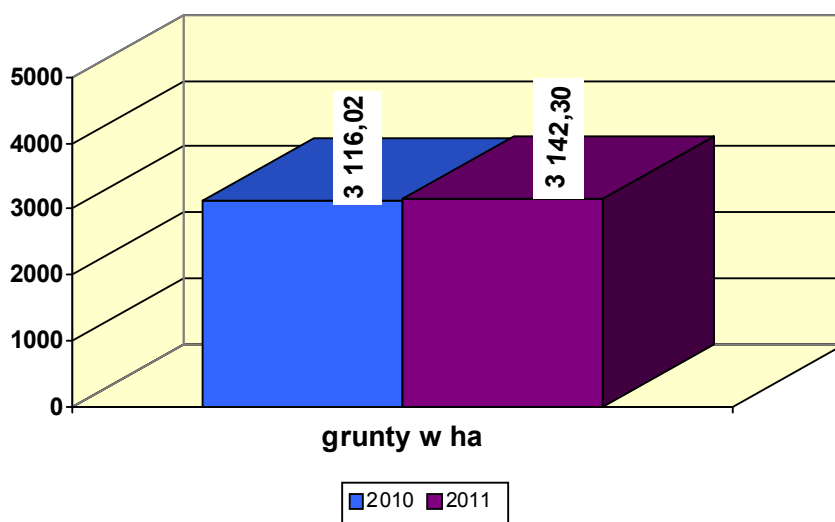
Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli w 2011 roku:

- **4491** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **3 142,30** ha,
- **4371** lokali o łącznej powierzchni **485 715,75** m².

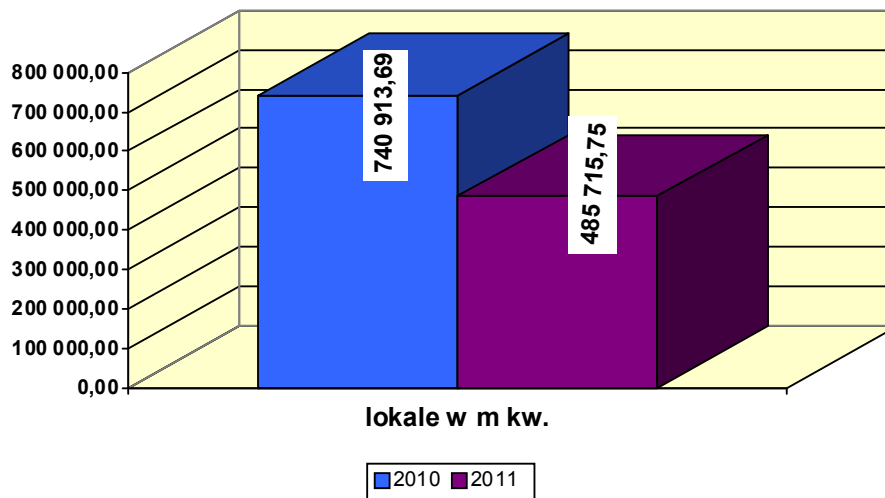
Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2011
(w porównaniu do roku 2010)



Powierzchnia nieruchomości (gruntów w ha) nabytych przez cudzoziemców w roku 2011
(w porównaniu do roku 2010)



**Powierzchnia lokali (w m²) nabytych przez cudzoziemców w roku 2011
(w porównaniu do roku 2010)**



(w poprzednim roku sprawozdawczym dokonano kilku transakcji dotyczących nabycia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz hal garażowych, także w trybie zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kc).

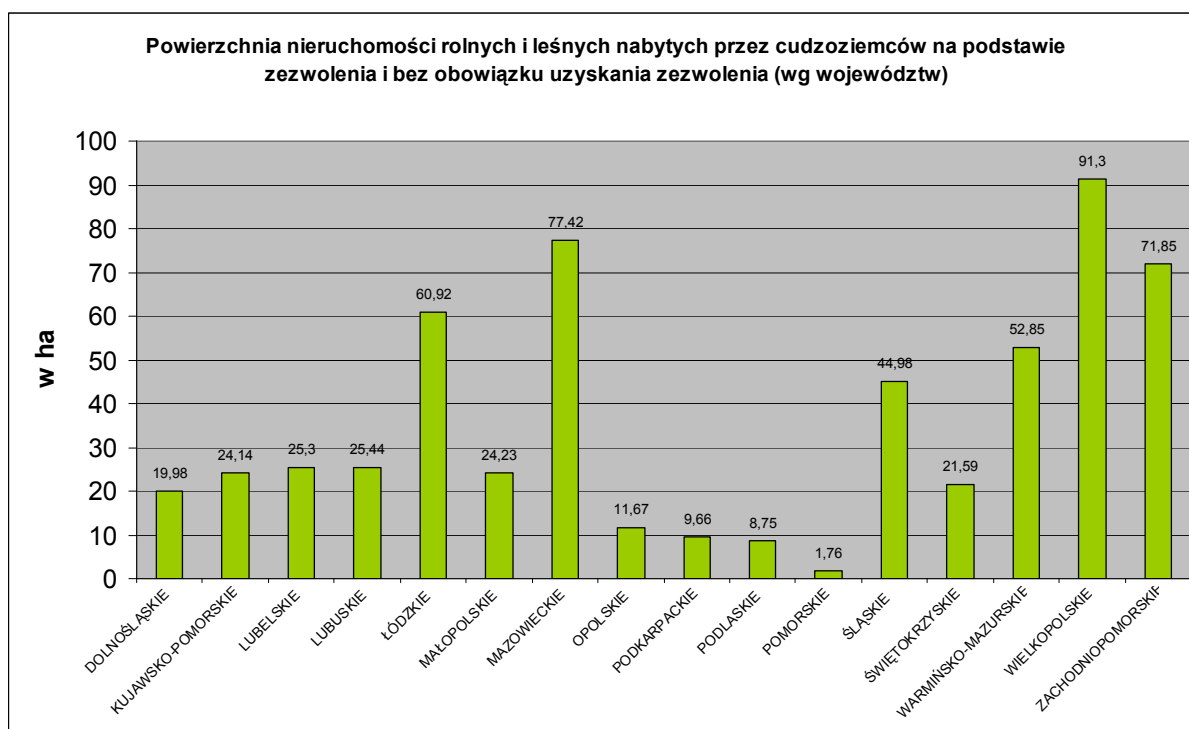
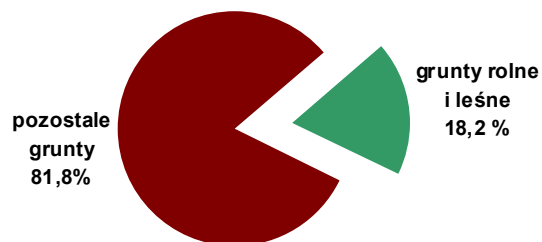
Wśród **osób fizycznych** najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele:

- 1) **Niemiec** - 213,65 ha
- 2) **Włoch** - 44,90 ha
- 3) **Szwecji** - 27,89 ha
- 4) **Austrii** - 24,40 ha
- 5) **Holandii** - 24,00 ha

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

- 1) **holenderskiego** - 575,88 ha
- 2) **niemieckiego** - 357,51 ha
- 3) **luksemburskiego** - 308,31 ha
- 4) **cypryjskiego** - 303,45 ha
- 5) **francuskiego** - 252,90 ha
- 6) **hiszpańskiego** - 124,41 ha
- 7) **belgijskiego** - 109,55 ha.

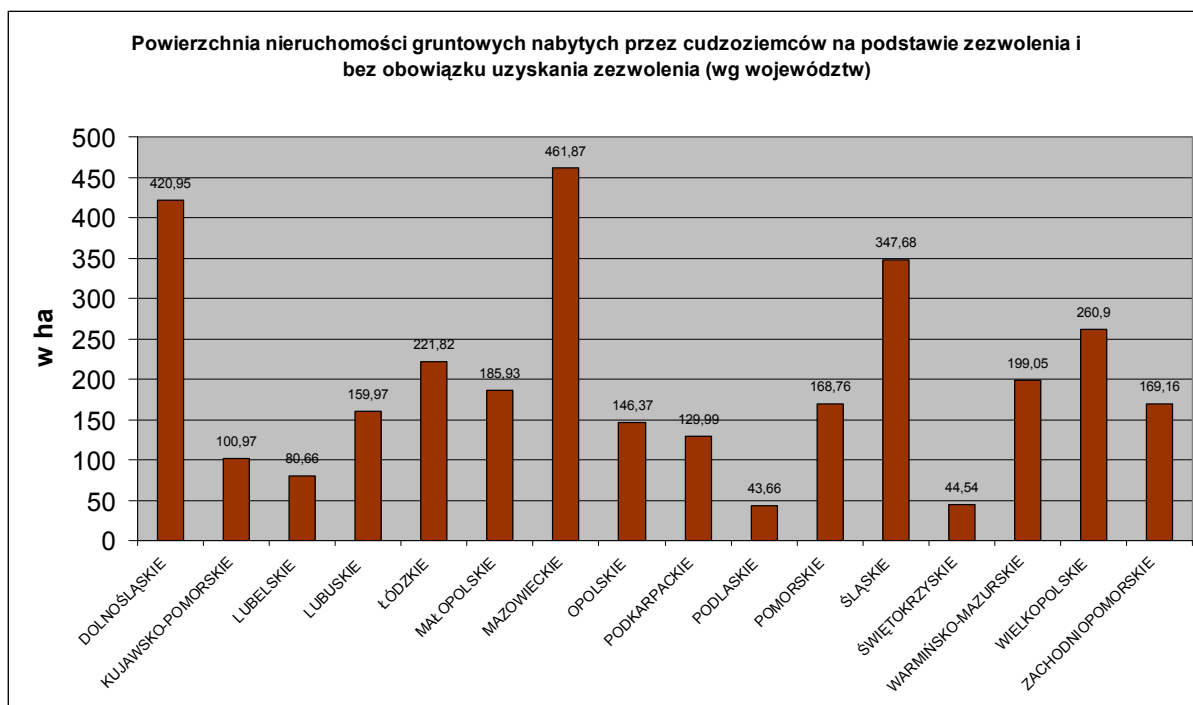
W 2011 r. cudzoziemcy nabyli **531** nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **571,85 ha** (w 2010 – 517,83 ha, w 2009 r. – 466,82 ha, w 2008 r. – 383,62 ha, w 2007 r. – 346,3 ha, w 2006 r. – 523,24 ha, w 2005 r. – 351,86 ha, w 2004 r. – 129,87 ha, w 2003 r. – 243,29 ha, w 2002 r. – 202,84 ha, w 2001 r. – 112,36 ha).



W omawianym roku sprawozdawczym cudzoziemcy nabyli **48,07 ha** nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 43,30 ha, a osoby fizyczne 4,77 ha. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Luksemburga (19,76 ha) i Belgii (15,22 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa mazowieckiego 38,31 ha.

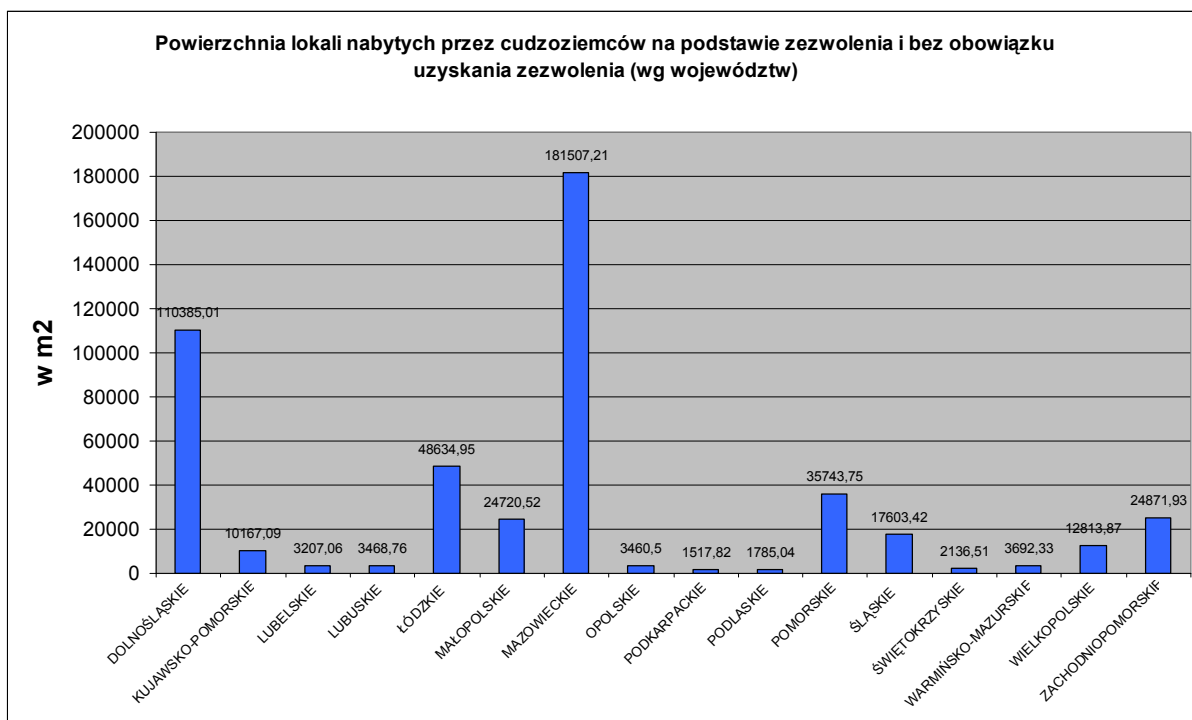
Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) **mazowieckiego** – 461,87 ha,
- 2) **dolnośląskiego** – 420,95 ha,
- 3) **śląskiego** – 347,68 ha,
- 4) **wielkopolskiego** – 260,90 ha,
- 5) **łódzkiego** – 221,82 ha,
- 6) **warmińsko-mazurskiego** – 199,05 ha.



