



SEJM

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

IX kadencja

Minister Spraw Wewnętrznych i
Administracji

DZiK-WZNNAU.0330.1.2023

Druk nr 3149

Warszawa, 22 marca 2023 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

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

- **Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2022 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.**

Z poważaniem

(-) Mariusz Kamiński



**Minister Spraw
Wewnętrznych i Administracji**

SPRAWOZDANIE
Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji

z realizacji
w 2022 r.

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

Warszawa, marzec 2023 r.

* * *

Wypełniając zobowiązanie zawarte w artykule 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, niniejszym przedkładam Wysokiej Izbie **„Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2022 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”**.

Sprawozdanie z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2022 r. zawiera szczegółowe informacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz dane statystyczne przedstawione w formie zestawień tabelarycznych.

Przedkładane Wysokiej Izbie sprawozdanie przedstawia, w szczególności informacje o:

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

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

* * *

Spis treści

WSTĘP	6
ROZDZIAŁ I SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2022	
- ZEZWOLENIA.....	8
1. Nieruchomości gruntowe	9
1.1. Nieruchomości rolne i leśne	13
1.2. Nieruchomości leśne.....	15
2. Lokale	16
3. Akcje i Udziały	19
ROZDZIAŁ II REJESTRY NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	23
1. Informacje ogólne.....	23
1.1. Nieruchomości gruntowe	24
1.2. Nieruchomości rolne i leśne	25
1.3. Lokale.....	26
1.4. Udziały i akcje	27
2. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.....	27
3. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.....	28
ROZDZIAŁ III BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI	32
1. Pozyskiwanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców	32
2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy	33
3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.....	34
CZĘŚĆ II.....	36
DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	36
Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia.....	36
Tabela 2: Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia	37
Tabela 3: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	38

Tabela 4: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	39
Tabela 5: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	41
Tabela 6: Powierzchnia nieruchomości leśnych nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	42
Tabela 7: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg województw)	43
Tabela 8: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg województw)	44
Tabela 9: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	45
Tabela 10: Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez spółki z siedzibą w Polsce, w których kapitał dominujący pochodzi z kraju spoza EOG (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	46
Tabela 11: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw).....	47
Tabela 12: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg kraju pochodzenia nabywcy)	48
Tabela 13: Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast).....	51
Tabela 14: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg podstawy prawnej nabycia i kraju pochodzenia nabywcy).....	52
Tabela 15: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	55
Tabela 16: Powierzchnia nieruchomości, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)	56
Tabela 17: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg województw)	57

Tabela 18: Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych, stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy).....	58
Tabela 19: Liczba wpisów z zakresu nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce oraz powierzchnia tych nieruchomości (wg województw).....	59
Tabela 20: Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność spółek z siedzibą w Polsce, w których cudzoziemcy nabyli ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały (wg kraju pochodzenia nabywcy)	60
PODSUMOWANIE.....	61

WSTĘP

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

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

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

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. poz. 729),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2021 r. poz. 235).

Sprawozdanie składa się z dwóch części. Część pierwsza obejmuje trzy rozdziały. Rozdział I dotyczy zezwoleń wydanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w 2022 r. w ramach realizacji ustawy. W rozdziale II zawarto informacje dotyczące prowadzonych przez Ministra rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń. W rozdziale III omówiono zagadnienia dotyczące badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów.

Rozdział I

SKALA ZAINTERESOWANIA CUDZOZIEMCÓW NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2022 - ZEZWOLENIA

W 2022 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **1 375** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2021 odnotowano ok. **25%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W ramach przywołanej powyżej liczby, **1 331** wniosków dotyczyło nieruchomości, a **44** wnioski - udziałów i akcji.

W roku sprawozdawczym Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie **3 906** rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie wniosków o wydanie zezwolenia na rzecz cudzoziemców, w tym **70** rozstrzygnięć dotyczyło nabycia (objęcia) udziałów lub akcji. Wskazana liczba obejmuje również rozstrzygnięcia dotyczące wniosków pozostałych do rozpatrzenia z poprzedniego okresu sprawozdawczego. Ponadto, **77** spraw pozostawiono bez rozpoznania na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., gdyż wnioski nie spełniały wymagań formalnych, o których stanowi procedura administracyjna.

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

- 937 zezwoleń,
- 33 promesy,
- 138 decyzji odmownych,
- 22 decyzje zmieniające,
- 166 decyzji umarzających postępowanie,
- 42 decyzje wydane w trybie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- 2 568 postanowień (m.in. o zawieszeniu lub podjęciu zawieszzonego postępowania, o przedłużeniu terminu trwania postępowania oraz na wniesienie sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Spośród **937** spraw, zakończonych decyzją pozytywną, wydano:

- **728** zezwoleń na nabycie **1 020** nieruchomości gruntowych (w przypadku 62 zezwoleń decyzja została wydana jednocześnie na nabycie lokalu i nieruchomości gruntowej),
- **261** zezwoleń na nabycie **290** lokali mieszkalnych i użytkowych,
- **9** zezwoleń na nabycie udziałów w spółkach, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce,
- **1** zezwolenie na nabycie **1** nieruchomości gruntowej na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego.

W 2022 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie **138 decyzji odmawiających** cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

W ramach wymienionej liczby decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego **trwałych** więzi z Polską, braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowania źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub niedostarczenie dokumentów niezbędnych do wydania pozytywnego rozstrzygnięcia) bądź w przypadku, gdy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca mogłoby spowodować zagrożenie obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego lub sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej oraz 1 decyzję 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 nabycia obu tych praw.

W 2022 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie **728** zezwoleń na nabycie **1 020** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **55,12 ha**:

- osoby prawne otrzymały **5** zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **2,00 ha**,
- osoby fizyczne otrzymały **723** zezwolenia na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni **53,12 ha**.

Wynika z tego, że średnia powierzchnia nieruchomości, w stosunku do których wydano zezwolenia dla osób fizycznych wynosiła około **0,08 ha**.

Ponadto, wydano **1** zezwolenie na nabycie **1** nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim o powierzchni **0,1808 ha** na rzecz przedstawicielstwa dyplomatycznego - Republiki Czeskiej.

Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach:

- | | |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| 1) mazowieckim (11,70 ha), | 4) małopolskim (5,46 ha), |
| 2) warmińsko-mazurskim (11,44 ha), | 5) śląskim (4,18 ha), |
| 3) dolnośląskim (5,70 ha), | 6) wielkopolskim (2,75 ha). |

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

- 1) **ukraiński** (703 nieruchomości w odniesieniu do 38,66 ha),
- 2) **białoruski** (121 nieruchomości w odniesieniu do 4,24 ha),

- 3) **brytyjski** (42 nieruchomości w odniesieniu do 3,97 ha),
- 4) **amerykański** (21 nieruchomości w odniesieniu do 1,54 ha),
- 5) **chiński** (19 nieruchomości w odniesieniu do 1,05 ha).

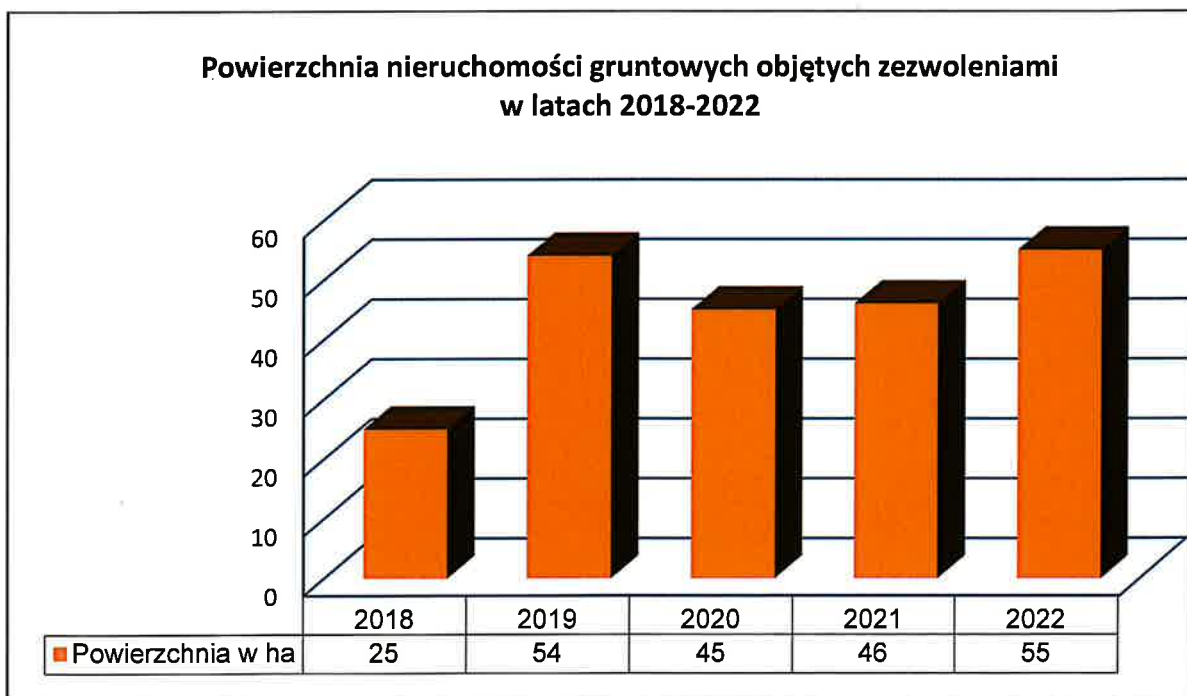
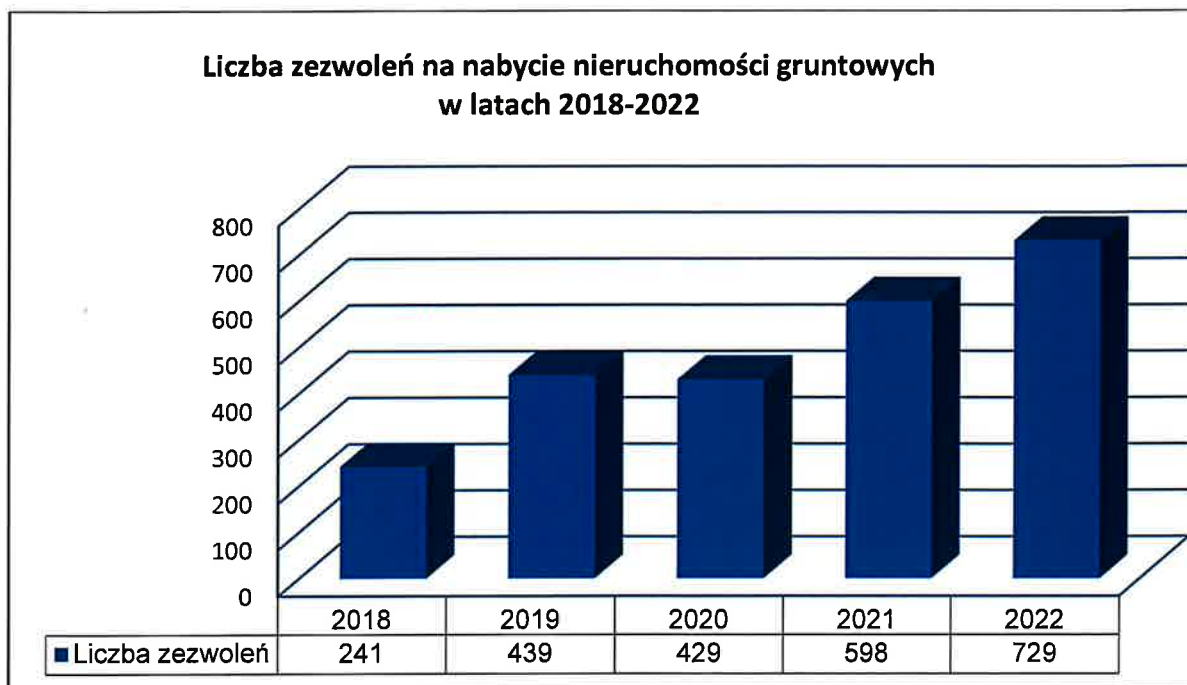
Biorąc pod uwagę liczbę wydanych zezwoleń oraz powierzchnię nieruchomości objętych zezwoleniami, podmioty ukraińskie należy uznać za zdecydowanie dominujące w ubieganiu się o zezwolenie na nabycie nieruchomości w 2022 r. w Polsce. Na **723** z ogólnej liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2022, ok. 71% zezwoleń otrzymali obywatele Ukrainy. W zakresie powierzchni nieruchomości obywatele Ukrainy otrzymali zezwolenia na łączną powierzchnię 38,66 ha, co stanowi ok. 70% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w 2022 r. Jako główny cel nabycia nieruchomości wnioskodawcy wskazywali zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	5,70		5,70
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,34		1,34
LUBELSKIE	0,47	0,58	1,05
LUBUSKIE	1,50		1,50
ŁÓDZKIE	2,47		2,47
MAŁOPOLSKIE	5,46		5,46
MAZOWIECKIE	11,70		11,70
OPOLSKIE	1,62		1,62
PODKARPACKIE	0,74		0,74
PODLASKIE	0,25		0,25
POMORSKIE	1,98	0,001	1,98
ŚLĄSKIE	2,76	1,42	4,18
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,36		0,36
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	11,44		11,44
WIELKOPOLSKIE	2,75		2,75
ZACHODNIOPOMORSKIE	2,58		2,58
Suma	53,12	2,00	55,12

