

PURCHASE OF REAL ESTATE BY FOREIGNERS IN POLAND

MAREK PIOTROWSKI

Mgr. Marek Piotrowski, Doktorant UMB, +48 508027109,
marek_piotrowski@vp.pl

Abstract

The trade of properties in Poland to the benefit of foreign entities in recent years has been undergoing significant changes. Poland's accession to European Union and the necessity to adjust Polish Legislation to European regulations were of utmost importance. Currently applied restrictions in property purchase by foreigners concern mainly properties located in borderland and agricultural and forest properties. Regulations of law distinguish two categories of foreigners. The first category includes citizens or entrepreneurs from member countries of European Economic Area and Swiss Confederation, who, as a rule, are allowed to purchase properties without a permit, with just a few exceptions. The second category includes other foreigners, who are obliged to obtain a permit to purchase a property, apart from a list of exceptions indicated by a legislator. Foreigners purchased 17 thousand hectare of land properties in total within recent 5 years, with only 2800 hectare of agricultural and forest properties, which constitutes nearly 17% of all properties purchased. It implies that foreigners purchase properties mainly with the purpose of residency or so that they serve as business investments. In view of the above, it shall be depicted that, prognosis stating that Polish land properties are purchased by foreigners in large amounts have not been proved¹.

Key words: purchase, properties, foreigners

Wprowadzenie

Celem artykułu jest analiza danych statystycznych wymagań, którym obcokrajowiec powinien sprostać nabywając nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wykorzystano w tym celu dane publikowane w corocznych sprawozdaniach ministra spraw wewnętrznych z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Obrót polskimi nieruchomościami na rzecz podmiotów zagranicznych ulegał w ostatnich latach znacznej liberalizacji będącej implikacją dostosowywania polskiego prawodawstwa do prawa wspólnotowego m.in. w kwestii swobodnego przepływu osób, usług, towarów i kapitału. Obostrzenia w nabywaniu przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce dotyczą obecnie przede wszystkim nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz nieruchomości leśnych i rolnych. W odniesieniu do cudzoziemców pochodzących z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (kraje Unii Europejskiej, Islandia, Norwegia, Lichtenstein) oraz Konfederacji Szwajcarskiej w nabywaniu nieruchomości położonych na terytorium RP zastosowano zasadę swobody². Pozostali cudzoziemcy zobowiązani są do ubiegania się o zezwolenie na nabycie nieruchomości (poza listą wyjątków wskazanych przez ustawodawcę), które wydawane jest w drodze decyzji administracyjnej przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji³.

¹ <http://www.farmer.pl/finanse/bedzie-nowelizacja-ustawy-o-nabywaniu-nieruchomosci-przez-cudzoziemcow,57535.html>

² Jedynie w wyjątkowych przypadkach ustawodawca wskazuje na konieczność ubiegania się o zezwolenie.

³ <http://www.bisztrai.com/lang/pl/nabywanie-nieruchomosci-przez-cudzoziemcow-w-polsce/>

1.Podstawy prawne nabywania nieruchomości w Polsce przez obcokrajowców

Głównym aktem prawnym regulującym proces nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce jest ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁴ (dalej: „ustawa o nnc”), nowelizowana w marcu 1996 r.⁵ Została ona uchwalona w czasie burzliwych dla Polski wydarzeń i towarzyszącym im skrajnym nastrojom o charakterze politycznym i społecznym. Poprzedzało ją m.in. odzyskanie niepodległości (11 listopada 1918 r.), uchwalenie Małej Konstytucji (20 lutego 1919 r.) oraz podpisanie traktatu wersalskiego, który wprowadził nowy ład polityczny w Europie (28 czerwca 1919 r.). Ustawa miała służyć jako instrument kontroli w nabywaniu nieruchomości przez podmioty zagraniczne, przeciwdziałając koncentracji ziem w rękach obcych⁶.