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

- 1) **mazowieckiego** – 181 507,21 m²,
- 2) **dolnośląskiego** – 110 385,01 m²,
- 3) **łódzkiego** – 48 634,95 m²,
- 4) **pomorskiego** – 35 743,75 m²,
- 5) **zachodniopomorskiego** – 24 871,93 m²,
- 6) **małopolskiego** – 24 720,52 m².



Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach takich jak: **Warszawa** (1502 lokale o powierzchni 164 212,88 m²), **Wrocław** (443 lokale o powierzchni 103 388,63 m²), **Kraków** (374 lokale o powierzchni 20 327,93 m²), **Łódź** (142 lokale o powierzchni 45 720,82 m²), **Gdańsk** (134 lokale o powierzchni 22 016,73 m²), **Poznań** (111 lokali o powierzchni 7 188,06 m²).

W 2011 roku zarejestrowano 7 transakcji nabycia tzw. „drugich domów” o łącznej powierzchni 1,22 ha, na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1 maja 2009 roku, ale nadesłanych przez notariuszy do Ministra Spraw Wewnętrznych dopiero w roku 2011. Wszystkie transakcje dotyczyły

nabycia tzw. „drugich domów” na podstawie art. 8 ust. 2a pkt 2 lit a i b (jeżeli nabywcy legalnie, nieprzerwanie zamieszkiwali co najmniej 4 lata na terytorium Polski albo w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych).

Z dniem 1 maja 2009 r. przestał obowiązywać 5-letni okres przejściowy na nabywanie nieruchomości stanowiących tzw. „drugie domy” przez obywateli i przedsiębiorców EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, co oznacza, że od tej daty instytucja prawna „drugiego domu” nie obowiązuje w obrocie prawnym, dotyczącym transakcji zawartych po tym dniu.

W 2011 roku zarejestrowano **291 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów** w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni **3 749,9887 ha** (w 2010 r. - 8 825,3422 ha, w 2009 r. - 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), przy czym 227 wpisów dotyczyło osób prawnych (nieruchomości o łącznej powierzchni 1 918,6348 ha), a 64 wpisy dotyczyły osób fizycznych (nieruchomości o łącznej powierzchni 1 831,3539 ha).

Transakcje dotyczące nabywania lub obejmowania akcji bądź udziałów w spółkach handlowych dokonywane były najczęściej przez podmioty (osoby fizyczne i osoby prawne) reprezentujące kapitał **cypryjski (70), niemiecki (50), holenderski (43), luksemburski (24)**. Osoby prawne reprezentowały przede wszystkim kapitał **cypryjski (68), holenderski (37) i luksemburski (24)**. Wśród osób fizycznych transakcji dokonywali najczęściej obywatele **Niemiec (31)**.

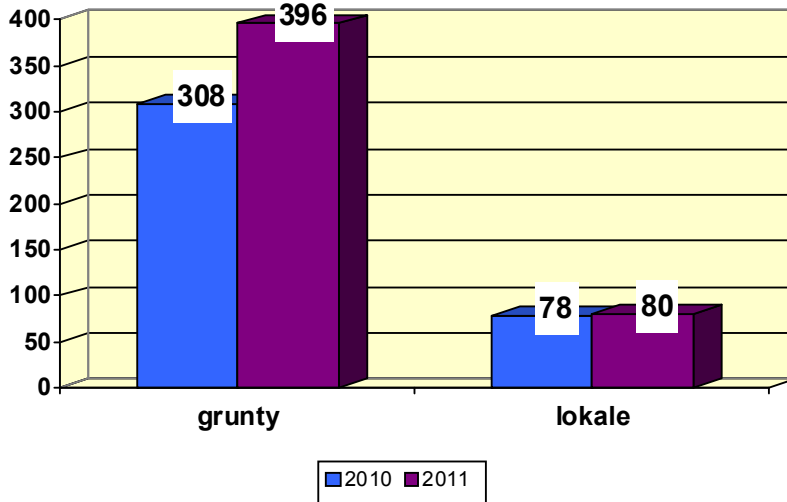
W roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni **2 498,2486 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto lub objęto akcje i udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były najczęściej przez podmioty reprezentujące kapitał **niemiecki (986,9381 ha), holenderski (527,0178 ha), duński (309,3510 ha) i cypryjski (142,0281 ha)**.

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

W 2011 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze transakcje dotyczące nabycia przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania:

- **396 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 546,29 ha,**
- **80 lokali o łącznej powierzchni 4 318,89 m².**

Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2011
na podstawie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych
(w porównaniu do roku 2010)



W przypadku wszystkich nieruchomości gruntowych nabytych na podstawie zezwolenia:

- osoby prawne nabyły **186** nieruchomości o łącznej powierzchni **390,35 ha**,
- osoby fizyczne nabyły **210** nieruchomości o łącznej powierzchni **155,95 ha**.

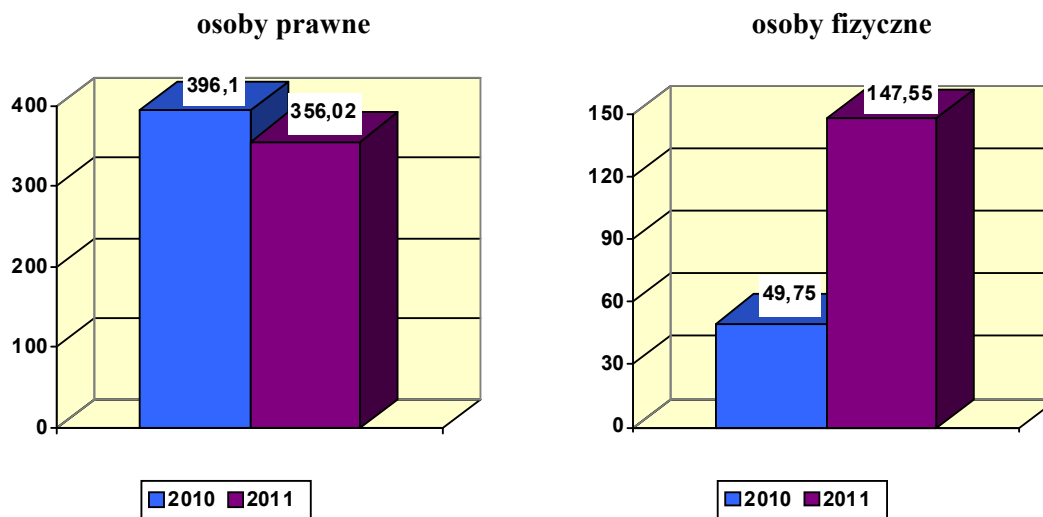
Za zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych osoby fizyczne nabyły **80** lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **4 318,89 m²**, natomiast osoby prawne nabywały lokale wyłącznie bez obowiązku uzyskania zezwolenia.

Na podstawie zezwoleń cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **256** nieruchomości rolnych i leśnych (w 2010 r. – 175, w 2009 r. – 188, 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 **503,57 ha** (w 2010 r. – 445,85 ha, w 2009 r. – 402,61 ha, w 2008 r. – 325,83 ha, w 2007 r. – 275,19 ha, w 2006 r. – 488,84 ha, w 2005 r. – 318,54 ha, w 2004 r. – 20,84 ha, w 2003 r. – 221,03 ha, w 2002 r. – 185,71 ha).

W tym osoby prawne nabyły **164** nieruchomości rolne i leśne o powierzchni **356,02 ha** (w 2010 r. – 107 nieruchomości o powierzchni 396,1 ha, w 2009 r. – 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 2005 r. – 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 **147,55 ha** (w 2010 r. – 68 nieruchomości o powierzchni 49,75 ha, w 2009 r. – 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 przez:**

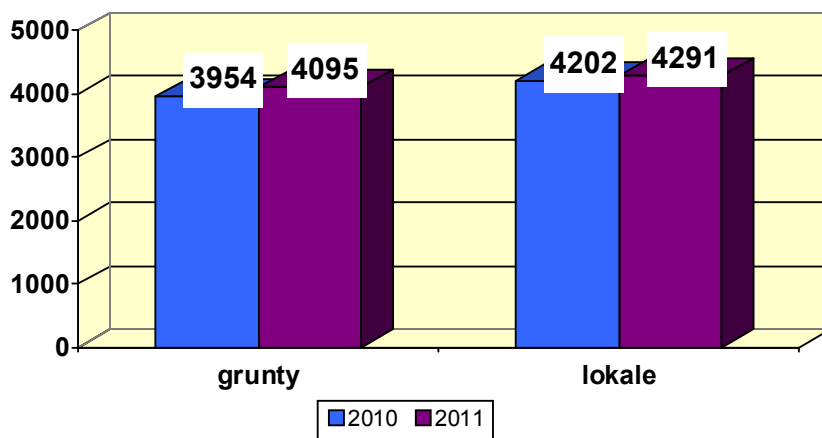


3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych

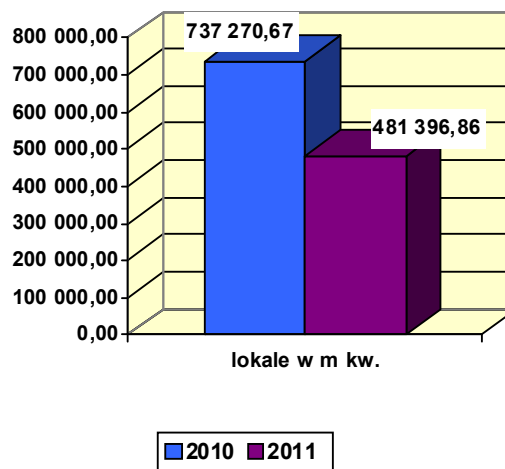
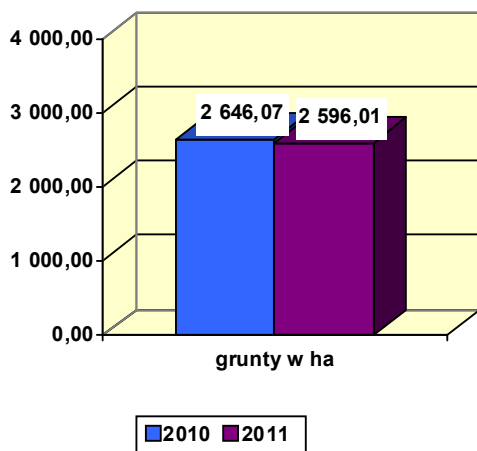
W 2011 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze transakcje nabycia przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego:

- **4 095** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **2 596,01 ha**,
- **4 291** lokali o łącznej powierzchni **481 396,86 m²**.

Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2011
bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych
(w porównaniu do roku 2010)



Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w roku 2011
bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych
(w porównaniu do roku 2010)



W przypadku wszystkich nieruchomości gruntowych, nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych:

- osoby prawne nabyły **1 828** nieruchomości o łącznej powierzchni **2 240 ha**,
- osoby fizyczne nabyły **2 267** nieruchomości o łącznej powierzchni **356,01 ha**.

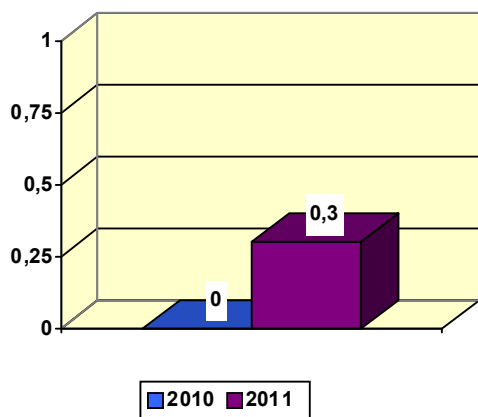
W przypadku nieruchomości lokalowych (zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych) nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych:

- osoby prawne nabyły **506** lokali o łącznej powierzchni **230 672,37 m²**,
- osoby fizyczne nabyły **3785** lokali o łącznej powierzchni **250 724,49 m²**.