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Osoba Prawna	Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba wpisów	Powierzchnia ha	Liczba wpisów		
Kraj						
Albania	0,09	1			0,09	1
Algieria	0,08	1			0,08	1
Argentyna	0,07	1			0,07	1
Armenia	0,56	4			0,56	4
Australia	0,38	4			0,38	4
Białoruś	4,24	121			4,24	121
Brazylia	0,05	5			0,05	5
Chiny	1,05	19			1,05	19
Egipt	0,09	3			0,09	3
Indie	0,73	10			0,73	10
Irak	0,01	6			0,01	6
Iran	0,007	1			0,01	1
Izrael	0,15	8			0,15	8
Jemen	0,22	1			0,22	1
Jordania	0,06	2			0,06	2
Kamerun	0,004	1			0,00	1
Kanada	0,12	3			0,12	3
Kazachstan	0,003	1			0,00	1
Kongo	0,12	1			0,12	1
Korea Południowa	0,34	6			0,34	6
Kuwejt	0,40	1			0,40	1
Liban	0,17	3			0,17	3
Meksyk	0,001	1			0,00	1
Nigeria	0,0003	1			0,00	1
Pakistan	0,001	1			0,00	1
Republika Południowej Afryki	0,05	1			0,05	1
Rosja	0,52	6			0,52	6
Turcja	0,58	21			0,58	21
Ukraina	37,24	700	1,42	3	38,66	703
USA	1,54	21			1,54	21
Uzbekistan	0,002	2			0,00	2
Wenezuela	0,05	1			0,05	1
Wielka Brytania - poza EOG	3,38	40	0,58	2	3,97	42
Wietnam	0,82	17			0,82	17
Suma	53,12	1 015	2,00	5	55,12	1 020



Porównując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że zarówno liczba wydanych w 2022 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców, jak i powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami wzrosły w stosunku do roku 2021 o ok. 20%. Rozwój gospodarczy, wzrost wynagrodzeń oraz koszty utrzymania powodują, że Polska jest coraz bardziej atrakcyjnym krajem dla cudzoziemców. Wiążą oni swoje plany życiowe z naszym krajem ze względu na coraz bardziej chłonny rynek pracy i niskie bezrobocie. Zauważalny wzrost obecności obcokrajowców w naszym otoczeniu,

uczących się bądź pracujących, wiąże się w bliższej lub dalszej przyszłości z chęcią nabycia przez nich nieruchomości w Polsce.

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

1.1. Nieruchomości rolne i leśne

W 2022 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał cudzoziemcom **149** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **29,63 ha**, co stanowi ok. 53% powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym roku sprawozdawczym. Zestawienie tabelaryczne „Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych” obejmuje nieruchomości stanowiące grunty rolne oraz leśne, przy czym niektóre nieruchomości rolne mają również częściowo charakter gruntów leśnych. Ze względu na mieszany charakter gruntów istnieje konieczność umieszczenia tego rodzaju nieruchomości w jednym zestawieniu. W ramach **149** zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, **19** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **7,15 ha**.

Spośród 149 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych **148** zezwoleń otrzymały osoby fizyczne, natomiast **1** zezwolenie otrzymała osoba prawna.

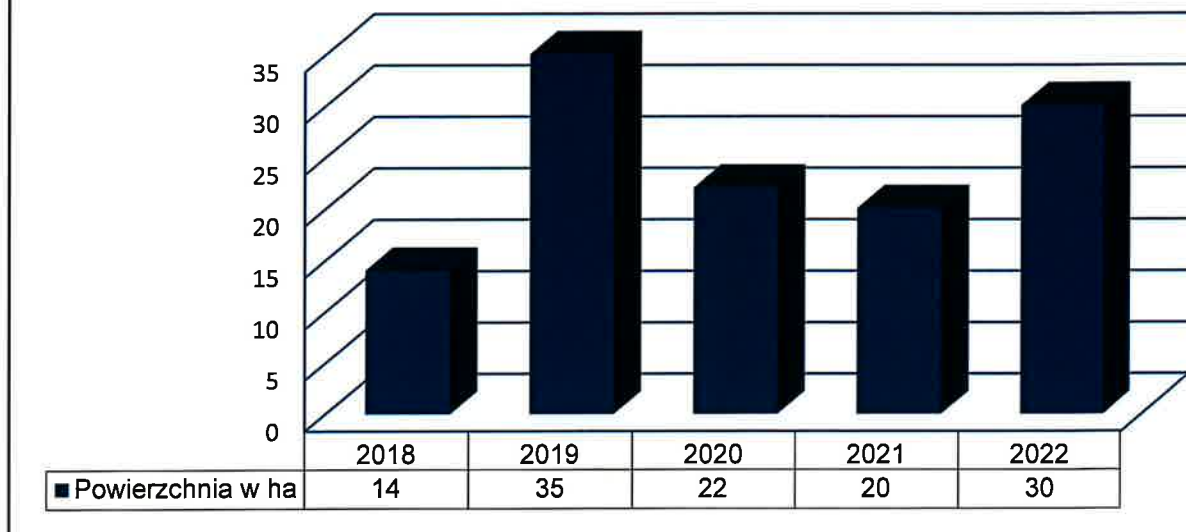
W 2022 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- 1) **warmińsko-mazurskim** (11,24 ha),
- 2) **mazowieckim** (4,72 ha),
- 3) **małopolskim** (2,17 ha),
- 4) **zachodniopomorskim** (1,65 ha).

Ze względu na obywatelstwo najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymali obywatele **Ukrainy** (105 zezwoleń w odniesieniu do 23,42 ha nieruchomości).

Analizując dane sprawozdawcze należy stwierdzić, że w roku 2022 nastąpił wzrost powierzchni nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w stosunku do roku 2021. W ramach 149 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, 1 zezwolenie dotyczyło nieruchomości nabytej na podstawie dziedziczenia testamentowego w celu wykonywania działalności rolniczej o powierzchni 10,45 ha (tj. ok. 35% łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami).

Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych objętych zezwoleniami w latach 2018-2022



Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dotyczące wydanych w 2022 r. zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych z podziałem na województwa oraz kraj pochodzenia nabywcy.

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	1,60		1,60
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,79		0,79
LUBELSKIE	0,33	0,58	0,92
LUBUSKIE	0,73		0,73
ŁÓDZKIE	1,43		1,43
MAŁOPOLSKIE	2,17		2,17
MAZOWIECKIE	4,72		4,72
OPOLSKIE	0,78		0,78
PODKARPACKIE	0,49		0,49
PODLASKIE	0,00		0,00
POMORSKIE	0,61		0,61
ŚLĄSKIE	1,26		1,26
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,18		0,18
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	11,24		11,24
WIELKOPOLSKIE	1,06		1,06
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,65		1,65
Suma	29,05	0,58	29,63

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Albania	0,09	1			0,09	1
Armenia	0,10	1			0,10	1
Białoruś	1,28	12			1,28	12
Chiny	0,05	1			0,05	1
Egipt	0,06	1			0,06	1
Indie	0,0009	1			0,00	1
Irak	0,006	1			0,01	1
Izrael	0,09	4			0,09	4
Jemen	0,22	1			0,22	1
Kongo	0,12	1			0,12	1
Korea Południowa	0,20	1			0,20	1
Rosja	0,11	1			0,11	1
Ukraina	23,42	105			23,42	105
USA	0,64	4			0,64	4
Wenezuela	0,05	1			0,05	1
Wielka Brytania - poza EOG	2,55	11	0,58	1	3,13	12
Wietnam	0,07	1			0,07	1
Suma	29,05	148	0,58	1	29,63	149

1.2. Nieruchomości leśne

W 2022 r. wydano **19** zezwoleń cudzoziemcom (osoby fizyczne) na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym i dotyczyły one nieruchomości położonych w województwie **warmińsko-mazurskim** (4,75 ha), **mazowieckim** (1,51 ha), **małopolskim** (0,46 ha), **świętokrzyskim** (0,17 ha), **zachodniopomorskim** (0,13 ha), **kujawsko-pomorskim** (0,06 ha), **dolnośląskim** (0,05 ha), **pomorskim** (0,009 ha) oraz **śląskim** (0,002 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele **Ukrainy** (11), **Izraela** (4), **Wielkiej Brytanii** (3) oraz **Jemenu** (1).

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

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych
(powierzchnia nieruchomości wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	0,05		0,05
KUJAWSKO-POMORSKIE	0,06		0,06
MAŁOPOLSKIE	0,46		0,46
MAZOWIECKIE	1,51		1,51
POMORSKIE	0,009		0,01
ŚLĄSKIE	0,002		0,00
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,17		0,17
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	4,75		4,75
ZACHODNIOPOMORSKIE	0,13		0,13
Suma	7,15		7,15

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj				
Izrael	0,09	4	0,09	4
Jemen	0,22	1	0,22	1
Ukraina	6,31	11	6,31	11
Wielka Brytania - poza EOG	0,53	3	0,53	3
Suma	7,15	19	7,15	19

2. Lokale

W 2022 r. cudzoziemcy otrzymali **261** zezwoleń na nabycie **290** lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **15 929,40 m²**. Osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie 289 lokali mieszkalnych i użytkowych. Lokale te położone były najczęściej w województwach:

- 1) **pomorskim** (10 261,85 m²),
- 2) **zachodniopomorskim** (1 781,51 m²),
- 3) **dolnośląskim** (1 082,52 m²),
- 4) **lubuskim** (886,10 m²).

Ponadto 1 zezwolenie zostało wydane na rzecz osoby prawnej (lokal o powierzchni 88,00 m² położony w województwie pomorskim).

Cudzoziemcami, którzy uzyskali najwięcej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych, byli głównie obywatele: **Ukrainy** (194 lokale o łącznej powierzchni 10 048,34 m²) i **Białorusi** (40 lokali o łącznej powierzchni 2 491,57 m²), co stanowi około **80%** wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia.

Średnia powierzchnia lokalu przypadająca na 1 zezwolenie wyniosła ok. **61,03 m²**.

Poniższe tabele przedstawiają szczegółowe zestawienia dotyczące zezwoleń wydanych w 2022 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dane porównawcze w tym zakresie obejmujące ostatnie 5 lat.

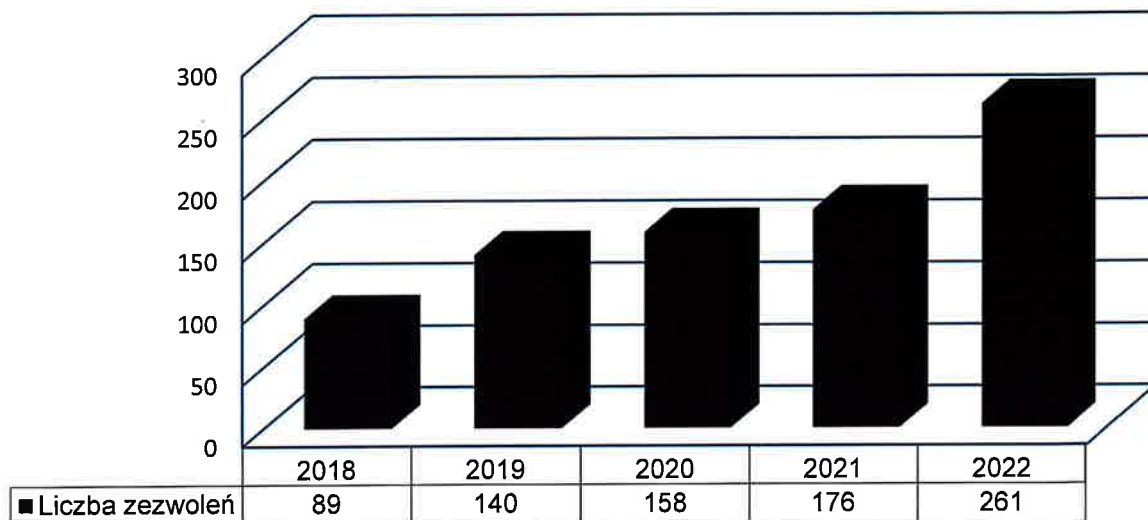
Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych
(powierzchnia lokali wg województw)

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia m ²	Powierzchnia m ²	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE	1 082,52		1 082,52
LUBELSKIE	381,73		381,73
LUBUSKIE	886,10		886,10
ŁÓDZKIE	10,44		10,44
MAŁOPOLSKIE	56,32		56,32
MAZOWIECKIE	53,29		53,29
OPOLSKIE	410,83		410,83
PODKARPACKIE	127,44		127,44
PODLASKIE	44,68		44,68
POMORSKIE	10 261,85	88,00	10 349,85
ŚLĄSKIE	653,31		653,31
WIELKOPOLSKIE	91,37		91,37
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 781,51		1 781,51
Suma	15 841,40	88,00	15 929,40