Przełomową zmianę w przepisach dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców wniosła ustawa z dnia 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy - Ordynacja podatkowa - w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej⁷. Ów proces dostosowania miał na celu nie tylko przekształcenie polskiego prawa, tak aby było ono spójne z prawem unijnym, ale również zachęcenie cudzoziemców do prowadzenia różnego rodzaju inwestycji na terytorium RP. Kolejnym aktem prawnym wprowadzającym niezwykle istotne zmiany w zakresie nabywania nieruchomości była ustawa o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej z 20 lutego 2004 r., która znacząco wpłynęła na dalszy proces liberalizacji polskiego ustawodawstwa⁸.

Podkreślenia wymaga fakt, iż ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zawiera autonomiczną, stworzoną na własne potrzeby definicję cudzoziemca, będącego stroną postępowania administracyjnego przeprowadzanego w celu uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, co oznacza, że definicji tej nie stosuje się do ograniczeń wynikających z przepisów innych aktów prawnych⁹. Na gruncie jej wykładni status cudzoziemca oprócz osób fizycznych przyznano również jednostkom organizacyjnym, co stanowi odmienną względem polskich rozwiązań prawnych¹⁰.

Zgodnie z przepisami ustawy do grupy podmiotów posiadających status cudzoziemca należą: osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego; osoby prawne mające siedzibę za granicą; spółki osób nieposiadających osobowości prawnej, mające siedzibę za granicą, utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych oraz spółki handlowe nieposiadające osobowości prawnej mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione powyżej¹¹.

⁴ Zob. Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U.1920 Nr 31 poz. 178.

⁵ Zob. Ustawa z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U. z 1996 r. Nr 46, poz. 198.

⁶ http://www.humanitas.edu.pl/resources/upload/dokumenty/Wydawnictwo/Zarzadzanie_zeszyt/Zarz%202_2013%20podzielone/Zloto.pdf

⁷ Zob. Ustawa z dnia 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy - Ordynacja podatkowa - w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej Dz.U. z 2001 r. Nr 19, poz. 166.

⁸ Dz.U. z 2004 r. Nr 49, poz. 466

⁹ F. Hartwich, Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców, Bydgoszcz 2010, s. 33.

¹⁰ file:///C:/Users/Dom/Downloads/15-MUCHA%20JOANNA%20(1).pdf

¹¹ Zob. Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U.1920 Nr 31 poz. 178.

Niezwykle istotny jest także sam podział kategorii cudzoziemców, wyodrębniony w ustawie. Do pierwszej z nich należą obywatele lub przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, którzy co do zasady mogą nabywać nieruchomości bez zezwolenia. Natomiast drugą grupę tworzą pozostali cudzoziemcy, na których ciąży obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości¹². „W tenże sposób doprowadzono do zróżnicowania statusu cudzoziemców, w związku z różnym stopniem ich uprzywilejowania”¹³.

2. Nabywanie nieruchomości przez obywateli państw UE

W związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej niezwykle istotna pozostaje kwestia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, w tym także z Unii Europejskiej. Sam fakt odmienności ich sytuacji podkreśla sama ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która zawiera odrębne przepisy dotyczące nabywania nieruchomości przez tę kategorię podmiotów¹⁴.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców zawiera się w ramach swobodnego przepływu kapitału, które regulowane jest w ramach TFUE, którego artykuł 63 wyraża zakaz wszelkich ograniczeń w przepływie kapitału między państwami członkowskimi oraz pomiędzy państwami członkowskimi a innymi państwami. Przez swobodny przepływ kapitału należy rozumieć m.in. zakup nieruchomości, udziałów, akcji i obligacji. Przepływem kapitału są także inwestycje bezpośrednie: zakładanie przedsiębiorstw lub przystępowanie do już istniejących, a także inwestycje w nieruchomości polegające zwłaszcza na nabyciu prawa własności, użytkowania wieczystego, służebności gruntowej nieruchomości. Należy podkreślić, iż zagwarantowane prawem europejskim swobody (w tym również swoboda przepływu kapitału) w przypadku zaistnienia zagrożenia dla porządku publicznego, zdrowia publicznego i bezpieczeństwa publicznego mogą zostać ograniczone. Wymagane jest przy tym, aby ograniczenie stosowane przez państwo członkowskie nie utrudniało zakupu i było proporcjonalne¹⁵. Nie chodzi tu tylko o równe traktowanie przedsiębiorców polskich i przedsiębiorców Unii Europejskiej w ramach nabywania nieruchomości w naszym kraju. Istotne jest także, że została uwzględniona zasada Unii Europejskiej, w ramach której Polska nie może faworyzować (wyróżniać) w uprawnieniach i obowiązkach obywateli innych państw Unii Europejskiej w nabywaniu nieruchomości. Chodzi więc przede wszystkim o zakaz wprowadzania warunków pogarszających sytuację innych państw członkowskich. Nie dotyczy to ustalonych ograniczeń przejściowych, wynegocjowanych przez Polskę (nabycie drugich domów, nieruchomości rolnych i leśnych)¹⁶.