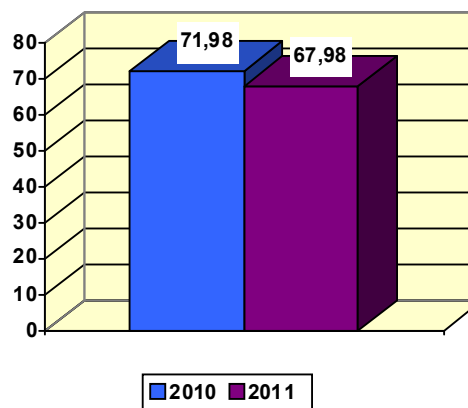
W 2011 r. cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego **275** nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **68,28 ha**, w tym osoby prawne nabyły **2** nieruchomości o powierzchni łącznej **0,30 ha**, korzystając ze zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na mocy artykułu 8 ust. 1 pkt 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (w 2010 r. cudzoziemcy nabyli łącznie bez zezwolenia 241 nieruchomości rolnych i leśnych o pow. 71,98 ha, w 2009 r. – 218 o pow. 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 przez:**

osoby prawne



osoby fizyczne



Ogółem w 2011 r. zarejestrowano **8 386** transakcji nabycia przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności lokali bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

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 **860** transakcji (w 2010 r. – 789, w 2009 r. – 680, 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 **250** transakcji (w 2010 r. – 245, w 2009 r. – 238, 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 **163** transakcje (w 2010 r. – 125, w 2009 r. – 111, 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 bądź wspólność ustawową małżonków*) – zarejestrowano **164** transakcje (w 2010 r. – 182, w 2009 r. – 179, 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 **172** transakcje (w 2010 r. – 207, w 2009 r. – 236, 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*) – **2** transakcje (w 2010 r. – 0, w 2009 r. – 2, 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. swobodnego nabywania nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej; 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, przy czym okres ten już upłynął*) – zarejestrowano **6 767** transakcji (w 2010 r. – 6 582, w 2009 r. – 6366, 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. w pkt 1 swobodnego nabywania nieruchomości rolnych przez obywateli państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo obywateli Konfederacji Szwajcarskiej w okresach przejściowych, w przypadku nabycia nieruchomości rolnych położonych w poszczególnych województwach po upływie 7 lub 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres nabywcy osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz dot. w pkt 2 swobodnego nabywania drugich domów: 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; art. 8 ust. 2a pkt 2 już nie obowiązuje, ale w 2011 notariusze nadesłali akty notarialne zawarte przed dniem 1.05.2009 r., uwzględniające obowiązujący wówczas stan prawny) – zarejestrowano **8** transakcji (w 2010 r. – 26, w 2009 r. – 40, w 2009 r. – 40, w 2008 r. – 82, w 2007 r. – 136, w 2006 r. – 86, w 2005 r. – 53, w 2004 r. – 9).

W 2011 r. nie odnotowano, podobnie jak w latach poprzednich, transakcji zawartej bez obowiązku uzyskania zezwolenia przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

- nabycia nieruchomości przez cudzoziemca będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym (pkt 6),

- nabycia lub objęcia przez bank będący osobą prawną mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemca, akcji lub udziałów w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych (pkt 7).

Obywatele i przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego przeważają wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce, a większość nieruchomości zostało nabytych na podstawie **art. 8 ust. 2** ustawy. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego stanowią ok. **81 %** ogólnej liczby podmiotów, które nabyły nieruchomości w Polsce na podstawie transakcji nie wymagających zezwolenia.

Przepis art. 8 ust. 2 ma charakter podmiotowy odnosząc się do kraju pochodzenia nabywcy (obywateli i przedsiębiorców z EOG i Szwajcarii), nie zaś do przedmiotu transakcji. W związku z tym wpisy do rejestru transakcji dokonanych na podstawie art. 8 ust. 2 dotyczą zarówno nabycia lokali, jak i nieruchomości gruntowych nabytych przez osoby fizyczne i prawne.

W roku 2011 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia nabyli obywatele: **Niemiec** (1915), **Wielkiej Brytanii** (743), **Holandii** (519), **Francji** (511), **Włoch** (383), **Cypru** (377), **Ukrainy** (371), **Austrii** (332).

Natomiast odnosząc się do wyjątków nie wymagających zezwolenia, przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2010, 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 (215), Rosji (109), USA (92), Białorusi (86), Wietnamu (72). Ponadto odnotowano 250 transakcji nabycia lokali o przeznaczeniu garażowym (na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1a**), których nabywcami podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych byli obywatele: Ukrainy, Rosji, USA, Białorusi.

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8**

ust. 1 pkt 4 ustawy. Najczęściej nabywcami byli - mający polskie pochodzenie - obywatele Niemiec (98), Austrii (25) i USA (11).

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 (52), rosyjskie (23) i białoruskie (10).

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, uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. 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 niezbędne do zawarcia transakcji, którego brak skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Zgodnie z art. 5 ustawy, bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, 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 stosownie do 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 wypisy aktów notarialnych przesyłane przez notariuszy. Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, notariusz jest zobowiązany do przesłania do MSW 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 często nie zawierają wielu istotnych informacji, co uniemożliwia zbadanie legalności i zarejestrowanie nabycia. W związku z tym Minister zobligowany jest prowadzić postępowania wyjaśniające, angażując nie tylko strony czynności prawnej, ale i notariuszy, celem uzyskania wszystkich niezbędnych informacji. Ponadto tak jak w latach ubiegłych, wciąż odnotowuje się przypadki naruszenia przez notariuszy ustawowego 7 - dniowego terminu na przesłanie wypisu aktu notarialnego. Bardzo często zdarza się, że notariusze przesyłają wypisy aktów po kilku miesiącach od dnia ich sporządzenia, a także, pomimo szeregu działań podjętych przez Ministra Spraw Wewnętrznych w tym zakresie - stale odnotowuje się przypadki przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy po kilku latach od dokonania czynności albo przesłania ich dopiero w wyniku kontroli sędziów wizytatorów do spraw notarialnych lub na wezwanie Ministra, który uzyskuje informację o nabyciu nieruchomości z innych źródeł, najczęściej w toku postępowania o wydanie zezwolenia. W roku 2010 odnotowano 173 przypadki rażącego naruszenia przez notariuszy terminu wynikającego z art. 8a ust. 1 powołanej wyżej ustawy, natomiast w roku 2011 r. liczba ta wynosiła 564 akty nadesłane po upływie terminu ustawowego, co stanowi ponad 7% wszystkich aktów notarialnych, które wpłynęły do MSW. Powyższe dane wskazują zatem, iż skala tego problemu jest niepokojąca.

Tymczasem należy podkreślić, że dochowanie terminu 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 corocznie kieruje do Ministra Sprawiedliwości pismo informujące o ww. problemie (wraz z listą notariuszy, którzy dopuścili się naruszenia ustawy) oraz zwraca się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zdyscyplinowania notariuszy w zakresie przestrzegania obowiązku przesyłania do Ministra Spraw Wewnętrznych aktów notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zarówno w przypadku nabycia nieruchomości za zezwoleniem, jak i bez zezwolenia. Zdyscyplinowanie notariuszy i skuteczne rozwiązanie przedmiotowego problemu niewątpliwie leży w gestii Ministra Sprawiedliwości, a Minister Spraw Wewnętrznych może jedynie pełnić funkcję informacyjną.

Do Ministra Spraw Wewnętrznych napływają wypisy aktów notarialnych dotyczących transakcji zawieranych z udziałem cudzoziemców. Wśród nich stwierdzono przypadki nabycia nieruchomości niezgodnie z przepisami ustawy. W razie stwierdzenia naruszenia przez cudzoziemca przepisów ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych 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 sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy, a więc nieważności takiej umowy, nie odnosi się natomiast do wymogów formalnych aktu notarialnego. Wystąpienie, o którym mowa powyżej, umożliwia uchronienie się od negatywnych konsekwencji jakie mogłyby wyniknąć 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 nieruchomością. W przypadku gdy strony nie chcą uznać umowy za nieważną poprzez złożenie stosownych oświadczeń, Minister Spraw Wewnętrznych podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, co w przypadku wydania przez sąd takiego orzeczenia wiąże się z poniesieniem kosztów postępowania sądowego przez stronę.

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 2011 odnotowano **98** transakcji, zawartych z naruszeniem przepisów ustawy. Wśród tych spraw w **77** przypadkach wskutek działań podjętych przez Ministra Spraw Wewnętrznych, strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, natomiast w pozostałych **21** sprawach Minister Spraw Wewnętrznych skierował do sądów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa.

W sprawach wszczętych z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa sądy cywilne w 2011 r. wydały 26 prawomocnych orzeczeń, także w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Część spraw jest nadal w toku.

Wśród spraw wszczętych w 2011 r. oraz rozpoczętych w latach ubiegłych wydane zostały następujące orzeczenia:

- 16 wyroków stwierdzających nieważność nabycia nieruchomości,
- 7 wyroków oddalających powództwo,
- 3 orzeczenia umarzające postępowanie (2 orzeczenia w związku z uznaniem nieważności umowy przez strony i 1 orzeczenie umarzające postępowanie w związku z wycofaniem powództwa).

Sprawy, w których powództwo zostało oddalone dotyczyły nabycia drugiego domu (na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1 maja 2009 r.) oraz nabycia nieruchomości rolnych (w związku z ustaleniem przez sąd, czy nieruchomość może być faktycznie użytkowana rolniczo). Podstawą wyroku oddalającego powództwo w przypadku nabycia „drugiego domu” były działania strony pozwanej podejmowane po wytoczeniu powództwa przez organ, zmierzające do udowodnienia, iż nieruchomość została nabyta z zamiarem stałego miejsca zamieszkania, tj. udokumentowanie faktu prowadzenia np. 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 i informacji przedkładanych później jako dowody w sprawie sądowej.

Wśród **77** spraw, w których strony same uznały nieważność umów zawartych wbrew przepisom ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, **67** spraw dotyczyło **nieruchomości gruntowych**, **12** spraw dotyczyło **lokali mieszkalnych** położonych w strefie nadgranicznej i **lokali użytkowych**.

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.	mazowieckie	0,0031 ha (udz. 0,003)	nieruchomość mieszkaniowa	Wietnam
2.	łódzkie	0,3800 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
3.	pomorskie	0,0203 ha	drugi dom	Wielka Brytania
4.	śląskie	5,3318 ha (udz. 0,5)	nieruchomość rolna	Austria
5.	dolnośląskie	0,0800 ha	drugi dom	Niemcy
6.	dolnośląskie	0,2252 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Rosja
7.	dolnośląskie	0,2200 ha	drugi dom	Niemcy
8.	pomorskie	0,0603 ha	drugi dom	Niemcy
9.	mazowieckie	7,7000 ha	nieruchomość rolna	Syria
10.	pomorskie	51,93 m ²	lokal mieszkalny	Wietnam
11.	mazowieckie	0,0534 ha	nieruchomość rolna	Meksyk
12.	pomorskie	6,0400 ha (udz. 0,33)	nieruchomość rolna	Niemcy
13.	zachodniopomorskie	0,8541 ha	drugi dom	Niemcy
14.	mazowieckie	1,5200 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
15.	wielkopolskie	1,3708 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
16.	wielkopolskie	0,2714 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
17.	mazowieckie	0,9812 ha	nieruchomość rolna i las	Holandia
18.	mazowieckie	2605,70 m ² (udz. 0,018)	lokal użytkowy - garaż	Ukraina
19.	łódzkie	0,1834 ha	las	Holandia
20.	pomorskie	0,0506 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
21.	podlaskie	0,1250 ha	nieruchomość rolna	Holandia
22.	podkarpackie	59,27 m ²	lokal mieszkalny	Ukraina
23.	mazowieckie	0,5802 ha (udz. 0,0009)	nieruchomość mieszkaniowa	USA
24.	dolnośląskie	0,0698 ha (udz. 0,094)	nieruchomość mieszkaniowa	Ukraina
25.	małopolskie	0,5500 ha (udz. 0,5)	nieruchomość rolna	Francja
26.	pomorskie	0,0092 ha (udz. 0,125)	nieruchomość rolna	Niemcy
27.	mazowieckie	0,5130 ha (udz. 0,167)	nieruchomość rolna	Włochy
28.	łódzkie	0,6600 ha	nieruchomość rolna	Francja
29.	wielkopolskie	7,5200 ha (udział 0,5)	nieruchomość rolna	Szwecja
30.	kujawsko-pomorskie	6,8700 ha	nieruchomość rolna	Holandia
31.	podlaskie	11,0500 ha	nieruchomość rolna	Litwa
32.	śląskie	0,0882 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
33.	mazowieckie	16 m ²	lokal użytkowy-garaż	Egipt