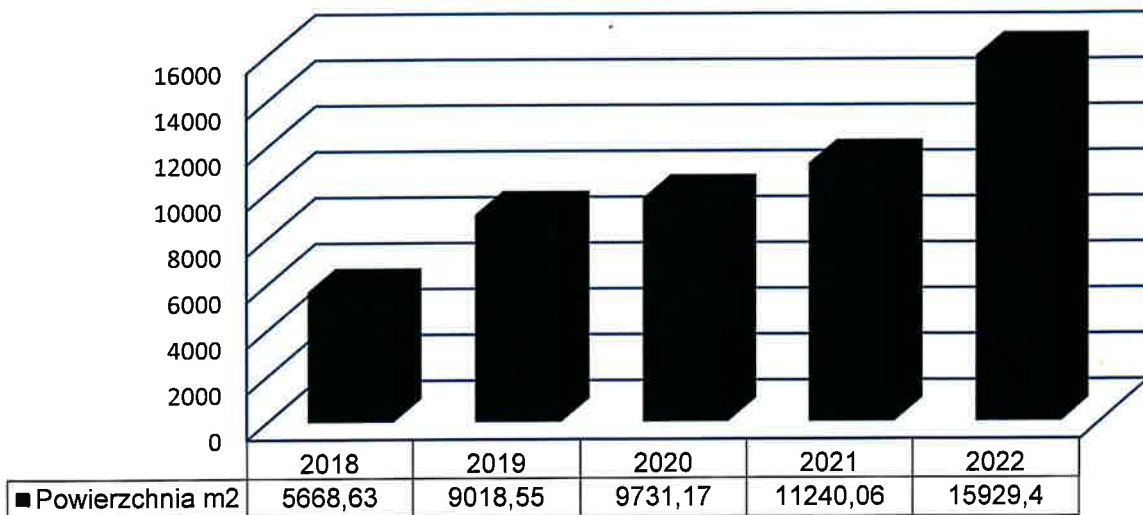
**Zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych
(powierzchnia i liczba lokali wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)**

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia m ²	Liczba wpisów	Powierzchnia m ²	Liczba wpisów		
Kraj						
Armenia	287,53	6			287,53	6
Azerbejdżan	40,03	1			40,03	1
Bezpaństwowiec	74,40	1			74,40	1
Białoruś	2 491,57	40			2 491,57	40
Boliwia	57,43	1			57,43	1
Chiny	249,52	6			249,52	6
Indie	299,47	4			299,47	4
Indonezja	44,64	1			44,64	1
Irak	59,18	1			59,18	1
Izrael	321,83	8			321,83	8
Kazachstan	196,46	3			196,46	3
Korea Południowa	128,07	2			128,07	2
Macedonia Północna	59,10	1			59,10	1
Mołdawia	162,00	1			162,00	1
Rosja	180,93	3			180,93	3
Serbia	88,43	1			88,43	1
Turcja	60,98	1			60,98	1
Uganda	23,04	1			23,04	1
Ukraina	10 048,34	194			10 048,34	194
USA	236,15	3			236,15	3
Uzbekistan	33,57	1			33,57	1
Wielka Brytania - poza EOG	561,36	7	88,00	1	649,36	8
Wietnam	137,37	2			137,37	2
Suma	15 841,40	289	88,00	1	15 929,40	290

Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2018-2022



Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych objętych zezwoleniami w latach 2018-2022



3. Akcje i Udziały

W 2022 r. cudzoziemcy uzyskali **11** zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, w tym 9 zezwoleń dotyczyło udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **121,04 ha** nieruchomości położonych w Polsce oraz 2 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych o powierzchni **289,34 m²**.

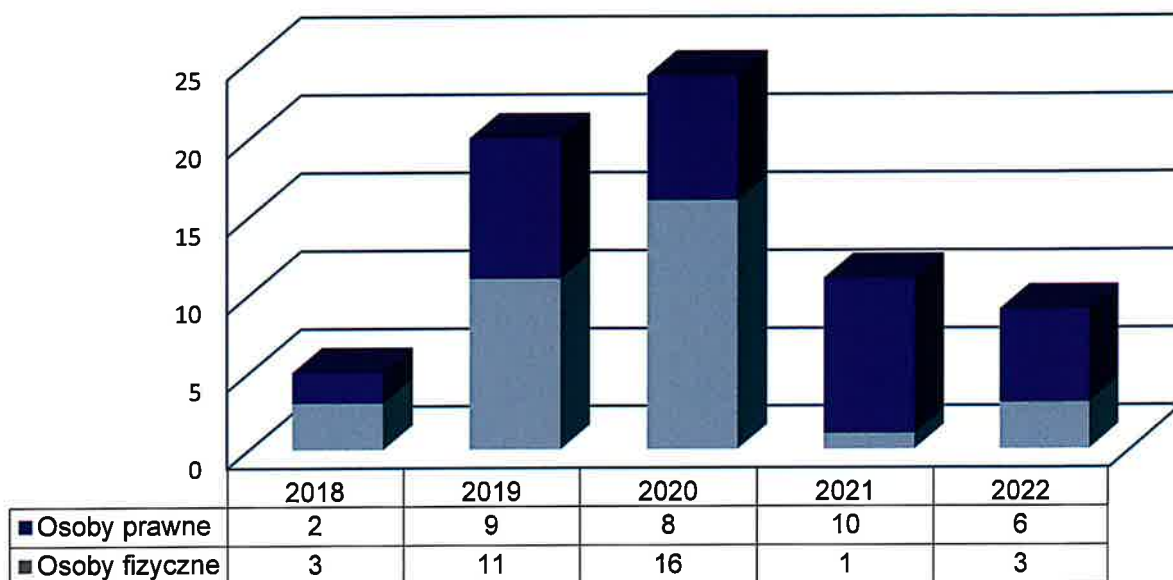
Osoby fizyczne otrzymały **3** zezwolenia w odniesieniu do **0,65 ha** nieruchomości, natomiast osoby prawne **6** zezwoleń w odniesieniu do **120,39 ha** nieruchomości. Podmioty z **Wielkiej Brytanii** uzyskały 3 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 71,59 ha nieruchomości), z **Japonii** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 28,49 ha nieruchomości), z **Korei Południowej** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 19,38 ha nieruchomości), z **Izraela** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,93 ha nieruchomości), z **USA** 1 zezwolenie (w odniesieniu do 0,42 ha nieruchomości) oraz z **Ukrainy** 2 zezwolenia (w odniesieniu do 0,23 ha nieruchomości).

2 zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych zostały wydane na rzecz osób fizycznych, tj. **1** zezwolenie na rzecz obywatela Kanady (2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 182,24 m²) oraz **1** zezwolenie na rzecz obywatela Rosji (1 lokal mieszkalny o powierzchni 107,10 m²).

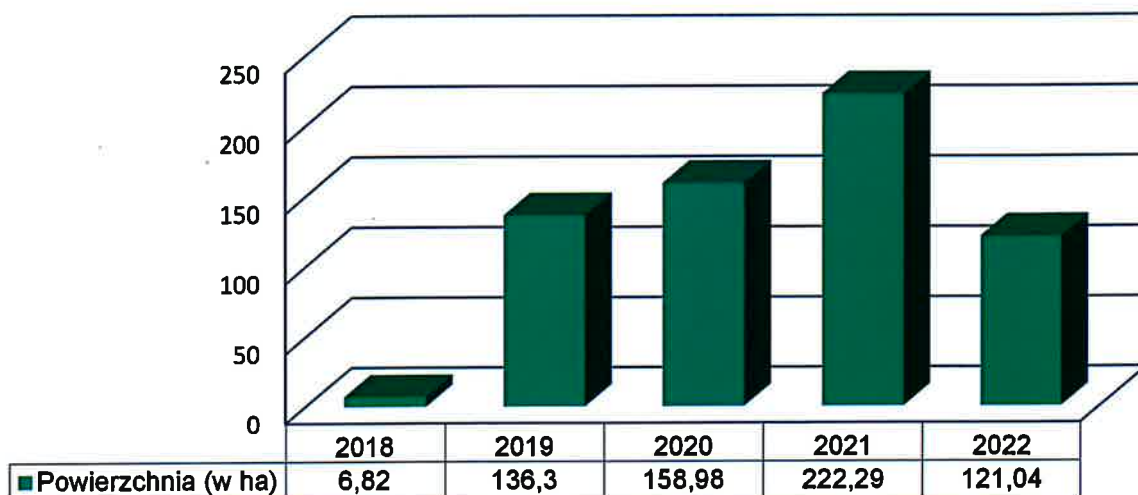
W 2022 r. cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone w województwach:

- 1) **dolnośląskim** – 69,79 ha,
- 2) **świętokrzyskim** – 28,49 ha,
- 3) **opolskim** – 19,38 ha,
- 4) **podkarpackim** – 1,05 ha,
- 5) **wielkopolskim** – 0,93 ha,
- 6) **lubuskim** – 0,65 ha,
- 7) **mazowieckim** – 0,51 ha,
- 8) **lubelskim** – 0,23 ha,
- 9) **małopolskim** – 0,01 ha.

Liczba zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2018-2022



Powierzchnia nieruchomości objętych zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce w latach 2018-2022



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

Rodzaj	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	Suma
	Powierzchnia ha	Powierzchnia ha	
Województwo			
DOLNOŚLĄSKIE		69,79	69,79
LUBELSKIE		0,23	0,23
LUBUSKIE	0,65		0,65
MAŁOPOLSKIE		0,01	0,01
MAZOWIECKIE		0,51	0,51
OPOLSKIE		19,38	19,38
PODKARPACKIE		1,05	1,05
ŚWIĘTOKRZYSKIE		28,49	28,49
WIELKOPOLSKIE		0,93	0,93
Suma	0,65	120,39	121,04

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

Rodzaj	Osoba Fizyczna		Osoba Prawna		Suma	Suma
	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń	Powierzchnia ha	Liczba zezwoleń		
Kraj						
Izrael			0,93	1	0,93	1
Japonia			28,49	1	28,49	1
Korea Południowa			19,38	1	19,38	1
Ukraina	0,23	2			0,23	2
USA	0,42	1			0,42	1
Wielka Brytania - poza EOG			71,59	3	71,59	3
Suma	0,65	3	120,39	6	121,04	9

Wśród podmiotów ubiegających się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji i udziałów, największą grupę stanowią osoby prawne pochodzące z **Wielkiej Brytanii** oraz **Ukrainy**.

Rozdział II

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

1. Informacje ogólne

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

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

Wpisy do przedmiotowych rejestrów dokonywane są na podstawie rozporządzenia z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2021 r. poz. 235). Podstawą wpisu mogą być akty notarialne dotyczące czynności prawnych, na mocy których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości, ostateczne decyzje administracyjne, będące podstawą nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, prawomocne odpisy orzeczeń sądów, mocą których nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, a także odpisy postanowień o dokonaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości na terytorium RP.

W 2022 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **35 258** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców, z czego **25 592** dokumenty dotyczyły nabycia nieruchomości, a **9 666** dokumenty dotyczyły obrotu kapitałowego.

Analizie poddano także dokumenty, które wpłynęły do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w poprzednich okresach sprawozdawczych, tj. dotyczące obrotu kapitałowego oraz nabycia

nieruchomości, które nie zostały przeanalizowane w 2021 r. Dokonano również analizy dokumentów, które dotyczyły transakcji nabycia nieruchomości zawartych w poprzednich latach, o których Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powziął wiadomość w roku 2022 oraz dokumentów, w stosunku do których prowadzone były postępowania wyjaśniające.

Na podstawie tego dokonano **31 078** wpisów do rejestrów, tj. **30 508** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz wpisy dotyczące transakcji kapitałowych:

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

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

Zakończono ad acta **13 866** dokumentów, z czego **9 481** w zakresie obrotu kapitałowego i **4 385** dotyczących nabycia nieruchomości.

Aktualnie w analizie pozostają **154** dokumenty z zakresu nabycia nieruchomości¹.

Należy przy tym zauważyć, że dane zawarte w rejestrze nie odpowiadają w pełni dokonanyom transakcjom w 2022 r. Wskazać należy bowiem, iż dokumenty stanowiące podstawę wpisu do prowadzonych przez Ministra rejestrów, wymagają często przeprowadzenia czynności wyjaśniających, gdyż nie zawierają informacji niezbędnych do dokonania wpisu. Dotyczy to najczęściej braku wskazania w akcie notarialnym obywatelstwa nabywcy bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też - w przypadku nabywania akcji lub udziałów - braku informacji na temat nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek, w których nastąpiły zmiany kapitałowe. Ponadto zdarzają się również przypadki przesyłania przez notariuszy aktów notarialnych, mocą których cudzoziemcy nabyli nieruchomości, po terminie określonym w art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (czemu poświęcona będzie część rozdziału III), w związku z czym informację o transakcji dokonanej w 2022 r. Minister może powziąć dopiero w roku 2023 lub później.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, że w 2022 r. dokonano **13 066** wpisów transakcji, mocą których cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **12 823,95 ha**.