Zatem bezsprzecznie można uznać, iż cudzoziemcy z krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego (Unii Europejskiej, Islandii, Norwegii i Lichtensteinu) oraz Konfederacji Szwajcarskiej mają zdecydowanie korzystniejsze perspektywy na nabycie nieruchomości w Polsce. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców obywatele powyższych krajów mają obowiązek do dnia 01 maja 2016 r. (okres 12 lat od uzyskania przez Polskę członkostwa w UE) uzyskać zezwolenie polskiego Ministra Spraw Wewnętrznych tylko w przypadku nabywania nieruchomości rolnych lub leśnych, natomiast nabycie nieruchomości innych niż ww. nie wymaga zezwolenia. Z przytoczonego

¹² B. Wierzbowski, *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2010, s. 175.

¹³ file:///C:/Users/Dom/Downloads/15-MUCHA%20JOANNA%20(1).pdf

¹⁴ http://www.humanitas.edu.pl/resources/upload/dokumenty/Wydawnictwo/Zarzadzanie_zeszyt/Zarz%202_2013%20podzielone/Zloto.pdf

¹⁵ Skoczylas J., Szlęzak E., *Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców*, Warszawa 2010, s. 316-317.

¹⁶ Skoczylas J., Szlęzak E., *Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców*, Warszawa 2010, s. 26.

przepisu wynika również, iż nie wymaga zezwolenia nabywanie lub obejmowanie przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce, także w przypadku gdy są to nieruchomości rolne lub leśne.

3. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę.

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia omówione zostały w art. 8 ust. 1 omawianej ustawy. Zgodnie z przywołanym przepisem nie wymaga uzyskania zezwolenia¹⁷:

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym bądź udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
- nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią będą wspólność ustawową małżonków;
- nabycie nieruchomości w drodze umowy ze zbywcą, jeżeli w dniu nabycia cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
- nabycie przez osobę prawną lub spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną przez cudzoziemców, na cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- nabycie lub objęcie przez bank z siedzibą na terytorium Polski kontrolowany przez cudzoziemców, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych akcji lub udziałów w spółce, która jest lub stanie się w wyniku nabycia jej udziałów lub akcji cudzoziemcem i jest jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości wskazane powyżej nie mają zastosowania, w przypadku gdy przedmiotem nabycia są nieruchomości położone w strefie nadgranicznej oraz grunty rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha¹⁸.

¹⁷ <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

¹⁸ <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

4. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce – analiza danych statystycznych

W 2014 r. Minister Spraw Wewnętrznych wydał łącznie 273 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1 036,35 ha¹⁹.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2014	osoby fizyczne	163	147,92
	osoby prawne	108	888,43
	przedstawicielstwa dyplomatyczne	2	0,14
	Razem	273	1 036,35

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 82;

W ramach tych 273 zezwoleń 166 z nich dotyczyło nieruchomości rolnych oraz leśnych²⁰ o łącznej powierzchni 1 029,74 ha. Wśród 166 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych 38 zezwoleń dotyczyło nieruchomości wyłącznie leśnych o powierzchni 214,76 ha²¹.

Zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych lub leśnych			
Rok	Liczba zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
2014	osoby fizyczne	58	141,31
	osoby prawne	108	888,43
	Razem	166	1 029,74

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 82;

W latach 1990-2014 cudzoziemcy uzyskali 24 739 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w Polsce o łącznej powierzchni ok. 51996 ha²².

W roku 2014 r. Minister Spraw Wewnętrznych wydał łącznie 70 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych o łącznej powierzchni 4 220,16 m² na rzecz obywateli spoza EOG²³.

¹⁹ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 82

²⁰ Niektóre nieruchomości występowały zarówno w charakterze rolnym oraz leśnym.

²¹ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 82

²² Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 82.

Zezwolenia na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości			
Rok	Ilość zezwoleń		Powierzchnia nieruchomości posiadanych przez spółki będące właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości (w ha)
2014	osoby fizyczne	12	10,44
	osoby prawne	4	13,17
	Razem	16	23,61

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 84;

Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w latach 1996-2014 cudzoziemcy otrzymali 3362 zezwolenia w odniesieniu do 56 387 ha nieruchomości gruntowych²⁴.

W analizowanym roku Minister Spraw Wewnętrznych wydał 68 decyzji odmawiających udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (w tym lokali)²⁵, nie wydano natomiast żadnej decyzji odmownej dotyczącej wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie udziałów lub akcji²⁶.

W latach 1990–2014 minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał łącznie 3 778 decyzji odmownych przy liczbie ponad 28 tys. zezwoleń, stanowi to ok. 13 % wszystkich decyzji w tym zakresie²⁷.

Analizując dane dotyczące ilości skarg składanych przez cudzoziemców na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych do sądów administracyjnych w latach 1991 – 2014 zaskarżono mniej niż 0,5 % decyzji²⁸.

²³ 16 zezwoleń dotyczyło nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystym nieruchomości położonych w Polsce. W ramach wymienionej liczby cudzoziemcy otrzymali zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających na terenie Polski 23,61 ha nieruchomości. W ramach wskazanej ogólnej liczby zezwoleń na nabycie (objęcie) udziałów lub akcji, 6 zezwoleń dotyczyło objęcia udziałów lub akcji w spółce posiadającej nieruchomości rolne o powierzchni 11,15 ha, Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 84.

²⁴ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 84.

²⁵ Podstawą wydania decyzji odmownych było najczęściej: niewykazanie przez cudzoziemca, że zachodzą okoliczności uzasadniające jego trwałe więzi z Polską, bądź brak spełnienia innych ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia; sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (wydano 14 decyzji odmownych z uwagi na sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi). Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 85-86.

²⁶ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 85.

²⁷ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 86.

Porównując szczegółowe dane dotyczące skali nabywania nieruchomości przez cudzoziemców należy stwierdzić, że w odniesieniu do lat ubiegłych największe zainteresowanie nabyciem nieruchomości w Polsce wykazują cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Z danych zgromadzonych w rejestrach prowadzonych przez Ministra od 1999 r. wynika, że do końca 2014 r. cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 52 958,38 ha, co stanowi niecałe 0,17 % powierzchni całego kraju²⁹. Wobec powyższego nie potwierdziły się sygnalizowane wcześniej obawy, co do masowego wykupu polskich ziem.

5 Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców spoza UE

Zezwolenia wymaga w szczególności nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w drodze umowy: sprzedaży, zamiany, darowizny, zniesienia współwłasności, działu spadku, zbycia spadku. Zezwolenia wymaga także nabycie nieruchomości na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracji, np.: orzeczenia o zniesieniu współwłasności lub dziale spadku oraz o nabyciu nieruchomości w drodze zasiedzenia, jak również w drodze dziedziczenia na podstawie testamentu. Oznacza to, że cudzoziemiec, który otrzymał spadek z nieruchomością na podstawie testamentu na nabycie tej nieruchomości musi uzyskać zezwolenie MSWiA³⁰. Zezwolenia wymaga również nabycie przez cudzoziemca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które jest specyficznym prawem, zbliżonym do prawa własności, jednakże jest ograniczone w czasie (może przysługiwać przez okres nie dłuższy niż 99 lat)³¹.