34.	dolnośląskie	0,1047 ha (udz. 0,02)	nieruchomość rolna	Austria
35.	łódzkie	0,1895 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
36.	warmińsko-mazurskie	0,0698 ha (udz. 0,5)	nieruchomość rolna	Dania
37.	podlaskie	0,3794 ha (udział 0,75)	nieruchomość mieszkaniowa	Rosja
38.	opolskie	0,1145 ha	drugi dom	Niemcy
39.	opolskie	0,2627 ha (udz. 0,0202) 0,0686 ha (udz. 0,0339)	nieruchomość rolna	Francja
40.	mazowieckie	0,0517 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
41.	małopolskie	0,4067 ha (udz. 0,002)	nieruchomość o przeznaczeniu garażowym	Ukraina
42.	lubuskie	0,1367 ha	nieruchomość rolna	Szwecja
43.	kujawsko-pomorskie	0,1672 ha	nieruchomość mieszkaniowa	USA
44.	śląskie	0,0959 ha	nieruchomość mieszkaniowa	Mołdawia
45.	warmińsko-mazurskie	0,3900 ha	nieruchomość rolna	Czechy
46.	lubelskie	2,5600 ha	nieruchomość rolna	Ukraina
47.	opolskie	0,8680 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
48.	lubelskie	1,9400 ha (udz. 0,5)	nieruchomość rolna	Ukraina
49.	łódzkie	0,8800 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
50.	łódzkie	0,1800 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
51.	łódzkie	0,2600 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
52.	łódzkie	1,4500 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
53.	łódzkie	0,3000 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
54.	łódzkie	0,3200 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
55.	łódzkie	0,5800 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
56.	łódzkie	0,1300 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
57.	łódzkie	0,1900 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
58.	łódzkie	0,1400 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
59.	łódzkie	0,3400 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
60.	łódzkie	0,2200 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
61.	łódzkie	0,2600 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
62.	łódzkie	0,2300 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
63.	łódzkie	0,2400 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
64.	łódzkie	0,3100 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
65.	łódzkie	0,3200 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
66.	łódzkie	0,2600 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
67.	łódzkie	0,2900 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
68.	łódzkie	1,6700 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
69.	łódzkie	0,4100 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
70.	łódzkie	0,2900 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
71.	łódzkie	0,2800 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
72.	łódzkie	0,2400 ha	nieruchomość rolna	Niemcy

73.	kujawsko-pomorskie	0,1746 ha	drugi dom	Wielka Brytania
74.	mazowieckie	0,0853 ha	nieruchomość rolna	USA
75.	dolnośląskie	0,0863 ha (udz. 0,0872)	nieruchomość rolna	Ukraina
76.	łódzkie	0,3000 ha	nieruchomość rolna	Niemcy
77.	łódzkie	0,0023 ha 0,0174 ha (udz. 0,1)	Nieruchomość o przeznaczeniu garażowym	Armenia

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

- nieruchomości rolnych i leśnych – 56 spraw (w tym 1 sprawa dotycząca nieruchomości o charakterze stricte leśnym),
- drugiego domu – 7 spraw (dotyczy nabycia tych nieruchomości przed dniem 1 maja 2009 r.),
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym – 7 spraw,
- lokali mieszkalnych i użytkowych – 4 sprawy,
- nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu garażowym (miejsce postojowe dla samochodu) – 3 sprawy.

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 49 spraw dotyczyło nabycia bez wymaganego zezwolenia nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli EOG (naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy) i 7 spraw dotyczyło nabycia przed 1 maja 2009 r. przez obywateli EOG nieruchomości na zasadzie drugiego domu bez wymaganego zezwolenia (naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy). W pozostałych sprawach nabycie nieruchomości było nieważne z powodu nie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 ustawy, także w wyniku naruszenia art. 8 ust. 3. Po doprowadzeniu do stanu zgodnego z przepisami ustawy cudzoziemiec, który winien legitymować się zezwoleniem Ministra na nabycie nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2011 r. blisko 95%, czyli tak jak rok wcześniej, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego 81% tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 i 2a ustawy. Co za tym idzie liczba spraw, objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych w kontekście spełnienia przez cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 i 2a ustawy, jest bardzo duża.

Przystąpienie Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej na warunkach zapisanych w Traktacie Akcesyjnym i związana z nimi swoboda nabywania nieruchomości przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz swoboda nabywania nieruchomości

przez podmioty z Konfederacji Szwajcarskiej, spowodowały rozszerzenie kręgu podmiotów zwolnionych z obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych 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 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, w brzmieniu ustalonym przez kolejne nowelizacje, od wielu lat sprawnie funkcjonuje w polskim porządku prawnym i 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 oraz swobód przyznanych podmiotom z Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem wyjątków ustanowionych w okresach przejściowych, dotyczących aktualnie nieruchomości rolnych i leśnych.

Skuteczność kontroli nabywania nieruchomości przez cudzoziemców wzmacnia także kompetencja ustawowa Ministra Spraw Wewnętrznych 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, 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, a następnie podlega stosownej weryfikacji i rejestracji we właściwym rejestrze. Prowadzone rejestry odzwierciedlają zatem skalę nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce.

W latach 1990-2011 cudzoziemcy uzyskali **23 896 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 49 230 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,
- w 2010 r. - 264 zezwolenia na nabycie 808 ha,
- w 2011 r. - 309 zezwoleń na nabycie 1 008 ha.

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

- 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,
- w 2010 r. - 10 zezwoleń dot. 57 ha,
- w 2011 r. - 12 zezwoleń dot. 40 ha.

Powyższe dane wskazują, iż w okresie ostatnich **16 lat** Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał zezwolenia na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów dotyczące **56 328 ha nieruchomości.**

W latach 1990–2011 minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **3 593 decyzje odmowne**, przy liczbie ponad **27 tys. zezwoleń**. Decyzje negatywne stanowią zatem około 13 % wszystkich decyzji w tym zakresie. W postępowaniu o wydanie zezwolenia Minister Spraw Wewnętrznych indywidualnie bada każdą sprawę wszczętą na wniosek cudzoziemca i szczegółowo analizuje przesłanki wymagane do wydania zezwolenia.

W kontekście ilości skarg składanych przez cudzoziemców na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych do sądów administracyjnych (w latach 1991 – 2011 zaskarżono mniej niż 0,5 % decyzji) oraz zapadających orzeczeń w większości oddalających skargi jako bezzasadne, 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 2011 r. stanowi ok. 98 % 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 60 %) zezwoleń w ramach ustanowionego okresu przejściowego na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych i na podstawie tych zezwoleń dokonali stosownych transakcji nabycia nieruchomości.

Z uwagi na fakt, że obrót kapitałowy dla podmiotów pochodzących z EOG jest swobodny – brak ograniczeń w tym zakresie w myśl wspólnotowej zasady swobody przepływu kapitału, systematycznie z roku na rok spada liczba wydanych zezwoleń na nabycie (objęcie) akcji lub udziałów w spółkach, będących właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce.

W 2011 roku tendencje w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców utrzymały się na zbliżonym poziomie w porównaniu z latami ubiegłymi. Polska postrzegana jest przez cudzoziemców jako stabilne i atrakcyjne miejsce inwestycji gospodarczych. Analiza danych w porównaniu do roku ubiegłego, pozwala na stwierdzenie, że utrzymujący się w 2011 r. kryzys, związany z sytuacją finansową niektórych krajów Unii Europejskiej, nie spowodował zahamowania inwestycji w Polsce związanych z nabywaniem nieruchomości, odnotowano nawet nieznaczny (niecałe 4 %) wzrost liczby transakcji dotyczących nabycia nieruchomości w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Z analizy wniosków składanych do Ministra Spraw Wewnętrznych wynika, że od wielu lat utrzymują się jednolite tendencje w zakresie charakteru składanych wniosków o wydanie zezwolenia. Niezmiennie od lat polscy emigranci, posiadających aktualnie obywatelstwo innego kraju oraz ich

najbliższe rodziny (dzieci, wnukowie), interesują 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. Z przyczyn oczywistych nieruchomości chcą nabywać również cudzoziemcy pozostający w związkach małżeńskich z obywatelami polskimi, mieszkający na stałe i pracujący w Polsce, osoby, które prowadzą w Polsce działalność gospodarczą lub zasiadają w zarządach spółek z siedzibą w Polsce. Najwięcej wniosków o wydanie zezwolenia dotyczy nabywania nieruchomości rolnych lub leśnych. To naturalna konsekwencja faktu, że podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nabywają aktualnie za zezwoleniem Ministra wyłącznie ten rodzaj nieruchomości. Podmioty z EOG (zwłaszcza spółki z siedzibą w Polsce, w których dominuje kapitał cudzoziemski), ale także osoby fizyczne, składają wnioski o wydanie zezwolenia w celu prowadzenia działalności rolniczej w Polsce. W 2011 r. odnotowano nieznaczny wzrost zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, wydanych na rzecz osób fizycznych – obywateli UE, którzy zamierzają w Polsce osiąść na stałe (lub już tu mieszkają) i prowadzić gospodarstwa agroturystyczne albo niewielkie gospodarstwa rolne. Wiele z tych osób ma polskiego małżonka, a nabycie często odbywa się w drodze rozszerzenia małżeńskiej wspólności ustawowej.

Mając natomiast na uwadze zarejestrowane w 2011 r. transakcje nabycia nieruchomości gruntowych, należy stwierdzić, że nabyte przez cudzoziemców grunty rolne i leśne w omawianym roku sprawozdawczym to tylko 18 % powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości. Przeważają grunty nabyte w celach mieszkaniowych lub pod inwestycje gospodarcze. Prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabytych i objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem oraz bez obowiązku uzyskania zezwolenia pozwalają na monitorowanie tendencji w tym zakresie oraz analizę skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (przedsiębiorców, osób fizycznych, reprezentujących określony kapitał) nabywaniem konkretnych rodzajów nieruchomości oraz stopień zainteresowania takimi nieruchomościami w poszczególnych województwach. Prowadzone rejestry to potężny instrument kontroli oraz baza danych, zawierająca także dane dotyczące adresów zamieszkania nabywców, dokładnych adresów nieruchomości wraz z oznaczeniem w katastrze nieruchomości i numerami ksiąg wieczystych, dane imienne i adresowe osób, które zbyły nieruchomości, dane spółek, w których nabywane lub obejmowane są akcje wraz z wysokością kapitału zakładowego czy akcyjnego w dniu transakcji oraz danymi podmiotów zbywających akcje lub udziały. Dane te pobierane są z nadesłanych aktów notarialnych oraz postanowień sądowych, a także uzyskiwane są w toku prowadzonych przez organ postępowania wyjaśniających.

Szczegółowa analiza przedkładanego Wysokiej Izbie sprawozdania z realizacji w 2011 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. Obrót nieruchomościami w Polsce

z udziałem cudzoziemców podlega skutecznej kontroli Ministra Spraw Wewnętrznych i nie stwarza zagrożenia dla interesów narodowych. Z danych zgromadzonych w rejestrach prowadzonych przez Ministra od 1999 r. wynika, że do końca 2011 r. cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 42 504,13 ha, co stanowi około 0,14 % powierzchni całego kraju. Społeczeństwo polskie nie powinno zatem obawiać się tego zjawiska, tym bardziej, że swobody europejskie w zakresie przepływu osób, kapitału, swobody prowadzenia działalności gospodarczej i inwestycji wpisały się na trwałe i z sukcesem w polski porządek prawny. Istotny jest również fakt, że skuteczna kontrola państwa w zakresie obrotu nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców, nie stanowi bariery dla inwestycji gospodarczych wpływających na kondycję gospodarczą Polski.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2011 roku ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwracam się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie.