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

¹ Dane na dzień 6 marca 2023 roku.

- 1) Niemiec - 1 354,44 ha,
- 2) Holandii - 422,89 ha,
- 3) Słowacji - 293,12 ha,
- 4) Francji - 87,62 ha,
- 5) Austrii - 73,05 ha.

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

- 1) cypryjskiego - 3 640,59 ha,
- 2) niemieckiego - 1 755,24 ha,
- 3) luksemburskiego - 1 498,61 ha,
- 4) holenderskiego - 874,19 ha,
- 5) czeskiego - 543,18 ha.

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) wielkopolskiego - 3 977,32 ha,
- 2) zachodniopomorskiego - 1 652,57 ha,
- 3) dolnośląskiego - 1 612,72 ha,
- 4) śląskiego - 1 083,31 ha,
- 5) mazowieckiego - 966,19 ha.

1.2. Nieruchomości rolne i leśne

W 2022 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie **2 268** transakcji nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni **5 119,87 ha**.

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

- 1) Niemiec - 1 127,39 ha,
- 2) Holandii - 388,53 ha,
- 3) Słowacji - 73,17 ha,
- 4) Francji - 68,51 ha,
- 5) Austrii - 54,27 ha.

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

- 1) cypryjskiego - 1 367,10 ha,
- 2) niemieckiego - 789,88 ha,
- 3) luksemburskiego - 468,64 ha,

- 4) **duńskiego** - 178,62 ha,
- 5) **holenderskiego** - 78,05 ha.

Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw:

- 1) **wielkopolskiego** - 1 351,78 ha,
- 2) **zachodniopomorskiego** - 1 314,96 ha,
- 3) **dolnośląskiego** - 910,31 ha,
- 4) **warmińsko-mazurskiego** - 550,73 ha,
- 5) **śląskiego** - 164,04 ha.

W ramach ww. powierzchni **5 119,87 ha** dotyczącej nabytych nieruchomości rolnych i leśnych – **1 138,70 ha** dotyczyło nieruchomości o charakterze *stricte* leśnym, w tym osoby prawne nabyły 939,23 ha, a osoby fizyczne 199,46 ha tego typu nieruchomości. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Cypru (371,42 ha). Największą powierzchnię nieruchomości leśnych nabyto na terenie województwa wielkopolskiego (340,61 ha).

1.3. Lokale

W omawianym roku sprawozdawczym zarejestrowano **14 359** transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 820 105,09 m² oraz **3 083** transakcje dotyczące zakupu lokali użytkowych o łącznej powierzchni 274 356,58 m².

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

- 1) **mazowieckiego** – 369 920,78 m²,
- 2) **dolnośląskiego** – 176 994,32 m²,
- 3) **małopolskiego** – 124 331,82 m²,
- 4) **śląskiego** – 77 420,77 m²,
- 5) **wielkopolskiego** – 75 032,40 m².

Najchętniej lokale mieszkalne i użytkowe cudzoziemcy nabywali w dużych miastach, takich jak:

- 1) **Warszawa** – 4 790 lokali o łącznej powierzchni 295 392,21 m²,
- 2) **Kraków** – 1 739 lokali o łącznej powierzchni 99 560,35 m²,
- 3) **Wrocław** – 1 699 lokali o łącznej powierzchni 119 164,15 m²,
- 4) **Łódź** – 649 lokali o łącznej powierzchni 31 367,33 m²,
- 5) **Poznań** – 598 lokali o łącznej powierzchni 35 039,99 m².

Analiza danych z ostatnich lat wskazuje, iż zdecydowanie Warszawa jest miastem, w którym cudzoziemcy najchętniej nabywają lokale.

1.4. Udziały i akcje

W 2022 r. zarejestrowano **570** transakcji kapitałowych, a wśród nich:

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

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

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące obrotu kapitałowego w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **8 365,52 ha**. Transakcje, na mocy których nabyto ogół praw i obowiązków, akcje lub udziały w spółkach posiadających najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były najczęściej przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące obywatelstwo bądź kapitał **holenderski** (7 449,34 ha), **niemiecki** (271,30 ha), **cypryjski** (262,83 ha) i **austriacki** (196,45 ha).

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

W 2022 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **1 077** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **152,85 ha**,
- **238** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **13 626,41 m²**,

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

- **33** transakcje, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **73,37 ha**,
- **939** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **32,45 ha**,
- **1** transakcja, na podstawie której osoba prawna nabyła lokal użytkowy o powierzchni **88,00 m²**,
- **237** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **13 538,41 m²**.

W ramach **1 077** zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, **105** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **47,03 ha**.

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

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

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

W 2022 r. zarejestrowano w przedmiotowym rejestrze:

- **11 989** transakcji dotyczących nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **12 671,10 ha**,
- **17 204** transakcje dotyczące nabycia prawa własności lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni **1 080 835,25 m²**,

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

- **6 592** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **2 586,10 ha**,
- **5 397** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły nieruchomości o łącznej powierzchni **10 085,00 ha**.

Powyższe dane wskazują, iż średnia powierzchnia nieruchomości nabytej przez osobę fizyczną wynosiła 0,39 ha, w przypadku osoby prawnej powierzchnia ta wynosiła 1,87 ha.

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

- **14 930** transakcji, na podstawie których osoby fizyczne nabyły lokale o łącznej powierzchni **787 538,02 m²**,
- **2 274** transakcji, na podstawie których osoby prawne nabyły lokale o łącznej powierzchni **293 297,23 m²**.

Średnia powierzchnia nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną wynosiła 57,17 m².

W ramach **11 989** zarejestrowanych transakcji dotyczących nabycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych **2 163** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **5 072,84 ha**.

Wśród wspomnianych powyżej 2 163 transakcji, **716** transakcji dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **3 185,90 ha** przez osoby prawne, natomiast **1 447** transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **1 886,95 ha** dokonane były przez osoby fizyczne.

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

Ogółem w 2022 r. zarejestrowano **29 193** transakcji nabycia przez cudzoziemców prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności lokali bez obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym na podstawie:

- **art. 8 ust. 1 pkt 1** (*dot. nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*) - zarejestrowano **9 946** transakcji (w 2021 r. – 7 483),
- **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 **447** transakcji (w 2021 r. – 395),
- **art. 8 ust. 1 pkt 2** (*dot. nabycia nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały*) – zarejestrowano **421** transakcji (w 2021 r. – 347),
- **art. 8 ust. 1 pkt 3** (*dot. nabycia przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią bądź będą wspólnością ustawową małżonków*) – zarejestrowano **306** transakcji (w 2021 r. – 298),
- **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 **38** transakcji (w 2021 r. – 24),
- **art. 8 ust. 2** (*dot. swobodnego nabywania nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej; 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia*

przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, przy czym okresy te już upłynęły) – zarejestrowano **18 032** transakcje (w 2021 r. – 13 690),

- **art. 8 ust. 2a pkt 2a** (dot. nabycia drugiego domu jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) - zarejestrowano **3** transakcje (w 2021 r. – 3),

W 2022 r. nie odnotowano transakcji zawartych bez obowiązku uzyskania zezwolenia, przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy, tj. dotyczącego:

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

Obywatele i przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego przeważają wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce, a większość nieruchomości zostało nabytych na podstawie **art. 8 ust. 2** ustawy. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego stanowią ok. **62 %** ogólnej liczby podmiotów, które nabyły nieruchomości w Polsce na podstawie transakcji niewymagających 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 2022 r. najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia korzystając ze zwolnień przewidzianych w art. 8 ust. 1, 2 i 2a ustawy nabyli obywatele i przedsiębiorcy reprezentujący obywatelstwo bądź kapitał z: **Ukrainy (7 098)**, **Niemiec (5 893)**, **Białorusi (1 510)**, **Holandii (1 291)** i **Luksemburgu (1 148)**.

Odnosząc się do wyjątków niewymagających zezwolenia przewidzianych w art. 8 ust. 1, to podobnie jak w latach 2000-2021, 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 (6 199)**, **Białorusi (1 336)**, **Rosji (418)**, **Wielkiej Brytanii (291)**, **Izraela (231)**. Ponadto odnotowano 447 transakcji nabycia lokali o przeznaczeniu garażowym na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 1a**, których nabywcami podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych byli głównie obywatele: **Ukrainy (212)**, **Izraela (55)**, **Białorusi (50)**, **Chin (30)**, **Rosji (21)**.

Dużą liczbę wpisów stanowiły także przypadki nabywania nieruchomości na podstawie **art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy**, dotyczące cudzoziemców zamieszkujących w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia im zezwolenia na pobyt stały lub pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej. Najczęściej nabywcami byli obywatele **Ukrainy (151), Wietnamu (66), Białorusi (46), Chin (30), Turcji (20)**.

Odnotowano 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 (109), białoruskie (29) i rosyjskie (26)**.

Szczegółowe zestawienia dotyczące zarejestrowanych w 2022 r. transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców znajdują się w II części Sprawozdania.

Rozdział III

BADANIE LEGALNOŚCI NABYCIA PRZEZ CUDZOZIEMCÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW LUB AKCJI

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

Podstawowym źródłem informacji o nabytych przez cudzoziemców nieruchomościach są dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisy aktów notarialnych przesyłane przez notariuszy. Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców notariusz jest zobowiązany do przesłania do MSWiA wypisu aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. Jednakże, tak jak w latach ubiegłych, odnotowuje się przypadki przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych z dużym opóźnieniem, nawet kilkuletnim od dokonania czynności, zazwyczaj po wezwaniu ze strony Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, który uzyskuje informację o nabyciu przez cudzoziemców nieruchomości z innych źródeł (np. z dokumentów dostarczanych przez stronę w toku postępowania o wydanie zezwolenia). Liczba aktów przesłanych do ministra właściwego do spraw wewnętrznych z uchybieniem ustawowego terminu przedstawia się w minionych latach następująco: w 2018 r. – 107, w 2019 r. - 158 aktów, w 2020 r. – 181 aktów, w 2021 r. – 167 aktów, natomiast w 2022 r. – 189. Dochowanie obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych przez notariuszy ma zasadniczy wpływ na zachowanie pewności obrotu prawnego z udziałem cudzoziemców oraz na prawidłowość prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestrów nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

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

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie, Minister Sprawiedliwości wskazał na kontynuację i wzmocnienie dotychczasowych działań nadzorczych oraz działań dyscyplinujących polegających m.in. na kierowaniu wniosków o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Zgodnie z przekazanymi informacjami, kontrola przestrzegania przez notariuszy obowiązku terminowego przesyłania wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, od 2013 r. stanowi jeden z kierunków nadzoru. Stąd kwestia terminowości przesyłania wypisów aktów notarialnych jest także każdorazowo przedmiotem badania w ramach wizytacji działalności notariuszy

przeprowadzanych zarówno przez samorząd notarialny, jak i przez wizytatorów właściwego sądu apelacyjnego. W 2022 r. samorząd notarialny oraz prezesi właściwych sądów apelacyjnych nadesłali do Ministerstwa Sprawiedliwości łącznie 1 133 protokoły z wizytacji i lustracji kancelarii notarialnych, w których kwestia ta była przedmiotem analizy. Uchybienia w zakresie niedopełnienia obowiązku wynikającego z art. 8a ust. 1 ustawy, stwierdzone podczas wizytacji, skutkowały wystąpieniem przez rady właściwych izb notarialnych z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec 4 notariuszy oraz przez Ministra Sprawiedliwości również wobec 4 notariuszy.

Dodatkowo, w ramach czynności nadzorczych podjętych w 2022 r. Minister Sprawiedliwości skierował do prezesów sądów apelacyjnych, prezesów rad izb notarialnych oraz Prezesa Krajowej Rady Notarialnej pisma nadzorcze zobowiązujące do kontynuowania działań w celu całkowitego wyeliminowania uchybień w zakresie terminowego przesyłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych w trybie art. 8a ust. 1 ustawy. Zapewnił również o kontynuowaniu działań w zakresie wzmożonego nadzoru.

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

2. Skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

Wśród nadsyłanych do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odnotowuje się transakcje niezgodnie z przepisami ustawy. W takich przypadkach Minister zwraca się do nabywcy nieruchomości, jednocześnie przesyłając pismo do wiadomości notariusza, który sporządził akt notarialny, o podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, tj. przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Minister informuje nabywcę o konsekwencjach sporządzenia umowy wbrew przepisom ustawy, tj. nieważności takiej umowy. Nieważna z mocy prawa umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w szczególności nie powoduje przeniesienia prawa własności, nie rodzi zatem

uprawnień do rozporządzania nieruchomością. W przypadku, gdy strony transakcji nie wystąpią z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego w trybie art. 189 k.p.c. lub na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Organ podejmuje działania prawne, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, tj. występuje na drogę sądową z pozwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Wydanie przez sąd żadanego orzeczenia wiąże się z poniesieniem kosztów postępowania sądowego przez stronę. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z żądaniem stwierdzenia nieważności nabycia może wystąpić również, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa lub wojewoda.