Warunkiem uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości jest wykazanie, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa oraz, iż zachodzą okoliczności potwierdzające więź danej osoby z Polską, a w szczególności³²:

- posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem polskim,
- posiadanie zezwolenia na zamieszkanie na czas oznaczony, zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich,
- członkostwo w zarządzie przedsiębiorstwa mającego siedzibę na terytorium Polski,
- wykonywanie na terytorium Polski działalności gospodarczej lub rolniczej zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Tego typu rozwiązania mają na celu zapewnienie ochrony interesu państwa oraz praw obywateli polskich³³.

Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca nie może przekroczyć 0,5 ha. Wyjątek stanowi sytuacja w której cudzoziemiec wykonuje na terytorium Polski działalność gospodarczą. Wówczas wskazana powyżej powierzchnia może być większa, jednak

²⁸ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 86

²⁹ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015 s. 87

³⁰ http://www.yourpoland.pl/a112_nabywanie-nieruchomosci-przez-obywateli-panstw-spoza-ue.html

³¹ http://www.yourpoland.pl/a112_nabywanie-nieruchomosci-przez-obywateli-panstw-spoza-ue.html

³² Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz. U. z 2014 r. poz. 1380, z 2015 r. poz. 1433, art. 1a

³³ file:///C:/Users/Dom/Downloads/15-MUCHA%20JOANNA%20(1).pdf

nie powinna przekraczać rzeczywistych potrzeb wynikających z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej.

To dalece niesprecyzowane kryterium daje możliwość organowi administracji wkraczać w sferę swobody przedsiębiorczości, arbitralnie rozstrzygając, jaka zdaniem organu jest odpowiednia powierzchnia nieruchomości dla charakteru działalności gospodarczej wykonywanej przez cudzoziemca. Nie jest to jednak katalog zamknięty, a więc cudzoziemiec może również w inny sposób argumentować istnienie jego więzi z Polską. Może się jednak zdarzyć sytuacja, w której nawet jeżeli Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji byłby skłonny uznać, że dany cudzoziemiec spełnia powyżej określone przesłanki, to jednak będzie zmuszony wydać decyzję odmowną. Jest to konsekwencją tego, że Minister ów jest związany ewentualnym sprzeciwem Ministra Obrony Narodowej (względnie również sprzeciwem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, gdy chodzi o nabycie nieruchomości rolnych). O wypowiedzenie się w kwestii ewentualnego sprzeciwu do MON czy MRiRW występuje bezpośrednio Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji po otrzymaniu wniosku cudzoziemca o wydanie zezwolenia. Należy przy tym pamiętać, że sprzeciw wyrażany jest w formie postanowienia i podlega odrębnemu zaskarżeniu w drodze wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy (gdyż organem rozpoznającym sprawę w I instancji jest minister). Co w praktyce oznacza, że w razie otrzymania odpisu postanowienia o sprzeciwie, cudzoziemiec nie powinien czekać na wydanie przez MSWiA decyzji odmownej i dopiero ją skarżyć, lecz w terminie 7 dni od otrzymania sprzeciwu zaskarżyć rzeczne postanowienie MON (MRiRW), składając wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy w trybie art. 106 § 5 oraz 129 § 3 KPA w związku z art. 144 KPA³⁴.

Zezwolenie na nabycie nieruchomości jest ważne dwa lata od dnia wydania, co w praktyce oznacza konieczność nabycia nieruchomości przez cudzoziemca w przeciągu okresu na który otrzymał zezwolenie. Jeżeli w tym czasie akt nabycia nie zostanie dokonany, wówczas zezwolenie utraci moc prawną. Termin ważności nie podlega zawieszeniu ani przedłużeniu. Nie ma natomiast ograniczeń co do ilości składania nowych wniosków. Wniosek o przedłużenie ważności zezwolenia dotyczącego tej samej nieruchomości może być rozpatrzony jako nowy wniosek. Termin ten liczy się od wydania pozytywnej decyzji przez ministra spraw wewnętrznych i administracji³⁵.