Minister
Spraw Wewnętrznych

Jacek Cichocki

CZEŚĆ II

DANE STATYSTYCZNE

Rozdział I

ZEZWOLENIA MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH

Zezwolenia
na nabycie **nieruchomości gruntowych**
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	8,18	192,07	200,25
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,90	7,96	8,85
LUBELSKIE	26,71	29,33	56,04
LUBUSKIE	1,06	10,16	11,22
ŁÓDZKIE	1,15	53,26	54,41
MAŁOPOLSKIE	2,72	156,24	158,96
MAZOWIECKIE	7,32	39,73	47,05
OPOLSKIE	2,03	4,45	6,49
PODKARPACKIE	14,49	5,52	20,01
PODLASKIE	2,08	95,75	97,84
POMORSKIE	1,43	30,37	31,80
ŚLĄSKIE	3,39	36,26	39,66
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,60	13,00	13,60
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,77	35,99	37,76
WIELKOPOLSKIE	12,49	83,36	95,85
ZACHODNIOPOMORSKIE	95,77	32,66	128,43
Suma:	182,12	826,11	1 008,23

Zezwolenia
wydane na rzecz **przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych**
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Województwo	Powierzchnia nieruchomości (w ha)
MAZOWIECKIE	0,21

Zezwolenia
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		
Armenia	0,000	1,125	1,125
	0	9	9
Australia	0,000	0,586	0,586
	0	2	2
Austria	33,255	4,143	37,398
	10	9	19
Belgia	117,114	0,300	117,414
	3	1	4
Bezpaństwowiec	0,000	1,020	1,020
	0	1	1
Białoruś	3,138	2,922	6,060
	1	13	14
Brazylia	0,000	0,137	0,137
	0	1	1
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	3,206	0,000	3,206
	1	0	1
Chile	0,000	0,031	0,031
	0	2	2
Chiny	0,123	0,785	0,908
	1	7	8
Cypr	40,976	0,000	40,976
	6	0	6
Dania	10,387	0,000	10,387
	5	0	5
Egipt	0,000	0,005	0,005
	0	1	1
Finlandia	15,171	0,000	15,171
	6	0	6
Francja	79,321	3,025	82,346
	12	2	14
Hiszpania	21,700	0,053	21,753
	6	1	7
Holandia	372,292	39,127	411,418
	23	5	28
Indie	1,537	0,044	1,581
	1	2	3
Izrael	0,000	0,329	0,329
	0	2	2

Japonia	0,000 0	0,376 3	0,376 3
Jordania	0,000 0	0,116 1	0,116 1
Kanada	0,000 0	0,006 1	0,006 1
Kazachstan	0,300 1	0,000 0	0,300 1
Korea Południowa	2,727 1	0,035 2	2,761 3
Litwa	0,000 0	1,177 2	1,177 2
Luxemburg	20,438 3	0,000 0	20,438 3
Niemcy	66,994 28	54,195 24	121,189 52
Portugalia	1,292 1	0,000 0	1,292 1
Republika Południowej Afryki	0,000 0	0,082 1	0,082 1
Rosja	1,165 1	3,737 18	4,902 19
Słowacja	0,000 0	18,910 1	18,910 1
Syria	0,000 0	0,077 1	0,077 1
Szwajcaria	1,951 1	0,585 1	2,536 2
Szwecja	23,247 2	21,007 6	44,254 8
Turcja	0,000 0	0,691 3	0,691 3
Ukraina	0,0277 1	17,288 43	17,316 44
USA	3,985 2	0,949 10	4,933 12
Węgry	1,474 2	0,000 0	1,474 2
Wielka Brytania	1,329 4	1,103 4	2,432 8
Wietnam	0,000 0	0,186 2	0,186 2
Włochy	2,960 1	7,968 4	10,928 5
Suma:	826,110 123	182,117 185	1 008,227 308

c.d zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych:

Przedstawicielstwo dyplomatyczne w Polsce	Powierzchnia (w ha)/liczba zezwoleń
Ukraina	0,21 1

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

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	5,81	192,05	197,85
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,58	7,96	8,54
LUBELSKIE	26,40	29,33	55,73
LUBUSKIE	1,05	10,16	11,21
ŁÓDZKIE	1,05	53,26	54,31
MAŁOPOLSKIE	2,40	156,24	158,63
MAZOWIECKIE	4,63	39,73	44,36
OPOLSKIE	1,89	4,45	6,34
PODKARPACKIE	14,39	5,52	19,92
PODLASKIE	2,03	95,75	97,79
POMORSKIE	0,97	30,37	31,34
ŚLĄSKIE	3,07	36,26	39,34
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,60	13,00	13,60
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,64	35,99	37,63
WIELKOPOLSKIE	12,24	83,36	95,60
ZACHODNIOPOMORSKIE	95,67	32,66	128,33
Suma:	174,43	826,08	1 000,51

Zezwolenia
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		
Armenia	0,000	0,340	0,340
	0	2	2
Australia	0,000	0,357	0,357
	0	1	1
Austria	33,255	4,143	37,398
	10	9	19
Belgia	117,114	0,300	117,414
	3	1	4
Bezpaństwowiec	0,000	1,020	1,020
	0	1	1
Białoruś	3,138	2,178	5,315
	1	8	9
Brazylia	0,000	0,137	0,137
	0	1	1
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	3,206	0,000	3,206
	1	0	1
Chiny	0,123	0,366	0,488
	1	1	2
Cypr	40,976	0,000	40,976
	6	0	6
Dania	10,387	0,000	10,387
	5	0	5
Finlandia	15,171	0,000	15,171
	6	0	6
Francja	79,321	3,025	82,346
	12	2	14
Hiszpania	21,700	0,053	21,753
	6	1	7
Holandia	372,292	39,127	411,418
	23	5	28
Indie	1,537	0,000	1,537
	1	0	1
Izrael	0,000	0,100	0,100
	0	1	1
Japonia	0,000	0,280	0,280
	0	1	1
Jordania	0,000	0,017	0,017
	0	1	1

Kazachstan	0,300 1	0,000 0	0,300 1
Korea Południowa	2,727 1	0,000 0	2,727 1
Litwa	0,000 0	1,177 2	1,177 2
Luxemburg	20,438 3	0,000 0	20,438 3
Niemcy	66,994 28	54,195 24	121,189 52
Portugalia	1,292 1	0,000 0	1,292 1
Rosja	1,165 1	1,857 3	3,022 4
Słowacja	0,000 0	18,910 1	18,910 1
Szwajcaria	1,951 1	0,585 1	2,536 2
Szwecja	23,247 2	21,007 6	44,254 8
Turcja	0,000 0	0,596 1	0,596 1
Ukraina	0,000 0	15,337 12	15,337 12
USA	3,985 2	0,251 2	4,236 4
Węgry	1,474 2	0,000 0	1,474 2
Wielka Brytania	1,329 4	1,103 4	2,432 8
Włochy	2,960 1	7,968 4	10,928 5
Suma:	826,082 122	174,428 95	1 000,510 217

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

Województwo	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	126,515	0,130	126,645
LUBELSKIE	0,000	4,870	4,870
LUBUSKIE	2,430	0,000	2,430
LÓDZKIE	6,667	0,490	7,157
MAŁOPOLSKIE	38,819	1,291	40,110
MAZOWIECKIE	24,259	0,009	24,268
OPOLSKIE	0,224	0,000	0,224
PODKARPACKIE	4,365	0,000	4,365
POMORSKIE	17,973	0,000	17,973
ŚLĄSKIE	0,413	0,276	0,689
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,000	0,603	0,603
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,417	0,000	1,417
WIELKOPOLSKIE	6,123	0,000	6,123
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,000	0,137	0,137
Suma:	229,203	7,806	237,010

Zezwolenia
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		
Australia	0,000	0,220	0,221
	0	1	1
Austria	1,980	0,050	2,034
	5	1	6
Belgia	73,410	0,000	73,412
	1	0	1
Bezpaństwowiec	0,000	1,020	1,020
	0	1	1
Brazylia	0,000	0,140	0,137
	0	1	1
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	3,210	0,000	3,206
	1	0	1
Chiny	0,120	0,000	0,123
	1	0	1
Dania	1,700	0,000	1,700
	1	0	1
Francja	0,830	0,000	0,833
	2	0	2
Holandia	92,610	0,000	92,615
	7	0	7
Luxemburg	19,160	0,000	19,159
	1	0	1
Niemcy	13,770	1,500	15,265
	5	5	10
Portugalia	1,290	0,000	1,292
	1	0	1
Szwecja	19,750	4,880	24,627
	2	2	4
USA	1,040	0,000	1,040
	1	0	1
Wielka Brytania	0,330	0,000	0,326
	1	0	1
Suma:	229,203	7,806	237,010
	29	11	40

Zezwolenia
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	5,40	192,05	197,44
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,41	7,96	8,37
LUBELSKIE	25,44	29,03	54,46
LUBUSKIE	0,30	10,16	10,46
ŁÓDZKIE	0,49	47,74	48,23
MAŁOPOLSKIE	0,66	156,24	156,90
MAZOWIECKIE	3,47	36,53	40,00
OPOLSKIE	1,77	4,45	6,22
PODKARPACKIE	0,85	5,52	6,37
PODLASKIE	0,05	92,62	92,66
POMORSKIE	0,36	30,24	30,60
ŚLĄSKIE	2,88	33,54	36,42
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,60	13,00	13,60
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,64	34,82	36,46
WIELKOPOLSKIE	11,74	83,36	95,11
ZACHODNIOPOMORSKIE	95,53	32,66	128,19
Suma:	151,59	809,90	961,49

Tabela 1*

LUBELSKIE	0,00	0,30	0,30
ŁÓDZKIE	0,00	5,52	5,52
MAZOWIECKIE	0,00	3,21	3,21
PODLASKIE	0,00	3,14	3,14
POMORSKIE	0,00	0,12	0,12
ŚLĄSKIE	0,00	2,73	2,73
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,00	1,16	1,16
Suma:	0,00	16,18	16,18

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

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

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Austria	33,255	4,143	37,398
	10	9	19
Belgia	117,114	0,300	117,414
	3	1	4
Cypr	40,976	0,000	40,976
	6	0	6
Dania	10,387	0,000	10,387
	5	0	5
Finlandia	15,171	0,000	15,171
	6	0	6
Francja	79,321	3,025	82,346
	12	2	14
Hiszpania	21,700	0,053	21,753
	6	1	7
Holandia	372,292	39,127	411,418
	23	5	28
Litwa	0,000	1,177	1,177
	0	2	2
Luxemburg	20,438	0,000	20,438
	3	0	3
Niemcy	66,994	54,195	121,189
	28	24	52
Portugalia	1,292	0,000	1,292
	1	0	1
Słowacja	0,000	18,910	18,910
	0	1	1
Szwajcaria	1,951	0,585	2,536
	1	1	2
Szwecja	23,247	21,007	44,254
	2	6	8
Węgry	1,474	0,000	1,474
	2	0	2

Wielka Brytania	1,329 4	1,103 4	2,432 8
Włochy	2,960 1	7,968 4	10,928 5
Suma:	809,902 113	151,592 60	961,494 173

Tabela 2*

Białoruś	3,138 1	0,000 0	3,138 1
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	3,206 1	0,000 0	3,206 1
Chiny	0,123 1	0,000 0	0,123 1
Indie	1,537 1	0,000 0	1,537 1
Kazachstan	0,300 1	0,00 0	0,300 1
Korea Południowa	2,727 1	0,00 0	2,727 1
Rosja	1,165 1	0,00 0	1,165 1
USA	3,985 2	0,00 0	3,985 2
Suma:	16,181 9	0,000 0	16,181 9

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

Zezwolenia
na nabycie **lokali**
(powierzchnia lokali wg województw)

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Razem
	Powierzchnia (w m kw.)		
DOLNOŚLĄSKIE	303,05	0,00	303,05
LUBELSKIE	158,61	0,00	158,61
LUBUSKIE	427,73	0,00	427,73
MAŁOPOLSKIE	70,59	29,00	99,59
MAZOWIECKIE	46,40	0,00	46,40
PODKARPACKIE	266,97	0,00	266,97
PODLASKIE	35,46	0,00	35,46
POMORSKIE	1 914,13	0,00	1 914,13
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	123,68	0,00	123,68
WIELKOPOLSKIE	20,26	0,00	20,26
ZACHODNIOPOMORSKIE	625,53	87,00	712,53
Suma:	3 992,40	116,00	4 108,40

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

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób prawnych	Dla osób fizycznych	Razem
	Powierzchnia (w m kw.)		
	Liczba zezwoleń		
Angola	0,000	57,400	57,400
	0	1	1
Argentyna	0,000	70,000	70,000
	0	1	1
Armenia	0,000	231,700	231,700
	0	5	5
Australia	87,000	194,360	281,360
	1	1	2
Białoruś	0,000	98,160	98,160
	0	2	2
Chiny	0,000	195,290	195,290
	0	2	2
Egipt	0,000	20,260	20,260
	0	1	1
Irak	0,000	48,370	48,370
	0	1	1
Kanada	0,000	26,185	26,185
	0	1	1
Kazachstan	0,000	25,730	25,730
	0	1	1
Macedonia	0,000	43,630	43,630
	0	1	1
Moldawia	0,000	41,310	41,310
	0	1	1
Mongolia	0,000	45,820	45,820
	0	1	1
Nigeria	0,000	108,480	108,480
	0	1	1
Pakistan	0,000	72,200	72,200
	0	1	1
Republika Południowej Afryki	0,000	54,800	54,800
	0	1	1

Rosja	0,000 0	563,624 11	563,624 11
Turcja	0,000 0	149,100 3	149,100 3
Ukraina	0,000 0	1 945,982 33	1 945,982 33
USA	29,000 1	0,000 0	29,000 1
Suma:	116,000 2	3 992,401 69	4 108,401 71

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

Województwo	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
LUBUSKIE	0,00	7,28	7,28
ŁÓDZKIE	5,61	0,00	5,61
MAZOWIECKIE	1,44	0,00	1,44
POMORSKIE	0,00	0,98	0,98
ŚLĄSKIE	2,83	14,28	17,11
WIELKOPOLSKIE	0,00	5,79	5,79
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,67	0,00	1,67
Suma:	11,56	28,32	39,88