W związku z transakcjami zawartymi niezgodnie z przepisami ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w 2022 r. skierował do właściwej miejscowo Rady Izby Notarialnej 63 zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia deliktu dyscyplinarnego, stanowiącego podstawę odpowiedzialności z art. 50 ustawy Prawo o notariacie przez notariuszy, polegającego na oczywistej i rażącej obrazie przepisów prawnych w postaci sporządzenia wadliwego aktu notarialnego z udziałem cudzoziemca, bez sprawdzenia wszystkich dokumentów i danych, które wskazywały na potrzebę uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na dokonanie transakcji.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienia, właściwa miejscowo Rada Izby Notarialnej w 4 przypadkach wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec notariuszy, natomiast w 54 sprawach Rady Izby Notarialnych postanowiły nie wszczynać postępowania wobec notariuszy, a na pozostałe 5 zawiadomień Organ nie otrzymał jeszcze odpowiedzi.

Kwestia odpowiedzialności dyscyplinarnej notariuszy była przedmiotem wystąpienia do Ministra Sprawiedliwości i sprawa ta pozostaje w dalszym zainteresowaniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. Postępowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy

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

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

W 2022 r. odnotowano 104 transakcje zawarte z naruszeniem przepisów ustawy. Wskutek działań podjętych przez Ministra, w 15 przypadkach strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W pozostałych przypadkach prowadzone są czynności zmierzające do wytoczenia powództwa cywilnego.

W sprawach wszczętych z powództwa ministra właściwego do spraw wewnętrznych o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa, sądy cywilne w 2022 r. wydały **57** prawomocnych wyroków stwierdzających nieważność transakcji z udziałem cudzoziemca w sprawach z pozwów wniesionych w latach poprzednich. Ponadto, zapadły **2** prawomocne orzeczenia oddalające powództwo MSWiA o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2022 r. 96 %, czyli podobnie jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia, z czego blisko 62 % tych transakcji zostało dokonanych w oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy. Co za tym idzie, liczba spraw objętych badaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w kontekście spełnienia przez cudzoziemców przesłanek uprawniających ich do nabycia nieruchomości bez zezwolenia stosownie do dyspozycji art. 8 ust. 2 ustawy, jest bardzo duża.

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

Rejestry prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji służą badaniu legalności nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji. Począwszy od 2004 r. do końca 2022 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdził, iż **1 381** transakcji nabycia nieruchomości, udziałów i akcji zostało zawartych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponadto, w 667 przypadkach cudzoziemcy po wezwaniu organu doprowadzili do stanu zgodnego z przepisami ustawy. W przypadku 633 transakcji Minister, wobec braku woli stron transakcji do doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami ustawy, wystąpił z pozwami do sądów o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, udziałów i akcji.

CZĘŚĆ II

DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE REJESTRÓW NIERUCHOMOŚCI, UDZIAŁÓW I AKCJI, NABYTYCH LUB OBJĘTYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Tabela 1: Liczba wpisów do rejestrów dotycząca nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia

		Grunty	Grunty rolne i leśne	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Suma:
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	5145	1447	12516	2414	21522
	Osoba Prawna	4681	716	1641	633	7671
Suma:		9826	2163	14157	3047	29193
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	939	97	202	35	1273
	Osoba Prawna	33	8	0	1	42
Suma:		972	105	202	36	1315
Suma:		10798	2268	14359	3083	30508

	Grunty	Lokale	Suma:
Bez zezwolenia	11989	17204	29193
Za zezwoleniem	1077	238	1315
Suma:	13066	17442	30508

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

		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)
Bez zezwolenia	Osoba Fizyczna	699,15	1 886,95	715 534,84	72 003,18
	Osoba Prawna	6 899,10	3 185,90	92 208,66	201 088,57
Suma:		7 598,26	5 072,84	807 743,50	273 091,76
Za zezwoleniem	Osoba Fizyczna	32,45	16,83	12 361,59	1 176,82
	Osoba Prawna	73,37	30,20	0,00	88,00
Suma:		105,82	47,03	12 361,59	1 264,82
Suma:		7 704,08	5 119,87	820 105,09	274 356,58

	Wszystkie grunty (w ha)	Lokale (w m ²)
Bez zezwolenia	12 671,10	1 080 835,25
Za zezwoleniem	152,85	13 626,41
Suma:	12 823,95	1 094 461,67

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	61,02	791,24	852,25	641,40	119,07	760,47	1 612,72
KUJAWSKO-POMORSKIE	13,85	44,10	57,95	225,21	2,47	227,68	285,64
LUBELSKIE	6,34	14,23	20,57	45,11	18,93	64,04	84,62
LUBUSKIE	58,90	67,55	126,45	255,31	34,12	289,43	415,89
ŁÓDZKIE	11,86	14,67	26,53	536,35	32,06	568,41	594,95
MAŁOPOLSKIE	45,22	59,47	104,69	196,36	14,72	211,07	315,76
MAZOWIECKIE	48,59	46,55	95,14	779,47	91,58	871,05	966,19
OPOLSKIE	25,98	70,89	96,88	181,06	4,32	185,38	282,26
PODKARPACKIE	9,33	25,71	35,04	65,57	3,84	69,42	104,45
PODLASKIE	4,48	14,95	19,44	41,91	3,00	44,91	64,34
POMORSKIE	42,50	75,74	118,25	400,01	65,26	465,27	583,52
ŚLĄSKIE	257,43	92,82	350,25	661,84	71,22	733,06	1 083,31
ŚWIĘTOKRZYSKIE	5,96	22,67	28,62	42,36	101,20	143,57	172,19
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	25,03	86,60	111,62	52,47	464,14	516,61	628,23
WIELKOPOLSKIE	39,85	32,41	72,26	2 585,69	1 319,36	3 905,05	3 977,32
ZACHODNIOPOMORSKIE	75,27	444,17	519,44	262,34	870,79	1 133,13	1 652,57
Suma:	731,60	1 903,78	2 635,39	6 972,47	3 216,09	10 188,57	12 823,95

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Afganistan	0,21	0,00	0,21				0,21
Albania	0,42	0,09	0,51				0,51
Arabia Saudyjska				10,34	0,00	10,34	10,34
Argentyna	0,95	0,00	0,95				0,95
Armenia	1,34	0,43	1,77	0,06	0,00	0,06	1,83
Australia	0,42	0,00	0,42				0,42
Austria	18,78	54,27	73,05	76,14	12,49	88,62	161,67
Autonomia Palestyńska	0,00	0,16	0,16				0,16
Bangladesz	0,00	0,27	0,27	0,37	0,00	0,37	0,64
Belgia	42,71	8,99	51,70	139,46	10,65	150,10	201,80
Białoruś	7,91	6,13	14,04	4,16	0,98	5,14	19,18
Bośnia i Hercegowina	0,00	0,90	0,90				0,90
Brazylia	0,79	0,21	1,00				1,00
Bułgaria	2,18	2,48	4,65	1,20	4,28	5,48	10,13
Chiny	3,59	0,17	3,76	10,85	0,22	11,07	14,83
Chorwacja	2,33	2,72	5,05	12,85	0,00	12,85	17,90
Cypr	0,10	0,00	0,10	2 273,49	1 367,10	3 640,59	3 640,70
Czechy	12,47	17,26	29,73	522,68	20,49	543,18	572,91
Dania	1,99	5,08	7,07	45,42	178,62	224,04	231,11
Egipt	0,88	0,00	0,88	1,00	0,00	1,00	1,88
Estonia	0,18	0,12	0,30	13,37	32,59	45,96	46,27
Finlandia	0,83	0,20	1,03	30,69	9,01	39,71	40,74
Francja	19,11	68,51	87,62	143,64	26,55	170,19	257,81
Gibraltar				0,31	0,54	0,85	0,85
Grecja	1,33	0,27	1,60	0,98	0,00	0,98	2,58
Gruzja	0,13	0,17	0,30	1,06	0,00	1,06	1,36
Hiszpania	4,54	3,91	8,45	34,86	32,80	67,66	76,11
Holandia	34,37	388,53	422,89	796,14	78,05	874,19	1 297,09
Indie	1,17	0,00	1,17	0,98	0,62	1,60	2,77
Indonezja	0,15	0,00	0,15				0,15
Irak	0,48	0,00	0,48				0,48
Iran				0,19	0,38	0,57	0,57
Irlandia	5,68	15,93	21,61	11,87	0,16	12,03	33,64
Islandia	0,00	0,11	0,11				0,11
Izrael	0,05	0,00	0,05	31,48	1,15	32,63	32,68
Japonia	0,29	0,48	0,77	7,23	0,00	7,23	8,00
Jordania	0,37	0,00	0,37				0,37
Kamerun	0,08	0,00	0,08				0,08
Kanada	0,02	0,00	0,02	1,69	0,25	1,94	1,96
Kazachstan	0,46	0,00	0,46	0,22	0,00	0,22	0,68
Kenia	0,02	0,00	0,02				0,02
Kolumbia	0,006	0,00	0,01				0,01
Kongo	0,12	0,00	0,12				0,12
Korea Południowa	0,47	0,25	0,72	86,38	26,57	112,95	113,66
Kosowo	0,001	0,00	0,00				0,00

Kuba	0,15	0,00	0,15				0,15
Kuwejt	0,40	0,00	0,40	22,06	4,53	26,58	26,99
Liban	0,34	0,00	0,34	0,14	0,004	0,14	0,48
Libia	0,05	0,00	0,05				0,05
Lichtenstein	0,37	0,00	0,37	14,40	40,00	54,40	54,77
Litwa	5,58	18,26	23,85	19,51	1,12	20,63	44,48
Luksemburg	0,56	0,00	0,56	1 029,97	468,64	1 498,61	1 499,17
Łotwa	1,32	2,98	4,31	0,25	0,00	0,25	4,56
Macedonia Północna	0,03	0,35	0,38				0,38
Malta	0,53	0,33	0,86	53,75	0,00	53,75	54,60
Maroko	0,19	0,00	0,19				0,19
Mauritius	0,05	0,00	0,05				0,05
Meksyk	0,16	0,00	0,16				0,16
Mołdawia	0,002	0,00	0,00				0,00
Mongolia	0,09	0,65	0,74				0,74
Niemcy	227,05	1 127,39	1 354,44	965,36	789,88	1 755,24	3 109,68
Nigeria	0,18	0,24	0,42				0,42
Norwegia	6,81	1,50	8,31	14,58	16,52	31,10	39,41
Pakistan	0,22	0,00	0,22				0,22
Portugalia	2,53	2,18	4,71	12,83	0,00	12,83	17,54
Republika Kostaryki	0,00	0,15	0,15				0,15
Republika Południowej Afryki	0,10	0,00	0,10	0,18	0,12	0,30	0,40
Rosja	3,27	2,10	5,37	2,31	1,84	4,15	9,52
Rumunia	3,96	9,81	13,77	3,98	1,29	5,27	19,04
Serbia	0,39	0,15	0,54				0,54
Słowacja	219,95	73,17	293,12	12,68	6,13	18,81	311,92
Słowenia	2,50	0,27	2,77				2,77
Syria	0,47	0,00	0,47				0,47
Szwajcaria	5,43	10,06	15,49	87,20	23,59	110,79	126,28
Szwecja	9,60	11,19	20,79	69,47	8,50	77,97	98,75
Tajlandia	0,02	0,00	0,02	0,00	12,45	12,45	12,47
Tajwan	0,18	0,00	0,18	0,07	0,00	0,07	0,25
Tunezja	0,70	0,00	0,70				0,70
Turcja	2,63	1,41	4,04	22,14	0,60	22,74	26,78
Turkmenistan				0,07	0,00	0,07	0,07
Ukraina	35,45	29,40	64,85	39,19	11,87	51,06	115,91
USA	2,48	3,47	5,95	41,16	2,22	43,38	49,33
Uzbekistan	0,01	0,50	0,51				0,51
Wenezuela	0,49	0,05	0,54				0,54
Węgry	2,23	1,19	3,42	55,15	0,00	55,15	58,57
Wielka Brytania - poza EOG ²	2,72	2,25	4,98	151,80	6,05	157,86	162,84
Wielka Brytania - w EOG ³	0,58	0,00	0,58	31,17	0,00	31,17	31,76
Wietnam	4,70	1,19	5,89	0,06	0,00	0,06	5,95
Włochy	20,18	25,93	46,11	62,86	17,23	80,10	126,20
Zjednoczone Emiraty Arabskie				0,99	0,00	0,99	0,99
Suma:	731,60	1 903,78	2 635,39	6 972,47	3 216,09	10 188,57	12 823,95

² Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

³ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	10,60	40,27	50,88
KUJAWSKO-POMORSKIE	13,20		13,20
LUBELSKIE	2,39	3,44	5,83
LUBUSKIE	2,63	21,03	23,66
ŁÓDZKIE	2,72	1,22	3,94
MAŁOPOLSKIE	25,20	4,88	30,08
MAZOWIECKIE	15,45	65,99	81,44
OPOLSKIE	9,24	0,56	9,80
PODKARPACKIE	8,93	0,40	9,33
PODLASKIE	0,64	1,13	1,77
POMORSKIE	3,60	22,70	26,30
ŚLĄSKIE	9,97	59,05	69,02
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,92	54,43	57,35
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	4,85	254,70	259,55
WIELKOPOLSKIE	0,34	340,27	340,61
ZACHODNIOPOMORSKIE	86,77	69,16	155,93
Suma:	199,46	939,23	1 138,70

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	(grunty w ha)		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	19,99	5,48	25,47
Belgia	0,48	4,82	5,31
Białoruś		0,22	0,22
Bułgaria		4,28	4,28
Chorwacja	2,65		2,65
Cypr		371,42	371,42
Czechy	5,98	17,99	23,96
Dania	0,52	17,62	18,14
Estonia		29,70	29,70
Finlandia	0,20		0,20
Francja	3,10	1,78	4,87
Gibraltar		0,54	0,54
Hiszpania	0,28	2,84	3,12
Holandia	8,83	53,53	62,36
Indie		0,62	0,62
Iran		0,31	0,31
Irlandia	7,27		7,27
Kanada		0,25	0,25
Korea Południowa		25,59	25,59
Kuwejt		4,53	4,53
Litwa	4,64		4,64
Luksemburg		283,06	283,06
Łotwa	0,64		0,64
Malta	0,02		0,02
Niemcy	110,37	82,34	192,71
Portugalia	0,02		0,02
Rosja	1,29		1,29
Rumunia	1,63		1,63
Słowacja	8,16		8,16
Słowenia	0,27		0,27
Szwajcaria	2,72	18,52	21,24
Szwecja	4,22	1,91	6,13
Turcja	0,15		0,15
Ukraina	7,95	2,76	10,71
USA	1,98	1,97	3,96
Wielka Brytania - poza EOG ⁴	0,30	0,08	0,38
Wietnam	1,19		1,19
Włochy	4,62	7,08	11,69
Suma:	199,46	939,23	1 138,70

⁴ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
DOLNOŚLĄSKIE	51,25	789,34	840,60	569,88	116,65	686,54	1 527,13
KUJAWSKO-POMORSKIE	11,23	42,85	54,08	176,51	2,32	178,83	232,90
LUBELSKIE	4,37	7,43	11,80	36,51	4,25	40,76	52,56
LUBUSKIE	55,61	65,93	121,54	232,78	31,96	264,74	386,28
ŁÓDZKIE	7,10	12,91	20,00	468,51	27,61	496,13	516,13
MAŁOPOLSKIE	36,52	51,15	87,67	190,04	12,79	202,83	290,50
MAZOWIECKIE	25,01	31,15	56,15	705,73	83,91	789,64	845,79
OPOLSKIE	23,93	69,81	93,73	158,62	3,81	162,43	256,16
PODKARPACKIE	7,85	23,02	30,87	61,18	2,23	63,41	94,28
PODLASKIE	2,33	13,97	16,29	38,43	2,41	40,84	57,13
POMORSKIE	40,51	75,04	115,56	390,47	65,05	455,53	571,08
ŚLĄSKIE	254,42	91,13	345,55	610,27	40,85	651,12	996,67
ŚWIĘTOKRZYSKIE	4,55	22,57	27,12	31,99	101,20	133,19	160,30
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	24,34	84,90	109,24	49,75	462,52	512,27	621,51
WIELKOPOLSKIE	34,03	30,75	64,78	2 573,81	1 318,76	3 892,58	3 957,35
ZACHODNIOPOMORSKIE	72,75	440,67	513,42	241,80	869,90	1 111,70	1 625,12
Suma:	655,79	1 852,61	2 508,40	6 536,28	3 146,24	9 682,52	12 190,92

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

Województwo	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
DOLNOŚLĄSKIE	71,51	2,42	73,93
KUJAWSKO-POMORSKIE	48,71	0,15	48,86
LUBELSKIE	8,61	14,68	23,29
LUBUSKIE	22,53	2,17	24,70
ŁÓDZKIE	67,84	4,44	72,29
MAŁOPOLSKIE	6,31	1,93	8,24
MAZOWIECKIE	73,74	7,67	81,41
OPOLSKIE	20,27	0,51	20,78
PODKARPACKIE	4,39	1,62	6,01
PODLASKIE	3,48	0,59	4,07
POMORSKIE	9,53	0,21	9,75
ŚLĄSKIE	51,57	30,36	81,94
ŚWIĘTOKRZYSKIE	10,38	0,00	10,38
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2,73	1,61	4,34
WIELKOPOLSKIE	11,88	0,60	12,48
ZACHODNIOPOMORSKIE	20,54	0,89	21,43
Suma:	434,02	69,86	503,88

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)		
Austria	18,78	54,27	73,05	76,14	12,49	88,62	161,67
Belgia	42,71	8,99	51,70	139,46	10,65	150,10	201,80
Bułgaria	2,18	2,48	4,65	1,20	4,28	5,48	10,13
Chorwacja	2,33	2,72	5,05	12,85	0,00	12,85	17,90
Cypr	0,10	0,00	0,10	2 273,49	1 367,10	3 640,59	3 640,70
Czechy	12,47	17,26	29,73	522,68	20,49	543,18	572,91
Dania	1,99	5,08	7,07	45,42	178,62	224,04	231,11
Estonia	0,18	0,12	0,30	13,37	32,59	45,96	46,27
Finlandia	0,83	0,20	1,03	30,69	9,01	39,71	40,74
Francja	19,11	68,51	87,62	143,64	26,55	170,19	257,81
Gibraltar				0,31	0,54	0,85	0,85
Grecja	1,33	0,27	1,60	0,98	0,00	0,98	2,58
Hiszpania	4,54	3,91	8,45	34,86	32,80	67,66	76,11
Holandia	34,37	388,53	422,89	796,14	78,05	874,19	1 297,09
Irlandia	5,68	15,93	21,61	11,87	0,16	12,03	33,64
Islandia	0,00	0,11	0,11				0,11
Lichtenstein	0,37	0,00	0,37	14,40	40,00	54,40	54,77
Litwa	5,58	18,26	23,85	19,51	1,12	20,63	44,48
Luksemburg	0,56	0,00	0,56	1 029,97	468,64	1 498,61	1 499,17
Łotwa	1,32	2,98	4,31	0,25	0,00	0,25	4,56
Malta	0,53	0,33	0,86	53,75	0,00	53,75	54,60
Niemcy	227,05	1 127,39	1 354,44	965,36	789,88	1 755,24	3 109,68
Norwegia	6,81	1,50	8,31	14,58	16,52	31,10	39,41
Portugalia	2,53	2,18	4,71	12,83	0,00	12,83	17,54
Rumunia	3,96	9,81	13,77	3,98	1,29	5,27	19,04
Słowacja	219,95	73,17	293,12	12,68	6,13	18,81	311,92
Słowenia	2,50	0,27	2,77				2,77
Szwajcaria	5,43	10,06	15,49	87,20	23,59	110,79	126,28
Szwecja	9,60	11,19	20,79	69,47	8,50	77,97	98,75
Węgry	2,23	1,19	3,42	55,15	0,00	55,15	58,57
Wielka Brytania - w EOG ⁵	0,58	0,00	0,58	31,17	0,00	31,17	31,76
Włochy	20,18	25,93	46,11	62,86	17,23	80,10	126,20
Suma:	655,79	1 852,61	2 508,40	6 536,28	3 146,24	9 682,52	12 190,92

⁵ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Prawna		Suma:
	Grunty (w ha)	Grunty rolne i leśne (w ha)	
Arabia Saudyjska	10,34	0,00	10,34
Armenia	0,06	0,00	0,06
Bangladesz	0,37	0,00	0,37
Białoruś	4,16	0,98	5,14
Chiny	10,85	0,22	11,07
Egipt	1,00	0,00	1,00
Gruzja	1,06	0,00	1,06
Indie	0,98	0,62	1,60
Iran	0,19	0,38	0,57
Izrael	31,48	1,15	32,63
Japonia	7,23	0,00	7,23
Kanada	1,69	0,25	1,94
Kazachstan	0,22	0,00	0,22
Korea Południowa	84,21	26,57	110,78
Kuwejt	22,06	4,53	26,58
Liban	0,14	0,00	0,14
Republika Południowej Afryki	0,18	0,12	0,30
Rosja	2,31	1,84	4,15
Tajlandia	0,00	12,45	12,45
Tajwan	0,07	0,00	0,07
Turcja	22,14	0,60	22,74
Turkmenistan	0,07	0,00	0,07
Ukraina	39,19	11,87	51,06
USA	41,16	2,22	43,38
Wielka Brytania - poza EOG ⁶	151,80	6,05	157,86
Wietnam	0,06	0,00	0,06
Zjednoczone Emiraty Arabskie	0,99	0,00	0,99
Suma:	434,02	69,86	503,88

⁶ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
DOLNOŚLĄSKIE	120 527,88	10 435,97	130 963,85	6 411,07	39 619,40	46 030,47	176 994,32
KUJAWSKO-POMORSKIE	17 654,15	1 448,85	19 102,99	2 035,81	1 743,70	3 779,51	22 882,51
LUBELSKIE	10 290,88	939,35	11 230,23	535,58	355,20	890,78	12 121,01
LUBUSKIE	25 773,48	712,42	26 485,90	588,45	3 572,03	4 160,48	30 646,38
ŁÓDZKIE	31 319,15	2 263,88	33 583,03	2 853,78	853,78	3 707,57	37 290,59
MAŁOPOLSKIE	87 177,14	6 614,83	93 791,97	6 715,72	23 824,14	30 539,86	124 331,82
MAZOWIECKIE	208 056,29	28 537,11	236 593,40	60 491,84	72 835,54	133 327,38	369 920,78
OPOLSKIE	14 446,79	821,24	15 268,03	129,56	588,31	717,87	15 985,89
PODKARPACKIE	10 218,22	1 130,84	11 349,05	554,18	71,20	625,38	11 974,44
PODLASKIE	10 076,97	762,24	10 839,21	220,25	4 784,04	5 004,29	15 843,50
POMORSKIE	33 498,10	2 438,30	35 936,40	2 380,49	15 202,41	17 582,90	53 519,30
ŚLĄSKIE	49 709,99	4 695,10	54 405,09	3 588,46	19 427,22	23 015,68	77 420,77
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2 716,55	77,85	2 794,40	0,00	40,94	40,94	2 835,34
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	9 001,26	478,47	9 479,74	373,68	2 835,98	3 209,66	12 689,40
WIELKOPOLSKIE	64 013,97	3 171,77	67 185,73	2 555,46	5 291,21	7 846,67	75 032,40
ZACHODNIOPOMORSKIE	33 415,62	8 651,78	42 067,41	2 774,34	10 131,46	12 905,80	54 973,20
Suma:	727 896,43	73 180,00	801 076,43	92 208,66	201 176,57	293 385,23	1 094 461,67

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Osoba Fizyczna		Suma:	Osoba Prawna		Suma:	Suma:
	Lokale mieszkalne (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		Lokale mieszkaln e (w m ²)	Lokale użytkowe (w m ²)		
Afganistan	302,78	41,45	344,23				344,23
Albania	306,94	75,32	382,25	0,00	229,33	229,33	611,58
Algieria	432,85	53,94	486,79				486,79
Arabia Saudyjska	81,90	0,00	81,90	0,00	926,77	926,77	1 008,67
Argentyna	382,61	91,76	474,37				474,37
Armenia	2 308,94	85,63	2 394,57				2 394,57
Australia	389,71	0,00	389,71				389,71
Austria	8 788,27	951,59	9 739,86	2 871,22	150,46	3 021,67	12 761,53
Azerbejdżan	1 942,07	95,38	2 037,45				2 037,45
Bangladesz	89,60	0,00	89,60	194,61	30,16	224,77	314,37
Belgia	4 437,49	1 094,39	5 531,88	5 706,26	603,12	6 309,38	11 841,26
Benin	37,87	0,00	37,87				37,87
Bezpaństwowiec	114,18	0,00	114,18				114,18
Białoruś	70 075,76	6 030,50	76 106,26	780,83	518,81	1 299,64	77 405,90
Boliwia	381,54	52,62	434,16				434,16
Bośnia i Hercegowina	79,02	16,62	95,64				95,64
Brazylia	2 667,15	287,58	2 954,73				2 954,73
Bułgaria	3 061,92	519,89	3 581,81	124,60	89,53	214,13	3 795,95
Chile	292,99	23,59	316,59				316,59
Chiny	12 201,56	1 524,79	13 726,34	968,48	1 286,94	2 255,42	15 981,76
Chorwacja	1 265,20	88,71	1 353,91	183,60	65,65	249,25	1 603,15
Cypr	120,50	31,31	151,81	6 073,18	32 784,82	38 858,00	39 009,82
Czarnogóra	82,35	28,68	111,03				111,03
Czechy	8 471,18	1 319,65	9 790,83	478,21	4 694,53	5 172,74	14 963,57
Dania	1 926,04	476,70	2 402,74	494,83	5 164,81	5 659,64	8 062,37
Egipt	1 068,55	104,62	1 173,17	82,50	0,00	82,50	1 255,67
Ekwador	136,60	14,39	150,98				150,98
Estonia	574,42	0,00	574,42	785,34	4 324,63	5 109,97	5 684,38
Filipiny	853,87	117,03	970,90				970,90
Finlandia	807,50	13,25	820,75	1 375,54	26,36	1 401,90	2 222,66
Francja	18 388,70	1 801,39	20 190,09	935,42	12 173,18	13 108,60	33 298,69
Ghana	63,25	14,99	78,24				78,24
Gibraltar				97,89	23,99	121,88	121,88
Grecja	2 784,50	956,91	3 741,41				3 741,41
Gruzja	786,57	16,23	802,80				802,80
Gwatemala	104,86	0,00	104,86				104,86