Nabycie przez cudzoziemca nieruchomości bez ważnego zezwolenia z punktu prawnego jest nieważne, czyli nieskuteczne.

Omawiając proceduralne aspekty nabywania nieruchomości przez cudzoziemców nie można pominąć instytucji promesy. Promesa, inaczej przyrzeczenie wydania zezwolenia, to oświadczenie woli organu administracji publicznej, w której zobowiązuje się on do zachowania w określony sposób, pod warunkiem że odbiorca tego przyrzeczenia spełni określone prawem warunki³⁶. Ma ona charakter autonomiczny, niezależny od zezwolenia. Promesa wydawana jest tak jak zezwolenie w formie decyzji administracyjnej, ma ona także charakter uznaniowy. Organem właściwym do wydania promesy jest Minister Spraw Wewnętrznych, po uprzednim przeprowadzeniu postępowania administracyjnego – jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a co do nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie także minister do spraw rozwoju wsi. Minister Spraw Wewnętrznych, wydając promesę, niejako zobowiązuje się do wydania zezwolenia o ściśle określonej treści. Promesa jest ważna rok od jej wydania³⁷.

³⁴ <http://prawo.money.pl/aktualnosci/okiem-eksperta/artukul/jak;cudzoziemcy;kupuja;ziemie;w;polsce,247,0,345335.html>

³⁵ http://www.humanitas.edu.pl/resources/upload/dokumenty/Wydawnictwo/Zarzadzanie_zeszyt/Zarz%202_2013%20podzielone/Zloto.pdf

³⁶ F. Hartwich, Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców, Bydgoszcz 2010, s. 144.

³⁷ http://www.humanitas.edu.pl/resources/upload/dokumenty/Wydawnictwo/Zarzadzanie_zeszyt/Zarz%202_2013%20podzielone/Zloto.pdf

5. 1. Zwolnienia z uzyskania zezwolenia

Nie wymaga uzyskania zezwolenia³⁸:

1. nabycie własności mieszkania;
2. nabycie własności garażu;
3. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, który zamieszkuje w Polsce przez okres co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich;
4. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Polsce przez okres co najmniej 2 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, a nieruchomość stanowić będzie współwłasność małżonków;
5. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli jest on uprawniony do dziedziczenia po zbywcy nieruchomości na podstawie polskich przepisów (tzw. dziedziczenie ustawowe), a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem co najmniej 5 lat.

Zwolnień od uzyskania zezwolenia, o których mowa w punktach 3-4 nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej³⁹ oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Wniosek o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz dokumenty uzupełniające które należy przedłożyć wraz z wnioskiem.

Prawidłowo sporządzony wniosek powinien zawierać następujące elementy⁴⁰:

- 1) oznaczenia wnioskodawcy:
 - a) w przypadku osoby fizycznej - imię, nazwisko, obywatelstwo oraz adres zamieszkania,
 - b) w przypadku osoby prawnej i spółki nieposiadającej osobowości prawnej - nazwę, adres siedziby, przedmiot działalności, imiona i nazwiska członków zarządu, a także informacje dotyczące wspólników, udziałowców lub akcjonariuszy, z podaniem:
 - w przypadku osoby fizycznej - imienia i nazwiska, obywatelstwa oraz adresu zamieszkania,
 - w przypadku osoby prawnej i spółki nieposiadającej osobowości prawnej - nazwy, adresu siedziby, oraz ilości głosów posiadanych na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu przez poszczególnych udziałowców lub akcjonariuszy, wyrażonej w procentach;
- 2) oznaczenia nabywanej nieruchomości:
 - a) w przypadku nieruchomości gruntowej - nabywany tytuł prawny do nieruchomości, ulicę, miejscowość, gminę i województwo, numer działki ewidencyjnej, powierzchnię w hektarach, numer księgi wieczystej oraz cechy zabudowy,
 - b) w przypadku nieruchomości budynkowej - numer porządkowy budynku, powierzchnię użytkową budynku w metrach kwadratowych, ulicę, miejscowość, gminę i województwo,
 - c) w przypadku lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności - numer porządkowy budynku i lokalu, ulicę, miejscowość, gminę i województwo, powierzchnię użytkową lokalu w metrach kwadratowych oraz udział w nieruchomości wspólnej, na której usytuowany jest lokal;
- 3) oznaczenia zbywcy:
 - a) w przypadku osoby fizycznej - imię, nazwisko, adres zamieszkania,
 - b) w przypadku osoby prawnej - nazwę, adres siedziby;
- 4) określenia rodzaju zdarzenia prawnego, na podstawie którego dojdzie do nabycia nieruchomości;