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

Kraj pochodzenia wnioskodawcy	Dla osób fizycznych	Dla osób prawnych	Suma:
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)		
	Liczba zezwoleń		
Armenia	0,03 1	0,00 0	0,03 1
Australia	0,00 0	0,98 1	0,98 1
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	0,00 0	0,23 1	0,23 1
Chiny	0,00 0	12,06 1	12,06 1
Indie	4,08 1	7,28 1	11,36 2
Liban	0,00 0	5,16 1	5,16 1
Maroko	1,64 1	0,00 0	1,64 1
Serbia	4,36 1	0,00 0	4,36 1
Ukraina	0,00 0	2,21 1	2,21 1
USA	0,00 0	0,40 1	0,40 1
Wietnam	1,44 1	0,00 0	1,44 1
Suma:	11,56 5	28,32 7	39,88 12

Zezwolenia
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
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)
ŚLĄSKIE	1,23
Suma:	1,23

Zezwolenia
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	
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)	
	Liczba zezwoleń	
Indie	1,23	1
Suma:	1,23	1

Rozdział II

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

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	7	1 987	273 ²	2 766	1 019	6 052
	Osoba Prawna	0	1 826	2 ³	301	205	2 334
	Suma:	7	3 813	275	3 067	1 224	8 386
za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	0	118	92	70	10	290
	Osoba Prawna	0	22 ⁴	164	0	0	186
	Suma:	0	140	256	70	10	476
Suma:		7 ¹	3 953	531	3 137	1 234	8 862

	Grunty	Lokale	Suma:
bez zezwolenia	4 095	4 291	8 386
za zezwoleniem	396	80	476
Suma:	4 491	4 371	8 862

Przedstawicielstwo dyplomatyczne państwa obcego w Polsce (kraj pochodzenia)	Grunty (w ha)/ liczba wpisów (za zezwoleniem)	Województwo
Ukraina	0,21 1	MAZOWIECKIE
Suma:	0,21 1	

¹ dotyczy nabycia na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1.05.2009 r., nadesłanych przez notariuszy w 2011 r. (zwolnienia 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

³ dotyczy zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 5 ustawy

⁴ dotyczy nabycia na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1.05.2004 r., nadesłanych przez notariuszy w 2011 r. oraz nabycia przez os. prawne z siedzibą poza EOG

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	1,22	286,81	67,98	167 273,21	83 451,28
	Osoba Prawna	0,00	2 239,70	0,30	30 834,31	199 838,06
	Suma:	1,22	2 526,51	68,28	198 107,52	283 289,34
za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	0,00	8,40	147,55	4 067,04	251,85
	Osoba Prawna	0,00	34,33	356,02	0,00	0,00
	Suma:	0,00	42,72	503,57	4 067,04	251,85
Suma:		1,22	2 569,23	571,85	202 174,56	283 541,19

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m2)
bez zezwolenia	2 596,01	481 396,86
za zezwoleniem	546,29	4 318,89
Suma:	3 142,30	485 715,75

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

Województwo	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:	
DOLNOŚLĄSKIE	39,44	9,44	48,88	361,53	10,54	372,07	420,95
KUJAWSKO-POMORSKIE	7,62	1,60	9,22	69,22	22,54	91,75	100,97
LUBELSKIE	1,27	25,30	26,57	54,10	0,00	54,10	80,66
LUBUSKIE	16,30	24,14	40,44	118,24	1,30	119,53	159,97
ŁÓDZKIE	16,60	12,66	29,26	144,31	48,26	192,57	221,82
MAŁOPOLSKIE	21,47	16,78	38,25	140,23	7,45	147,68	185,93
MAZOWIECKIE	35,40	11,37	46,78	349,04	66,05	415,09	461,87
OPOLSKIE	35,58	11,15	46,74	99,12	0,52	99,63	146,37
PODKARPACKIE	2,01	9,45	11,46	118,32	0,21	118,53	129,99
PODLASKIE	6,42	2,82	9,24	28,49	5,93	34,42	43,66
POMORSKIE	26,33	1,39	27,72	140,67	0,37	141,04	168,76
ŚLĄSKIE	39,55	9,26	48,81	263,15	35,72	298,87	347,68
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,93	4,08	6,00	21,02	17,51	38,53	44,54
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	8,99	5,18	14,18	137,20	47,67	184,87	199,05
WIELKOPOLSKIE	22,84	14,18	37,01	146,77	77,12	223,89	260,90
ZACHODNIOPOMORSKIE	14,68	56,72	71,40	82,63	15,13	97,76	169,16
Suma*:	296,43	215,52	511,95	2 274,02	356,32	2 630,35	3 142,30

**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	0,04	0,00	0,04
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,10	0,00	0,10
LUBELSKIE	0,49	0,00	0,49
ŁÓDZKIE	0,10	3,81	3,91
MAŁOPOLSKIE	1,40	1,73	3,13
MAZOWIECKIE	2,04	36,27	38,31
PODKARPACKIE	0,00	0,21	0,21
PODLASKIE	0,02	0,00	0,02
ŚLĄSKIE	0,58	0,36	0,94
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,00	0,91	0,91
Suma:	4,77	43,30	48,07

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	22 451,71	4 984,11	27 435,82	342,03	82 607,15	82 949,18	110 385,01
KUJAWSKO-POMORSKIE	3 706,89	471,75	4 178,63	300,15	5 688,30	5 988,45	10 167,09
LUBELSKIE	2 787,72	198,28	2 986,00	221,06	0,00	221,06	3 207,06
LUBUSKIE	2 824,55	286,34	3 110,89	268,45	89,42	357,87	3 468,76
ŁÓDZKIE	8 325,63	12 235,29	20 560,92	585,02	27 489,01	28 074,03	48 634,95
MAŁOPOLSKIE	16 948,80	3 535,48	20 484,28	1 750,14	2 486,10	4 236,24	24 720,52
MAZOWIECKIE	61 132,51	52 162,96	113 295,47	18 291,15	49 920,58	68 211,73	181 507,21
OPOLSKIE	2 626,83	413,88	3 040,71	249,92	169,87	419,79	3 460,50
PODKARPACKIE	1 395,03	122,79	1 517,82	0,00	0,00	0,00	1 517,82
PODLASKIE	1 505,42	125,20	1 630,61	154,43	0,00	154,43	1 785,04
POMORSKIE	13 477,92	1 351,56	14 829,47	1 537,03	19 377,25	20 914,28	35 743,75
ŚLĄSKIE	13 229,52	1 415,78	14 645,30	554,44	2 403,69	2 958,13	17 603,42
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1 080,85	330,33	1 411,17	0,00	725,34	725,34	2 136,51
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	3 243,53	210,88	3 454,41	183,34	54,58	237,92	3 692,33
WIELKOPOLSKIE	6 715,85	1 244,89	7 960,74	1 087,78	3 765,35	4 853,13	12 813,87
ZACHODNIOPOMORSKIE	9 887,52	4 613,62	14 501,14	5 309,38	5 061,41	10 370,79	24 871,93
Suma:	171 340,24	83 703,14	255 043,38	30 834,31	199 838,06	230 672,37	485 715,75

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

Miasto	Osoba Fizyczna			Osoba Prawna			Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (m ²)	Suma:	Lokale mieszkalne (m ²)	Lokale użytkowe (m ²)	Suma:	
Gdańsk	100	18	118	10	6	16	134
	5 251,60	663,58	5 915,18	492,76	15 608,79	16 101,55	22 016,73
Gdynia	59	13	72	4	6	10	82
	3 193,06	321,10	3 514,15	193,61	3 567,10	3 760,71	7 274,86
Gorzów Wielkopolski	8	3	11	0	0	0	11
	374,44	143,04	517,48	0,00	0,00	0,00	517,48
Kraków	238	117	355	12	7	19	374
	13 120,57	3 345,62	16 466,19	1 682,94	2 178,80	3 861,74	20 327,93
Łódź	101	29	130	6	6	12	142
	7 559,67	12 162,67	19 722,34	484,90	25 513,58	25 998,48	45 720,82
Poznań	70	28	98	8	5	13	111
	4 452,12	1 200,14	5 652,26	830,21	705,58	1 535,79	7 188,06
Szczecin	46	12	58	3	5	8	66
	2 786,99	339,71	3 126,70	528,07	1 674,01	2 202,08	5 328,77
Świnoujście	34	19	53	0	5	5	58
	1 769,15	548,81	2 317,96	0,00	652,43	652,43	2 970,39
Warszawa	769	424	1 193	207	102	309	1 502
	48 979,59	50 718,04	99 697,64	18 127,98	46 387,27	64 515,25	164 212,88

Wrocław	280	137	417	1	25	26	443
	16 241,06	4 443,94	20 685,00	96,48	82 607,15	82 703,63	103 388,63
Zakopane	9	1	10	0	0	0	10
	508,25	27,92	536,17	0,00	0,00	0,00	536,17
Suma:	1 714	801	2 515	251	167	418	2 933
	104 236,50	73 914,58	178 151,07	22 436,95	178 894,71	201 331,66	379 482,73

**Powierzchnia 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	0,08	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,08
Albania	0,07	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	0,07
Algieria	0,00	0,34	0,34	0,00	0,00	0,00	0,34
Armenia	1,21	0,73	1,94	0,00	0,00	0,00	1,94
Australia	0,18	0,50	0,68	0,00	0,00	0,00	0,68
Austria	12,68	11,72	24,40	78,06	7,19	85,25	109,65
Belgia	12,94	0,57	13,51	80,92	28,63	109,55	123,06
Bezpaństwowiec	0,02	0,49	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Białoruś	1,94	1,98	3,93	0,00	0,00	0,00	3,93
Boliwia	0,00	0,56	0,56	0,00	0,00	0,00	0,56
Brazylia	0,06	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06
Bulgaria	1,92	0,10	2,02	0,00	0,00	0,00	2,02
Chile	0,03	0,00	0,03	2,26	0,00	2,26	2,29
Chiny	1,56	1,19	2,75	6,00	0,00	6,00	8,75
Chorwacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cypr	16,80	0,00	16,80	235,43	68,02	303,45	320,25
Czechy	4,88	2,32	7,20	5,50	0,00	5,50	12,70
Dania	1,03	0,00	1,03	43,68	2,35	46,03	47,06
Egipt	0,29	0,00	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29

Estonia	0,14	0,00	0,14	1,85	0,00	1,85	1,99
Finlandia	0,55	0,00	0,55	11,93	13,81	25,74	26,28
Francja	12,09	7,47	19,56	235,33	17,57	252,90	272,46
Grecja	1,35	0,34	1,69	0,99	0,00	0,99	2,68
Hiszpania	1,64	0,05	1,69	104,28	20,13	124,41	126,10
Holandia	21,94	2,06	24,00	535,37	40,51	575,88	599,88
Indie	1,15	0,00	1,15	1,34	1,54	2,88	4,02
Irlandia	7,57	0,00	7,57	24,89	32,87	57,76	65,33
Izrael	0,40	0,23	0,62	7,43	0,00	7,43	8,06
Japonia	0,10	0,28	0,38	12,46	0,00	12,46	12,84
Jemen	0,03	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03
Jordania	0,46	0,00	0,46	0,00	0,00	0,00	0,46
Kanada	0,50	0,30	0,81	0,00	0,00	0,00	0,81
Kazachstan	0,50	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50
Kirgistan	0,35	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	0,35
Korea Południowa	0,03	0,00	0,03	29,14	2,73	31,86	31,90
Lichtenstein	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,23	0,23
Litwa	1,64	1,27	2,90	6,41	0,00	6,41	9,31
Luxemburg	0,06	0,00	0,06	283,50	24,82	308,31	308,37
Łotwa	0,68	0,65	1,33	0,00	0,00	0,00	1,33
Macedonia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maroko	0,08	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,08
Moldawia	0,11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,11
Niemcy	127,75	85,90	213,65	307,20	50,31	357,51	571,16
Norwegia	0,54	0,00	0,54	1,00	0,00	1,00	1,55
Nowa Zelandia	0,00	0,09	0,09	0,00	0,00	0,00	0,09