Gwinea	31,73	0,00	31,73				31,73
Hiszpania	7 757,56	1 134,29	8 891,85	301,45	4 396,80	4 698,25	13 590,10
Holandia	9 483,71	1 621,06	11 104,77	2 622,78	19 013,30	21 636,07	32 740,84
Honduras	143,25	0,00	143,25				143,25
Indie	9 762,74	804,75	10 567,49	86,59	90,19	176,78	10 744,27
Indonezja	290,51	17,92	308,43				308,43
Irak	421,14	95,35	516,49				516,49
Iran	595,47	148,55	744,02	37,45	0,00	37,45	781,47
Irlandia	4 178,44	324,80	4 503,24	662,53	397,28	1 059,81	5 563,05
Islandia	175,14	0,00	175,14				175,14
Izrael	8 979,84	2 032,56	11 012,41	2 339,05	10 881,79	13 220,84	24 233,25
Japonia	969,69	217,06	1 186,75				1 186,75
Jemen	66,82	0,00	66,82				66,82
Jersey	71,00	0,00	71,00				71,00
Jordania	164,09	0,00	164,09				164,09
Kamerun	373,40	0,00	373,40				373,40
Kanada	3 082,77	286,85	3 369,62	89,54	0,00	89,54	3 459,16
Kazachstan	2 402,61	204,05	2 606,66				2 606,66
Kenia	190,61	0,00	190,61				190,61
Kirgistan	284,26	52,54	336,80				336,80
Kolumbia	1 029,66	30,46	1 060,12				1 060,12
Kongo	144,34	0,00	144,34				144,34
Korea Południowa	3 064,71	336,40	3 401,11	647,34	1 473,66	2 121,00	5 522,11
Kosowo	0,00	24,06	24,06				24,06
Kuba				185,76	0,00	185,76	185,76
Liban	286,93	29,41	316,34				316,34
Libia	88,58	0,00	88,58				88,58
Lichtenstein	32,40	0,00	32,40	420,18	334,20	754,38	786,78
Litwa	6 907,47	656,21	7 563,68	72,30	1 009,19	1 081,49	8 645,18
Luksemburg	317,62	0,00	317,62	11 209,96	30 847,98	42 057,94	42 375,56
Łotwa	1 077,08	214,60	1 291,68	240,27	29,96	270,23	1 561,91
Macedonia Północna	1 022,25	32,16	1 054,40				1 054,40
Malezja	88,08	0,00	88,08				88,08
Malta	95,02	0,00	95,02	2 556,45	1 743,32	4 299,77	4 394,79
Maroko	524,10	41,72	565,82				565,82
Mauritius	199,35	0,00	199,35				199,35
Meksyk	1 170,11	100,24	1 270,35				1 270,35
Mołdawia	1 366,04	87,10	1 453,14				1 453,14
Mongolia	294,49	30,45	324,94				324,94
Nepal	297,24	60,66	357,90				357,90
Niemcy	75 262,04	14 504,58	89 766,61	4 832,95	12 553,10	17 386,05	107 152,66
Nigeria	710,13	0,00	710,13				710,13
Norwegia	2 821,89	297,13	3 119,02	1 678,44	1 864,69	3 543,13	6 662,14
Nowa Zelandia	375,15	10,05	385,20				385,20

Pakistan	653,82	23,92	677,74				677,74
Panama	42,96	0,00	42,96				42,96
Peru	284,94	0,00	284,94				284,94
Portugalia	3 152,35	378,36	3 530,71	131,56	5 537,18	5 668,74	9 199,45
Republika Kostaryki	141,19	0,00	141,19				141,19
Republika Południowej Afryki	424,95	42,31	467,26				467,26
Rosja	21 585,74	1 835,42	23 421,16	59,85	0,02	59,87	23 481,03
Rumunia	5 708,58	425,51	6 134,09	230,36	0,00	230,36	6 364,45
Senegal	69,67	0,00	69,67				69,67
Serbia	1 002,56	62,50	1 065,06				1 065,06
Singapur	248,86	71,83	320,69				320,69
Słowacja	4 910,27	305,99	5 216,26	128,14	523,00	651,14	5 867,40
Słowenia	741,57	91,48	833,05				833,05
Sri Lanka	0,00	19,32	19,32				19,32
Sudan	55,70	0,00	55,70				55,70
Syria	686,26	15,13	701,39				701,39
Szwajcaria	2 063,17	281,61	2 344,78	1 134,95	339,08	1 474,03	3 818,81
Szwecja	6 625,04	984,78	7 609,82	27 845,02	2 053,56	29 898,58	37 508,40
Tadżykistan	49,75	0,00	49,75				49,75
Tajlandia	220,30	0,00	220,30				220,30
Tajwan	653,35	81,30	734,65	66,61	33,15	99,76	834,41
Tunezja	952,06	0,00	952,06				952,06
Turcja	5 322,49	428,33	5 750,82	319,26	192,88	512,14	6 262,96
Turkmenistan	155,33	22,08	177,41				177,41
Uganda	0,00	24,63	24,63				24,63
Ukraina	328 231,19	22 320,25	350 551,44	6 815,99	8 336,67	15 152,66	365 704,10
USA	9 361,33	957,04	10 318,37	1 466,30	362,62	1 828,92	12 147,29
Uzbekistan	450,89	98,50	549,39	0,00	78,98	78,98	628,37
Wenezuela	476,24	87,81	564,05				564,05
Węgry	3 077,63	320,84	3 398,47	601,77	23 658,62	24 260,39	27 658,86
Wielka Brytania - poza EOG ⁷	14 421,53	1 196,17	15 617,70	1 638,87	9 384,80	11 023,67	26 641,37
Wielka Brytania - w EOG ⁸	813,64	23,94	837,58	1 359,16	72,06	1 431,22	2 268,80
Wietnam	6 291,29	1 531,42	7 822,70				7 822,70
Włochy	16 613,14	2 225,61	18 838,75	1 123,27	2 875,39	3 998,66	22 837,41
Zjednoczone Emiraty Arabskie				152,01	0,00	152,01	152,01
Suma:	727 896,43	73 180,00	801 076,43	92 208,66	201 176,57	293 385,23	1 094 461,67

⁷ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

⁸ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Miejscowość	Osoba Fizyczna				Suma:		Osoba Prawna				Suma:		Suma	Suma
	Lokale mieszkalne (w m ²)		Lokale użytkowe (w m ²)		Powierzchnia m ²	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne (w m ²)		Lokale użytkowe (w m ²)		Powierzchnia m ²	Liczba wpisów		
Gdańsk	14 825,73	263	1 538,16	48	16 363,90	311	809,75	11	11 780,67	26	12 590,42	37	28 954,32	348
Gdynia	4 462,44	80	392,85	11	4 855,29	91	80,00	1	88,00	1	168,00	2	5 023,29	93
Gorzów Wielkopolski	7 031,35	126	173,17	8	7 204,52	134	0,00	0	146,13	2	146,13	2	7 350,65	136
Kraków	74 234,27	1365	6 376,45	241	80 610,72	1606	5 685,57	79	13 264,07	54	18 949,64	133	99 560,35	1739
Łódź	26 012,91	526	2 018,34	67	28 031,25	593	2 622,00	45	714,08	11	3 336,09	56	31 367,33	649
Poznań	25 331,20	455	2 681,54	93	28 012,74	548	2 077,71	34	4 949,54	16	7 027,25	50	35 039,99	598
Szczecin	7 428,71	129	1 499,33	47	8 928,04	176	1 488,34	20	7 719,52	12	9 207,86	32	18 135,91	208
Świnoujście	4 388,55	87	2 278,89	74	6 667,44	161	268,80	5	340,48	5	609,28	10	7 276,72	171
Warszawa	143 075,30	2555	25 560,59	854	168 635,89	3409	58 559,93	1155	68 196,39	226	126 756,32	1381	295 392,21	4790
Wrocław	69 273,50	1246	8 671,99	280	77 945,48	1526	4 359,40	48	36 859,27	125	41 218,67	173	119 164,15	1699
Zakopane	115,49	2	37,93	1	153,42	3							153,42	3
Suma:	376 179,44	6834	51 229,25	1724	427 408,69	8558	75 951,49	1398	144 058,16	478	220 009,65	1876	647 418,34	10434

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	art. 8 ust 1 pkt 1	art. 8 ust 1 pkt 1a	art. 8 ust 1 pkt 2	art. 8 ust 1 pkt 3	art. 8 ust 1 pkt 4	art. 8 ust 2	art. 8 ust 2a pkt 2a	Suma:
Afganistan	5			2				7
Albania	6		5	1		2		14
Algieria	8	1						9
Arabia Saudyjska	2					4		6
Argentyna	8			1				9
Armenia	37	1	13	4	1	1		57
Australia	7			2	1			10
Austria	1					626		627
Autonomia Palestyńska			1					1
Azerbejdżan	42	2						44
Bangladesz	2			1		6		9
Belgia						608		608
Benin	1							1
Bezpaństwowiec	1							1
Białoruś	1336	50	46	29	3	46		1510
Boliwia	4							4
Bośnia i Hercegowina	1	1	2					4
Brazylia	43	5	3	11				62
Bułgaria			1			134		135
Chile	6							6
Chiny	198	30	30	5	1	30		294
Chorwacja						62		62
Cypr						914		914
Czarnogóra	1	1						2
Czechy			1	1		695		697
Dania						164		164
Egipt	23	1	5	8		2		39
Ekwador	4							4
Estonia						64		64
Filipiny	15							15
Finlandia						108		108
Francja						898		898
Ghana	3							3
Gibraltar						9		9
Grecja	1		1			88		90
Gruzja	18		2	1		4		25
Gwatemala	2							2

Gwinea	1						1
Hiszpania						451	451
Holandia	10		1			1280	1291
Honduras	2						2
Indie	157	7	8	11		9	192
Indonezja	5	1		1			7
Irak	9	1	2	1			13
Iran	12	3				9	24
Irlandia						244	244
Islandia						4	4
Izrael	231	55	1			112	399
Japonia	22		3	4		2	31
Jemen	1						1
Jersey	1						1
Jordania	4		1				5
Kamerun	6		2				8
Kanada	55	1				6	62
Kazachstan	45	2	4	3		2	56
Kenia	2						2
Kirgistan	6	1					7
Kolumbia	21						21
Kongo	3						3
Korea Południowa	48	3	6	2		71	130
Kosowo				3			3
Kuba			2			2	4
Kuwejt						12	12
Liban	6	1		2		2	11
Libia	2			1			3
Lichtenstein						31	31
Litwa						301	301
Luksemburg						1148	1148
Łotwa						69	69
Macedonia Północna	15			3			18
Malezja	2						2
Malta						128	128
Maroko	9	1		3			13
Mauritius	3						3
Meksyk	23	1		2			26
Mołdawia	25	1		1			27
Mongolia	5		3	2			10
Nepal	5	1	1				7
Niemcy	2				4	5887	5893
Nigeria	11		1	1			13
Norwegia						168	168
Nowa Zelandia	8						8

Pakistan	10	1	5	1				17
Panama	1							1
Peru	5							5
Portugalia						159	1	160
Republika Kostaryki	2			1				3
Republika Południowej Afryki	11			1		2		14
Rosja	418	21	10	26	1	16		492
Rumunia						204		204
Senegal	1							1
Serbia	18			4				22
Singapur	4							4
Słowacja						330		330
Słowenia						26		26
Sri Lanka		1						1
Sudan	1							1
Syria	11	1	11	1				24
Szwajcaria						167		167
Szwecja	3				1	970		974
Tadżykistan	1							1
Tajlandia	3					4		7
Tajwan	12	1		2		3		18
Tunezja	16		3	7				26
Turcja	103	5	20	11	1	39		179
Turkmenistan	3	1				1		5
Ukraina	6199	212	151	109	15	412		7098
USA	163	6	4	11	6	72		262
Uzbekistan	9	1	2			1		13
Wenezuela	11			1				12
Węgry						230		230
Wielka Brytania - poza EOG ⁹	291	14	5	15	4	204		533
Wielka Brytania - w EOG ¹⁰						51	1	52
Wietnam	116	12	66	9		4		207
Włochy	1					733	1	735
Zjednoczone Emiraty Arabskie	1					1		2
Suma:	9946	447	421	306	38	18032	3	29193