³⁸ http://www.yourpoland.pl/a112_nabywanie-nieruchomosci-przez-obywateli-panstw-spoza-ue.html

³⁹ Dotyczy obszaru gmin położonych do 15 km od granicy Polski.

⁴⁰ <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

5) celu nabycia nieruchomości, a w przypadku gdy nabycie nieruchomości ma nastąpić na potrzeby wykonywanej działalności gospodarczej lub rolniczej - także planowanego sposobu wykorzystywania nieruchomości, w tym rodzaju planowanych na niej inwestycji;

6) źródła pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości.

W przypadku gdy wniosek dotyczy więcej niż 15 działek gruntu należy przedłożyć wykaz nabywanych nieruchomości, stanowiący integralną część wniosku.

W sytuacji gdy cudzoziemiec będący osobą fizyczną ubiega się o zezwolenie na nabycie nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb życiowych, powinien wskazać czy jest już właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości położonych w Polsce wraz ze wskazaniem szczegółowych danych dotyczących tych nieruchomości oraz podstawą ich nabycia.

Gdy wniosek dotyczy nabycia lokalu mieszkalnego lub użytkowego należy podać jego położenie, adres, numer księgi wieczystej (jeżeli jest założona dla lokalu), wielkość udziału w nieruchomości wspólnej oraz określić nieruchomość wspólną poprzez wskazanie numeru działki gruntu i jej powierzchni. W przypadku gdy lokal nie ma założonej księgi wieczystej należy podać numer księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu na którym znajduje się lokal⁴¹.

Do wniosku należy dołączyć⁴²:

1. dokumenty potwierdzające więzi cudzoziemca z Polską (np. odpis aktu małżeństwa, dokumenty z akt stanu cywilnego, decyzję zezwalającą na zmianę obywatelstwa, dokumenty potwierdzające faktyczne wykonywanie działalności gospodarczej we własnym imieniu, zezwolenia na pobyt, Karta Polaka);

2. odpis lub kserokopię dokumentu tożsamości wnioskodawcy (w przypadku osób fizycznych), wyciąg z odpowiedniego rejestru lub ewidencji (w przypadku osób prawnych),

3. dokumenty określające nieruchomość wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed złożeniem wniosku:

- odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie ze zbioru dokumentów,
- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej,
- wykaz zmian gruntowych lub decyzja zatwierdzająca podział bądź scalenie nieruchomości (w przypadku gdy nabywana nieruchomość powstała w wyniku scalenia lub podziału),
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie o braku planu oraz prawomocną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy, jeśli przeznaczenie nieruchomości zostało ustalone w drodze ww. decyzji,

4. oświadczenie zbywcy wyrażające wolę zbycia nieruchomości na rzecz cudzoziemca,

5. w przypadku cudzoziemców będących osobami prawnymi dokumenty, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku, wskazujące na posiadanie środków finansowych na zakup nieruchomości oraz możliwość finansowania działalności, a mianowicie:

- zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego stwierdzające, iż wnioskodawca nie zalega z wpłatami należności budżetowych,
- zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające fakt niezalegania wnioskodawcy ze składkami na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych,
- zaświadczenie z banku, w którym prowadzony jest podstawowy rachunek bieżący wnioskodawcy (bądź udziałowca), określające wielkość posiadanych środków finansowych

⁴¹ <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

⁴² <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

oraz jego zdolność kredytową i płatniczą, celem wykazania możliwości sfinansowania planowanej inwestycji na nieruchomości.