Portugalia	0,60	0,00	0,60	30,18	6,15	36,33	36,94
Republika Południowej Afryki	0,08	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,08
Rosja	3,58	3,25	6,83	0,08	27,10	27,18	34,00
Rumunia	2,38	0,10	2,48	0,30	0,00	0,30	2,78
Serbia	0,05	0,36	0,41	0,00	0,00	0,00	0,41
Słowacja	1,05	19,52	20,57	42,27	0,00	42,27	62,84
Słowenia	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,05	0,05
Syria	0,40	0,32	0,72	0,00	0,00	0,00	0,72
Szwajcaria	1,94	1,63	3,56	42,31	2,58	44,89	48,45
Szwecja	13,40	14,49	27,89	17,47	6,74	24,21	52,10
Tajwan	0,11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,11
Turcja	0,70	0,58	1,28	11,34	0,00	11,34	12,62
Ukraina	6,85	15,55	22,40	2,52	0,00	2,52	24,92
USA	1,12	2,41	3,53	30,68	2,85	33,53	37,06
Uzbekistan	0,10	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,10
Węgry	0,11	0,50	0,61	0,66	0,10	0,76	1,37
Wielka Brytania	16,88	2,85	19,73	57,59	0,33	57,91	77,64
Wielka Brytania - Channel Islands	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,12	0,12
Wietnam	1,37	0,28	1,65	0,36	0,00	0,36	2,01
Włochy	10,36	34,53	44,90	16,26	0,00	16,26	61,15
Wyspa Man	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,06	0,06
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0,00	0,00	0,00	6,61	0,00	6,61	6,61
Suma:	296,43	215,52	511,95	2 274,02	356,32	2 630,35	3 142,30

**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:
Australia	0,50	0,00	0,50
Austria	1,13	0,00	1,13
Belgia	0,00	15,22	15,22
Dania	0,00	1,70	1,70
Grecja	0,04	0,00	0,04
Holandia	0,98	1,03	2,01
Kanada	0,06	0,00	0,06
Luxemburg	0,00	19,76	19,76
Niemcy	0,46	2,07	2,53
Portugalia	0,00	1,29	1,29
Rosja	0,32	0,00	0,32
Słowacja	0,06	0,00	0,06
Szwecja	1,07	1,90	2,97
Wielka Brytania	0,10	0,33	0,42
Włochy	0,05	0,00	0,05
Suma:	4,77	43,30	48,07

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	349,13	28,20	377,33	0,00	0,00	0,00	377,33
Algieria	68,51	0,00	68,51	0,00	0,00	0,00	68,51
Angola	57,40	0,00	57,40	0,00	0,00	0,00	57,40
Argentyna	73,79	8,66	82,45	0,00	0,00	0,00	82,45
Armenia	1 384,48	167,82	1 552,30	0,00	0,00	0,00	1 552,30
Australia	784,84	156,40	941,24	0,00	588,57	588,57	1 529,81
Austria	6 542,74	986,99	7 529,73	128,26	9 434,93	9 563,19	17 092,92
Azerbejdżan	193,77	37,59	231,35	0,00	0,00	0,00	231,35
Belgia	1 582,74	490,40	2 073,14	47,75	98,60	146,35	2 219,49
Bezpaństwowiec	159,97	26,36	186,33	0,00	0,00	0,00	186,33
Białoruś	4 594,37	1 601,68	6 196,05	77,54	0,00	77,54	6 273,59
Brazylia	430,08	67,95	498,03	0,00	0,00	0,00	498,03
Bulgaria	601,56	190,15	791,71	0,00	0,00	0,00	791,71
Chile	170,70	94,27	264,97	0,00	0,00	0,00	264,97
Chiny	2 559,01	284,74	2 843,75	149,10	29,71	178,81	3 022,56
Chorwacja	296,28	26,14	322,42	80,44	33,70	114,14	436,56
Cypr	78,41	95,98	174,39	6 355,80	16 452,13	22 807,93	22 982,32
Czechy	1 539,85	395,10	1 934,95	327,78	37,47	365,25	2 300,20

Dania	2 882,15	375,98	3 258,13	1 039,63	2 103,08	3 142,71	6 400,84
Egipt	203,49	38,86	242,35	0,00	0,00	0,00	242,35
Estonia	53,48	26,41	79,89	0,00	471,40	471,40	551,29
Filipiny	70,37	0,00	70,37	0,00	0,00	0,00	70,37
Finlandia	484,80	82,41	567,21	0,00	0,00	0,00	567,21
Francja	9 849,63	1 869,64	11 719,27	201,00	17 013,11	17 214,11	28 933,38
Gambia	67,60	26,56	94,16	0,00	0,00	0,00	94,16
Grecja	1 474,57	250,68	1 725,24	0,00	199,57	199,57	1 924,81
Gruzja	172,51	0,00	172,51	0,00	0,00	0,00	172,51
Hiszpania	5 523,04	1 752,72	7 275,76	5 802,25	10 524,57	16 326,82	23 602,58
Holandia	2 781,18	683,04	3 464,22	2 621,97	8 747,37	11 369,34	14 833,56
Indie	1 007,85	240,95	1 248,80	134,01	23,31	157,32	1 406,12
Indonezja	73,07	53,21	126,28	0,00	0,00	0,00	126,28
Iran	92,57	0,00	92,57	71,33	0,00	71,33	163,90
Irlandia	7 736,96	2 786,77	10 523,73	425,38	186,91	612,29	11 136,03
Islandia	162,71	65,16	227,87	0,00	0,00	0,00	227,87
Izrael	3 166,33	438,70	3 605,03	1 415,73	62,69	1 478,42	5 083,45
Jamajka	68,89	28,25	97,14	0,00	0,00	0,00	97,14
Japonia	227,24	11 301,49	11 528,73	0,00	0,00	0,00	11 528,73
Jemen	57,90	0,00	57,90	0,00	0,00	0,00	57,90
Jersey	0,00	0,00	0,00	500,48	0,00	500,48	500,48
Jordania	114,72	0,00	114,72	0,00	0,00	0,00	114,72
Kanada	972,57	47,43	1 020,00	0,00	0,00	0,00	1 020,00
Kazachstan	576,77	81,22	657,99	0,00	0,00	0,00	657,99
Kenia	62,90	0,00	62,90	0,00	0,00	0,00	62,90
Kirgistan	35,00	13,79	48,79	0,00	0,00	0,00	48,79

Kolumbia	52,44	0,00	52,44	0,00	0,00	0,00	52,44
Kongo	140,65	0,00	140,65	0,00	0,00	0,00	140,65
Korea Południowa	849,57	135,87	985,44	0,00	1 205,38	1 205,38	2 190,81
Kuba	123,39	127,14	250,53	0,00	0,00	0,00	250,53
Lichtenstein	0,00	0,00	0,00	53,02	101,60	154,62	154,62
Litwa	1 541,92	380,30	1 922,22	162,48	47,80	210,28	2 132,50
Luxemburg	203,37	0,00	203,37	488,84	113 598,24	114 087,08	114 290,45
Łotwa	344,07	74,12	418,18	0,00	24,25	24,25	442,43
Macedonia	425,42	16,00	441,42	0,00	0,00	0,00	441,42
Malezja	189,10	0,00	189,10	0,00	0,00	0,00	189,10
Mali	67,20	0,00	67,20	0,00	0,00	0,00	67,20
Maroko	64,50	0,00	64,50	0,00	0,00	0,00	64,50
Meksyk	124,86	56,33	181,19	0,00	0,00	0,00	181,19
Moldawia	253,38	0,00	253,38	0,00	0,00	0,00	253,38
Mongolia	256,54	304,07	560,61	0,00	15,27	15,27	575,88
Niemcy	29 276,19	6 453,60	35 729,79	4 831,04	13 097,86	17 928,90	53 658,69
Nigeria	216,84	55,16	272,00	0,00	0,00	0,00	272,00
Norwegia	3 686,93	815,66	4 502,59	470,96	80,47	551,43	5 054,02
Nowa Zelandia	178,55	28,11	206,66	173,32	0,00	173,32	379,98
Pakistan	72,20	0,00	72,20	0,00	0,00	0,00	72,20
Panama	0,00	0,00	0,00	46,98	0,00	46,98	46,98
Portugalia	1 085,71	231,49	1 317,20	330,80	48,24	379,04	1 696,24
Republika Kostaryki	32,47	14,09	46,56	0,00	0,00	0,00	46,56
Republika Południowej Afryki	107,72	146,79	254,51	0,00	0,00	0,00	254,51
Rosja	6 643,84	1 202,66	7 846,49	0,00	0,00	0,00	7 846,49
Rumunia	827,58	104,59	932,17	0,00	0,00	0,00	932,17

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Serbia	208,70	0,00	208,70	51,15	0,00	51,15	259,85
Sierra Leone	51,90	0,00	51,90	0,00	0,00	0,00	51,90
Singapur	200,73	22,86	223,59	0,00	0,00	0,00	223,59
Słowacja	1 611,05	253,14	1 864,19	0,00	0,00	0,00	1 864,19
Słowenia	71,96	160,28	232,24	0,00	0,00	0,00	232,24
Syria	133,82	0,00	133,82	0,00	0,00	0,00	133,82
Szwajcaria	986,69	374,07	1 360,75	640,69	2 271,23	2 911,92	4 272,68
Szwecja	6 743,39	655,33	7 398,72	319,69	200,58	520,27	7 918,98
Tajlandia	89,61	48,04	137,65	0,00	0,00	0,00	137,65
Tajwan	64,87	0,00	64,87	0,00	0,00	0,00	64,87
Togo	62,07	22,05	84,12	0,00	0,00	0,00	84,12
Tunezja	179,68	0,00	179,68	0,00	0,00	0,00	179,68
Turcja	1 008,40	30,42	1 038,82	48,78	33,15	81,93	1 120,75
Turkmenistan	24,39	16,58	40,96	0,00	0,00	0,00	40,96
Ukraina	12 530,73	2 152,40	14 683,13	66,66	0,00	66,66	14 749,79
USA	5 949,05	1 368,83	7 317,87	358,64	407,08	765,72	8 083,59
Uzbekistan	364,28	0,00	364,28	0,00	0,00	0,00	364,28
Wenezuela	23,92	0,00	23,92	117,43	0,00	117,43	141,35
Węgry	608,79	126,33	735,12	133,97	0,00	133,97	869,09
Wielka Brytania	17 509,02	40 460,71	57 969,73	256,64	61,13	317,77	58 287,50
Wielka Brytania - Channel Islands	0,00	0,00	0,00	2 112,30	1 643,69	3 755,99	3 755,99
Wietnam	7 498,09	1 212,02	8 710,11	0,00	34,20	34,20	8 744,31
Włochy	9 224,66	1 804,88	11 029,54	792,48	960,77	1 753,25	12 782,79
Wybrzeże Kości Słoniowej	44,12	27,52	71,64	0,00	0,00	0,00	71,64
Suma:	171 340,24	83 703,14	255 043,38	30 834,31	199 838,06	230 672,37	485 715,75

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	1	5	0	1	0	0	0	7
Algieria	0	0	1	0	1	0	0	0	2
Argentyna	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Armenia	0	2	20	9	6	0	0	0	37
Australia	0	3	13	0	2	0	0	4 ²	22
Austria	0	0	0	3	0	25	0	304	332
Azerbejdżan	0	2	4	0	0	0	0	0	6
Belgia	1	0	0	0	1	1	0	133	136
Bezpaństwowiec	0	1	4	1	3	0	0	0	9
Białoruś	0	24	86	9	10	1	0	1 ²	131
Boliwia	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Brazylia	0	2	7	0	1	0	0	0	10
Bułgaria	0	0	0	0	1	0	0	32	33
Chile	0	2	3	0	0	0	0	2 ²	7
Chiny	0	8	27	16	2	0	0	6 ²	59
Chorwacja	0	0	4	0	1	0	0	3 ²	8

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Cypr	0	0	0	0	0	0	1	376	377
Czechy	0	0	0	0	7	1	0	60	68
Dania	0	0	0	0	0	0	0	169	169
Egipt	0	1	3	0	3	0	0	0	7
Estonia	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Filipiny	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Finlandia	0	0	0	0	0	0	0	32	32
Francja	0	0	1 ¹	1	0	9	0	500	511
Gambia	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Grecja	0	0	0	2	0	0	0	60	62
Gruzja	0	0	3	0	0	0	0	0	3
Hiszpania	0	0	0	0	0	0	0	336	336
Holandia	0	0	0	10	1	0	0	508	519
Indie	0	8	15	0	3	0	0	7 ²	33
Indonezja	0	2	1	0	1	0	0	0	4
Iran	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Irlandia	0	0	1 ¹	0	0	0	0	270	271
Islandia	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Izrael	0	13	34	1	0	1	0	21 ²	70
Jamajka	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Japonia	0	5	4	0	1	0	0	4 ²	14
Jemen	0	0	1	0	1	0	0	0	2

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Jersey	0	0	0	0	0	0	0	0	3 ²	3
Jordania	0	0	2	1	1	0	0	0	0	4
Kanada	0	2	19	1	2	5	0	0	0	29
Kazachstan	0	2	9	0	6	0	0	0	0	17
Kenia	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Kirgistan	0	1	1	2	0	0	0	0	0	4
Kolumbia	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Kongo	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Korea Południowa	0	4	11	0	0	0	0	0	13 ²	28
Kuba	0	0	2	0	2	0	0	0	0	4
Lichtenstein	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Litwa	0	0	1 ¹	2	0	0	0	0	65	68
Luxemburg	0	0	0	0	0	0	0	0	204	204
Łotwa	0	0	0	0	1	0	0	0	20	21
Macedonia	0	1	7	1	0	0	0	0	0	9
Malezja	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Mali	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Maroko	0	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Meksyk	0	2	2	0	0	0	0	0	0	4
Moldawia	0	0	2	1	2	0	0	0	0	5
Mongolia	0	2	3	0	0	0	0	0	1 ²	6
Niemcy	1	0	3 ¹	1	1	98	0	0	1 811	1 915