⁹ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

¹⁰ Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	5	41	46	4,24	292,25	296,49
KUJAWSKO-POMORSKIE	3	15	18	8,54	67,66	76,19
LUBELSKIE	1	14	15	7,93	78,56	86,49
LUBUSKIE	2	12	14	10,77	57,46	68,23
ŁÓDZKIE		34	34		266,77	266,77
MAŁOPOLSKIE	4	36	40	5,64	325,26	330,90
MAZOWIECKIE	8	100	108	65,99	812,53	878,53
OPOLSKIE	3	14	17	11,04	92,38	103,42
PODKARPACKIE		11	11		38,43	38,43
PODLASKIE	1	5	6	0,57	8,32	8,89
POMORSKIE	4	26	30	0,69	1 581,08	1 581,78
ŚLĄSKIE	7	53	60	6,48	547,12	553,60
ŚWIĘTOKRZYSKIE		6	6		9,09	9,09
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2	12	14	2,26	2 806,02	2 808,28
WIELKOPOLSKIE	4	49	53	8,42	407,86	416,28
ZACHODNIOPOMORSKIE	8	15	23	405,31	4 370,47	4 775,77
Suma:	52	443	495	537,88	11 761,25	12 299,14

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	75,01	457,15	532,16
Belgia	0,56	18,87	19,43
Białoruś	0,03	0,15	0,17
Cypr		626,33	626,33
Czechy	0,41	158,98	159,39
Dania		91,36	91,36
Estonia		9,69	9,69
Finlandia		5,23	5,23
Francja	5,76	42,05	47,81
Hiszpania	1,50		1,50
Holandia	1,89	8 749,32	8 751,21
Irlandia		0,48	0,48
Izrael		5,99	5,99
Korea Południowa		51,61	51,61
Kuwejt		8,10	8,10
Lichtenstein		51,69	51,69
Litwa		8,91	8,91
Luksemburg		903,97	903,97
Malta		42,97	42,97
Niemcy	430,29	279,23	709,52
Norwegia		3,88	3,88
Portugalia		22,04	22,04
Rumunia	0,13		0,13
Słowacja	0,35	0,89	1,24
Szwajcaria	0,23	32,99	33,22
Szwecja	3,74	5,17	8,92
Tajlandia		0,21	0,21
Turcja		0,31	0,31
Ukraina	0,22	0,37	0,59
USA		1,85	1,85
Węgry	0,67	4,92	5,60
Wielka Brytania - poza EOG ¹¹		18,40	18,40
Wielka Brytania - w EOG ¹²		15,56	15,56
Wietnam	0,02	0,27	0,29
Włochy	17,06	142,31	159,37
Suma:	537,88	11 761,25	12 299,14

¹¹ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

¹² Dotyczy transakcji do dnia 31 grudnia 2020 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii będącej wówczas członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE		64,46	64,46
KUJAWSKO-POMORSKIE		6,68	6,68
LUBELSKIE		0,57	0,57
LUBUSKIE		42,32	42,32
ŁÓDZKIE		128,78	128,78
MAZOWIECKIE	1,00	28,68	29,68
PODKARPACKIE	10,65		10,65
PODLASKIE		1 101,21	1 101,21
POMORSKIE	0,45	2,17	2,62
ŚLĄSKIE		0,31	0,31
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2,04	2 768,95	2 770,99
WIELKOPOLSKIE	5,21	12,91	18,12
ZACHODNIOPOMORSKIE	184,91	4 004,22	4 189,13
Suma:	204,26	8 161,26	8 365,52

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia ha		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Austria	7,53	188,91	196,45
Belgia		0,01	0,01
Cypr		262,83	262,83
Czechy		10,12	10,12
Dania		69,85	69,85
Estonia		0,76	0,76
Francja	5,19	0,31	5,50
Holandia		7 449,34	7 449,34
Luksemburg		1,21	1,21
Niemcy	189,03	82,28	271,30
Rumunia	0,13		0,13
Szwecja	0,02		0,02
Wielka Brytania - poza EOG ¹³		0,59	0,59
Włochy	2,35	95,04	97,39
Suma:	204,26	8 161,26	8 365,52

¹³ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędącej już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

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

Województwo	Liczba wpisów		Suma:	Powierzchnia m ²		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna		Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
DOLNOŚLĄSKIE	2	5	7	69,38	9 959,68	10 029,05
KUJAWSKO-POMORSKIE		1	1		4 071,19	4 071,19
LUBELSKIE		1	1		244,52	244,52
LUBUSKIE		2	2		875,08	875,08
ŁÓDZKIE		2	2		30 188,93	30 188,93
MAŁOPOLSKIE	1	6	7	76,55	2 326,14	2 402,69
MAZOWIECKIE	5	19	24	2 106,52	35 262,87	37 369,40
OPOLSKIE	1	1	2	55,40	1 155,50	1 210,90
PODKARPACKIE		1	1		29,17	29,17
PODLASKIE		1	1		246,28	246,28
POMORSKIE	3	6	9	371,97	14 164,52	14 536,49
ŚLĄSKIE	2	6	8	226,22	23 840,81	24 067,03
WARMIŃSKO-MAZURSKIE		1	1		50,10	50,10
WIELKOPOLSKIE	1	1	2	14,60	224,78	239,38
ZACHODNIOPOMORSKIE	2	5	7	288,29	3 284,68	3 572,97
Suma:	17	58	75	3 208,93	125 924,26	129 133,19

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

Kraj/terytorium pochodzenia nabywcy	Powierzchnia m ²		Suma:
	Osoba Fizyczna	Osoba Prawna	
Białoruś	117,57		117,57
Chiny	77,31		77,31
Cypr		44 170,48	44 170,48
Czechy	178,76	287,50	466,26
Francja		2 003,60	2 003,60
Hiszpania		70,94	70,94
Holandia		4 476,69	4 476,69
Indie	9,40		9,40
Irak	111,18		111,18
Islandia		119,39	119,39
Kanada	182,24		182,24
Lichtenstein		1 325,40	1 325,40
Litwa		2 362,93	2 362,93
Luksemburg		15 050,51	15 050,51
Łotwa	260,16		260,16
Malta		49,80	49,80
Niemcy	28,13	228,76	256,89
Rosja	107,10		107,10
Słowacja	47,46		47,46
Szwajcaria	276,94	2 905,79	3 182,73
Szwecja	14,60	658,53	673,13
Ukraina	55,40		55,40
Węgry	1 682,70		1 682,70
Wielka Brytania - poza EOG ¹⁴		43 351,87	43 351,87
Włochy	59,98	8 862,07	8 922,05
Suma:	3 208,93	125 924,26	129 133,19

UWAGA:

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

¹⁴ Dotyczy transakcji od dnia 1 stycznia 2021 r., w których nabywca to podmiot z Wielkiej Brytanii niebędący już członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

PODSUMOWANIE

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

W 2022 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło łącznie **1 375** wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości (promes). W porównaniu z rokiem 2021 odnotowano ok. **25%** wzrost liczby wniosków, które wpłynęły do Ministra.

W 2022 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **729** zezwoleń na nabycie **1 021** nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **55,3008** ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2022	osoby fizyczne	723	53,1200
	osoby prawne	5	2,0000
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	1	0,1808
	Razem	729	55,3008

W ramach ww. liczby **729** zezwoleń **149** zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni **29,63** ha. Wśród **149** zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych **19** zezwoleń dotyczyło nieruchomości *stricte* leśnych o łącznej powierzchni **7,15** ha.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2022	osoby fizyczne	149	29,63
	Razem	149	29,63

Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 2018-2022

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2022	729	55
2021	598	46
2020	429	45
2019	470	54
2018	241	26

W 2022 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał **261 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 15 929,40 m²** na rzecz obywateli spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej.

W omawianym roku wydano **11 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach**, w tym 9 zezwoleń dotyczyło udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi **121,04 ha** nieruchomości położonych w Polsce oraz 2 zezwolenia dotyczyły udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych o powierzchni **289,34 m²**.

Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych wydane w latach 2018-2022

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółek z siedzibą w Polsce (w ha)
2022	11	121
2021	11	222
2020	26	159
2019	20	136
2018	5	7

W 2022 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał **138 decyzji odmawiających** udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali oraz akcji i udziałów.

W ramach wymienionej liczby, decyzje negatywne zostały wydane z powodu niewykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, braku spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia (np. udokumentowania źródeł pochodzenia środków finansowych na nabycie nieruchomości lub niedostarczenie dokumentów niezbędnych do wydania pozytywnego rozstrzygnięcia) bądź w przypadku, gdy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca mogłoby spowodować zagrożenie obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 1 decyzję odmowną wydano z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Obrony Narodowej oraz 1 decyzję z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Analizując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu należy stwierdzić, że analogicznie do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Powierzchnia nabytych przez tę grupę cudzoziemców nieruchomości gruntowych w roku 2022 r. stanowi prawie **95 %** powierzchni wszystkich nabytych nieruchomości gruntowych. Przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim nieruchomości gruntowe przeznaczone pod inwestycje gospodarcze nabywane przez przedsiębiorców, a także na cele stałego zamieszkania na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich EOG, którzy żyją i pracują w Polsce.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż w 2022 r. zostały zarejestrowane transakcje, mocą których cudzoziemcy zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie, nabyli:

- na podstawie **13 066** transakcji nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni **12 823,95 ha** (w tym 2 268 transakcje dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 5 119,87 ha),
- na podstawie **17 442** transakcji lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **1 094 461,67 m²**.

W 2022 r. zarejestrowano **570** transakcji kapitałowych, a wśród nich dodatkowo:

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

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

W omawianym roku sprawozdawczym odnotowano transakcje dotyczące nabycia przez cudzoziemców ogółu praw i obowiązków, akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni **8 365,52 ha**.

Na wzrost nabycia w ostatnich latach nieruchomości, jak również akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce wpływ miało m.in. zakończenie okresów przejściowych dotyczących nabywania tego rodzaju nieruchomości przez podmioty pochodzące z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej oraz fakt, iż Polska jest krajem popularnym i atrakcyjnym w sensie biznesowym. Należy to również łączyć z konfliktem zbrojnym na terytorium Ukrainy i migracją obywateli tego państwa do Polski.

Prowadzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabytych i objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem oraz bez obowiązku uzyskania zezwolenia powinny pozwalać na monitorowanie tendencji w tym zakresie oraz analizę skali zainteresowania poszczególnych grup podmiotów (osób fizycznych oraz przedsiębiorców reprezentujących zagraniczny kapitał) nabywaniem konkretnych rodzajów nieruchomości oraz stopnia zainteresowania takimi nieruchomościami w poszczególnych województwach. Prowadzone rejestry to baza danych zawierająca w szczególności informacje dotyczące nieruchomości nabytych przez cudzoziemców oraz dane spółek, w których cudzoziemcy nabyli lub objęli akcje lub udziały. Dane te wynikają z nadesłanych aktów notarialnych oraz postanowień sądowych, a także uzyskiwane są w toku prowadzonych przez organ czynności wyjaśniających.

W 2022 r. do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wpłynęło **35 258** dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. Na podstawie tego dokonano **31 078** wpisów do rejestrów, tj. **30 508** wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oraz **570** wpisów z zakresu nabycia ogółu praw i obowiązków oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Zakończono ad acta **13 866** dokumentów, z czego **9 481** w zakresie obrotu kapitałowego i **4 385** dotyczących nabycia nieruchomości.

Pozyskiwanie informacji od 1 stycznia 2017 r. o określonych zdarzeniach prawnych, których stroną jest cudzoziemiec w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz rozszerzenie katalogu dokumentów, do przesyłania których zostali zobowiązani notariusze i organy administracji publicznej, pozytywnie wpłynęło na pewność obrotu gospodarczego. Powyższe spowodowało, iż dane wprowadzane do rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych przez cudzoziemców, dokładniej oddają rzeczywisty poziom zainteresowania cudzoziemców nieruchomościami położonymi na terytorium Polski oraz ich udział w polskim rynku kapitałowym.

Przedstawiając Wysokiej Izbie Sprawozdanie z realizacji w 2022 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r.
o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwracam się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie.

Minister

Spraw Wewnętrznych i Administracji

MINISTER
SPRAW WEWNĘTRZNYCH
I ADMINISTRACJI

Mariusz Kamiński

Mariusz Kamiński