W sytuacji gdy wniosek dotyczy lokalu mieszkalnego bądź lokalu użytkowego w zakresie dokumentów dotyczących nieruchomości należy przesłać odpis księgi wieczystej dla lokalu, a w razie jej braku dla gruntu na którym znajduje się lokal oraz wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla gruntu na którym znajduje się lokal⁴³.

Dokumenty mogą być składane w oryginale lub kopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego radcą prawnym, adwokatem lub doradcą podatkowym. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy składać wraz z załączonym tłumaczeniem dokonany przez przysięgłego tłumacza⁴⁴.

Szczegółowe wymogi co do treści wniosku oraz załączników zawiera Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z 2012r., poz. 729).

Podsumowanie

Analizując powyższą publikację można wysnuć stwierdzenie, iż polski system prawny stawia przed obcokrajowcem chcącym osiedlić się w Polsce trudne do spełnienia wymagania. O ile w przypadku cudzoziemców z UE i krajów stowarzyszonych z Unia Europejską te trudności są stosunkowo łatwe do pokonania o tyle biorąc pod uwagę cudzoziemców z państw trzecich są stosunkowo trudne i ciężkie do przeforsowania.

Ponadto te wymogi zostaną już wkrótce jeszcze bardziej zaostrzone przez wprowadzenie nowej ustawy o obrocie ziemią w Polsce, co dodatkowo skomplikuje zakup nieruchomości. Ustawodawca chce się w ten sposób zabezpieczyć możliwość kontroli oraz uniemożliwić spekulacje powiązana z zakupem ziemi w Polsce. Spowodowane jest to tym, iż na terenie polski jest dużo gruntów rolnych oraz leśnych, których nabycie podmiotom nie związanym z Polską je wykupić i da im możliwość pozbawić dobra społecznego jakim są ogólnie dostępne Lasy.

Reasumując polski system prawny jest bardzo rygorystyczny, niemniej w dużej części spełnia zadania na niego nałożone i w wielu przypadkach zabezpiecza dobro wspólne obywateli RP.

Literatura

1. F. Hartwich, Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców, Bydgoszcz 2010 r. s. 144. ISBN: 978-83-61668-12-1
2. B. Wierzbowski, Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne, Warszawa 2010r. s. 175. ISBN: 978-83-278-0671-0
3. Skoczylas J., Szlęzak E., Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców, Warszawa 2010 r, s. 26. ISBN: 978-83-7620-403-1
4. Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2015r.s 85,86,87,88,89.

⁴³ <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

⁴⁴ <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

5. Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U.1920 Nr 31 poz. 178.
6. Ustawa z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U. z 1996 r. Nr 46, poz. 198.
7. Ustawa z dnia 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy - Ordynacja podatkowa - w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej Dz.U. z 2001 r. Nr 19, poz. 166.
8. <http://www.farmer.pl/finanse/bedzie-nowelizacja-ustawy-o-nabywaniu-nieruchomosci-przez-cudzoziemcow,57535.html>
9. <http://www.bisztrai.com/lang/pl/nabywanie-nieruchomosci-przez-cudzoziemcow-w-polsce/>
10. http://www.humanitas.edu.pl/resources/upload/dokumenty/Wydawnictwo/Zarzadzanie_zeszyt/Zarz%202013%20podzielone/Zloto.pdf
11. <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>
12. http://www.yourpoland.pl/a112_nabywanie-nieruchomosci-przez-obywateli-panstw-spoza-ue.html
13. <http://prawo.money.pl/aktualnosci/okiemeksperta/arttykul/jak;cudzoziemcy;kupuja;ziemie;w;polsce,247,0,345335.html>
14. <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>
15. <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>