Nigeria	0	2	5	0	0	0	0	0	7
Norwegia	0	0	0	0	0	0	0	106	106
Nowa Zelandia	0	0	5	0	1	0	0	1 ²	7
Panama	0	0	0	0	0	0	0	1 ²	1
Portugalia	0	0	0	0	0	0	0	47	47
Republika Kostaryki	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Republika Południowej Afryki	0	2	1	0	1	0	0	0	4
Rosja	0	33	109	16	23	2	0	2 ²	185
Rumunia	0	0	0	0	1	0	0	29	30
Serbia	0	0	3	5	0	0	0	1 ²	9
Sierra Leone	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Singapur	0	1	2	0	0	0	0	0	3
Słowacja	0	0	0	1	3	0	0	73	77
Słowenia	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Syria	0	0	3	1	3	0	0	0	7
Szwajcaria	0	0	0	0	1	1	0	78	80
Szwecja	4	0	3 ¹	1	1	6	0	256	271
Tajlandia	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Tajwan	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Togo	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Tunezja	0	0	5	0	0	0	0	0	5
Turcja	0	2	14	5	1	0	0	5 ²	27

Turkmenistan	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Ukraina	0	55	215	38	52	3	0	8 ²	371
USA	0	23	92	2	4	11	0	52 ²	184
Uzbekistan	0	0	6	0	1	0	0	0	7
Wenezuela	0	0	1	0	0	0	0	1 ²	2
Węgry	0	0	0	0	1	0	1	23	25
Wielka Brytania	1	0	4 ¹	3	2	2	0	731	743
Wielka Brytania - Channel Islands	0	0	0	0	0	0	0	5 ²	5
Wietnam	0	37	72	26	7	2	0	4 ²	148
Włochy	1	0	0	0	1	3	0	378	383
Wybrzeże Kości Słoniowej	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Wyspa Man	0	0	0	0	0	0	0	1 ²	1
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0	0	0	0	0	0	0	1 ²	1
Suma:	8	250	860	163	164	172	2	6 767	8 386

¹ dotyczy nabycia na podstawie aktów notarialnych zawartych przed 1.05.2004 r., nadesłanych przez notariuszy w 2011 r.

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

**Powierzchnia 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	12,68	11,72	24,40	78,06	7,19	85,25	109,65
Belgia	12,94	0,57	13,51	80,92	28,63	109,55	123,06
Bulgaria	1,92	0,10	2,02	0,00	0,00	0,00	2,02
Cypr	16,80	0,00	16,80	235,43	68,02	303,45	320,25
Czechy	4,88	2,32	7,20	5,50	0,00	5,50	12,70
Dania	1,03	0,00	1,03	43,68	2,35	46,03	47,06
Estonia	0,14	0,00	0,14	1,85	0,00	1,85	1,99
Finlandia	0,55	0,00	0,55	11,93	13,81	25,74	26,28
Francja	12,09	7,47	19,56	235,33	17,57	252,90	272,46
Grecja	1,35	0,34	1,69	0,99	0,00	0,99	2,68
Hiszpania	1,64	0,05	1,69	104,28	20,13	124,41	126,10
Holandia	21,94	2,06	24,00	535,37	40,51	575,88	599,88
Irlandia	7,57	0,00	7,57	24,89	32,87	57,76	65,33
Lichtenstein	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,23	0,23
Litwa	1,64	1,27	2,90	6,41	0,00	6,41	9,31
Luxemburg	0,06	0,00	0,06	283,50	24,82	308,31	308,37
Łotwa	0,68	0,65	1,33	0,00	0,00	0,00	1,33
Niemcy	127,75	85,90	213,65	307,20	50,31	357,51	571,16

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Norwegia	0,54	0,00	0,54	1,00	0,00	1,00	1,55
Portugalia	0,60	0,00	0,60	30,18	6,15	36,33	36,94
Rumunia	2,38	0,10	2,48	0,30	0,00	0,30	2,78
Słowacja	1,05	19,52	20,57	42,27	0,00	42,27	62,84
Słowenia	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,05	0,05
Szwajcaria	1,94	1,63	3,56	42,31	2,58	44,89	48,45
Szwecja	13,40	14,49	27,89	17,47	6,74	24,21	52,10
Węgry	0,11	0,50	0,61	0,66	0,10	0,76	1,37
Wielka Brytania	16,88	2,85	19,73	57,59	0,33	57,91	77,64
Włochy	10,36	34,53	44,90	16,26	0,00	16,26	61,15
Suma:	272,91	186,07	458,98	2 163,62	322,11	2 485,73	2 944,71

Tabela 3*

Kraj pochodzenia nabywcy	Osoba Prawna		
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:
Chile	2,26	0,00	2,26
Chiny	5,88	0,00	5,88
Indie	1,34	1,54	2,88
Izrael	7,43	0,00	7,43
Japonia	12,46	0,00	12,46
Korea Południowa	29,14	2,73	31,87
Rosja	0,08	27,10	27,18
Turcja	11,34	0,00	11,34
Ukraina	2,49	0,00	2,49
USA	30,68	2,85	33,53
Wielka Brytania – Channel Island	0,12	0,00	0,12
Wietnam	0,36	0,00	0,36
Wyspa Man	0,06	0,00	0,06
Zjednoczone Emiraty Arabskie	6,61	0,00	6,61
Suma	110,25	34,22	144,47

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

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

WOJEWÓDZTWO	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:	
DOLNOŚLĄSKIE	36,14	7,12	43,26	332,49	10,54	343,03	386,29
KUJAWSKO-POMORSKIE	6,28	0,94	7,22	69,04	22,54	91,58	98,80
LUBELSKIE	0,87	20,92	21,78	50,33	0,00	50,33	72,12
LUBUSKIE	16,05	23,81	39,87	115,67	1,30	116,96	156,83
ŁÓDZKIE	14,36	12,02	26,38	142,72	43,87	186,59	212,97
MAŁOPOLSKIE	20,87	12,77	33,65	133,04	7,45	140,49	174,14
MAZOWIECKIE	26,90	7,40	34,30	322,38	66,05	388,43	422,74
OPOLSKIE	34,43	10,13	44,56	85,79	0,52	86,31	130,87
PODKARPACKIE	1,69	3,16	4,86	115,79	0,21	116,00	120,85
PODLASKIE	5,99	0,08	6,08	28,49	5,93	34,42	40,50
POMORSKIE	24,71	1,39	26,11	139,65	0,37	140,02	166,13
ŚLĄSKIE	38,08	9,13	47,21	256,91	33,00	289,91	337,12
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,93	2,81	4,74	20,94	17,51	38,46	43,19
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	8,52	3,89	12,42	136,89	47,67	184,56	196,98
WIELKOPOLSKIE	21,47	13,76	35,23	131,16	50,02	181,18	216,41
ZACHODNIOPOMORSKIE	14,60	56,72	71,32	82,32	15,13	97,45	168,78
Suma:	272,91	186,07	458,98	2 163,62	322,11	2 485,73	2 944,71

Tabela 4 *

Województwo	Osoba Prawna		
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Suma:
DOLNOŚLĄSKIE	29,01	0,00	29,01
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,17	0,00	0,17
LUBELSKIE	3,76	0,00	3,76
LUBUSKIE	2,57	0,00	2,57
ŁÓDZKIE	1,59	4,39	5,98
MAŁOPOLSKIE	7,19	0,00	7,19
MAZOWIECKIE	26,76	0,00	26,76
OPOLSKIE	13,33	0,00	13,33
PODKARPACKIE	2,53	0,00	2,53
PODLASKIE	0,00	0,00	0,00
POMORSKIE	0,90	0,00	0,90
ŚLĄSKIE	6,23	2,73	8,96
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,08	0,00	0,08
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0,31	0,00	0,31
WIELKOPOLSKIE	15,51	27,10	42,61
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,31	0,00	0,31
Suma:	110,25	34,22	144,47

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

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)
Armenia	0	1	1	0,0000	0,0281	0,0281
Australia	1	0	1	0,9753	0,0000	0,9753
Austria	9	2	11	80,7034	6,1707	86,8741
Belgia	5	1	6	4,7424	1,9048	6,6472
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	1	0	1	0,2285	0,0000	0,2285
Cypr	68	2	70	250,7166	4,3903	255,1069
Dania	5	2	7	316,1587	0,7107	316,8694
Francja	2	0	2	1,4478	0,0000	1,4478
Hiszpania	6	5	11	37,4790	5,8971	43,3761
Holandia	37	6	43	719,4787	236,1908	955,6695
Irlandia	1	4	5	0,0651	138,7467	138,8118
Japonia	1	0	1	2,0278	0,0000	2,0278
Lichtenstein	3	0	3	2,6779	0,0000	2,6779
Litwa	0	1	1	0,0000	0,4269	0,4269
Luxemburg	24	0	24	64,8527	0,0000	64,8527
Niemcy	19	31	50	58,8762	1 415,9663	1 474,8425
Norwegia	1	1	2	0,1645	0,3741	0,5386

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r.
ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Portugalia	15	2	17	110,4107	0,6940	111,1047
Szwajcaria	3	0	3	8,4498	0,0000	8,4498
Szwecja	2	0	2	12,2541	0,0000	12,2541
USA	2	0	2	7,0031	0,0000	7,0031
Węgry	12	0	12	9,8895	0,0000	9,8895
Wielka Brytania	7	2	9	125,0184	5,2069	130,2253
Włochy	3	4	7	105,0146	14,6466	119,6612
Suma:	227	64	291	1 918,6348	1 831,3539	3 749,9887

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	7	18	108,3558	233,5187	341,8745
KUJAWSKO-POMORSKIE	6	1	7	8,8872	1,8485	10,7357
LUBELSKIE	8	2	10	18,3134	6,2733	24,5867
LUBUSKIE	17	6	23	263,0226	485,0411	748,0637
ŁÓDZKIE	6	2	8	15,8954	6,9232	22,8186
MAŁOPOLSKIE	34	11	45	185,8195	147,4381	333,2575
MAZOWIECKIE	32	4	36	76,4522	23,5587	100,0109
OPOLSKIE	1	1	2	0,7076	0,3741	1,0817
PODKARPACKIE	8	2	10	61,1079	1,2571	62,3650
PODLASKIE	6	0	6	23,2874	0,0000	23,2874
POMORSKIE	14	2	16	359,4001	1,5089	360,9090
ŚLĄSKIE	37	6	43	270,7323	15,2041	285,9364
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1	1	2	20,6291	0,7452	21,3743
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	15	5	20	141,5028	28,9924	170,4952
WIELKOPOLSKIE	20	9	29	29,9100	302,7345	332,6445
ZACHODNIOPOMORSKIE	11	5	16	334,6117	575,9362	910,5479
Suma:	227	64	291	1 918,6348	1 831,3539	3 749,9887

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	44,7061	5,2000	49,9061
Belgia	0,0000	1,9048	1,9048
Cypr	142,0281	0,0000	142,0281
Dania	309,3510	0,0000	309,3510
Hiszpania	20,5529	0,0000	20,5529
Holandia	290,9730	236,0448	527,0178
Irlandia	0,0000	138,1644	138,1644
Lichtenstein	2,3851	0,0000	2,3851
Luxemburg	18,7238	0,0000	18,7238
Niemcy	4,8118	982,1263	986,9381
Norwegia	0,0000	0,3741	0,3741
Portugalia	69,7730	0,3150	70,0880
Szwajcaria	5,4477	0,0000	5,4477
Węgry	1,8334	0,0000	1,8334
Wielka Brytania	120,5614	0,0000	120,5614
Włochy	89,2619	13,7100	102,9719
Suma:	1 120,4092	1 377,8393	2 498,2486

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	93,7652	224,7173	318,4825
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,3288	0,0000	1,3288
LUBELSKIE	0,0050	0,0000	0,0050
LUBUSKIE	242,0224	481,9144	723,9368
ŁÓDZKIE	0,0000	3,9800	3,9800
MAŁOPOLSKIE	105,9228	138,4794	244,4022
MAZOWIECKIE	18,1485	5,2000	23,3485
OPOLSKIE	0,0000	0,3741	0,3741
PODKARPACKIE	38,6036	0,0000	38,6036
POMORSKIE	309,3510	0,0000	309,3510
ŚLĄSKIE	176,3878	0,0000	176,3878
ŚWIĘTOKRZYSKIE	20,6291	0,0000	20,6291
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	99,8355	27,7100	127,5455
WIELKOPOLSKIE	8,3113	295,8171	304,1284
ZACHODNIOPOMORSKIE	6,0983	199,6471	205,7454
Suma:	1 120,4092	1 377,8393	2 498,2486

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.

